

## Abwägungs- und Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 22 "Wohngebiet "Evershäger Weg" der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Sven Breitrück	<i>Datum</i> 05.10.2022 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	27.10.2022	Ö
Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	10.11.2022	N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	01.12.2022	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche von der Planung berührt sind, die Stellungnahmen der Nachbargemeinden sowie die Äußerungen von Bürgern zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 - *Wohngebiet Evershäger Weg in Lichtenhagen*- werden gemäß Abwägungsunterlage (Anlage 1) dokumentiert, geprüft und entsprechend der darin enthaltenen Abwägungsvorschläge beschlossen. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß §10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 - *Wohngebiet Evershäger Weg in Lichtenhagen*- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - Anlage 2. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Die Begründung zur Satzung über den des Bebauungsplans Nr. 22 - *Wohngebiet Evershäger Weg in Lichtenhagen*- wird von der Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gebilligt - Anlage 3. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern, die sich geäußert haben, sind die Abwägungsergebnisse zu den Stellungnahmen zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 - *Wohngebiet Evershäger Weg in Lichtenhagen*- zu übersenden.

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat am 25.03.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 - *Wohngebiet Evershäger Weg in Lichtenhagen*- beschlossen.

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.

Es sind die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Gemäß §13a Abs.2 Satz 4 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Der von der Gemeindevertretung gebilligte Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung hat gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 13.06.2022 bis zum 15.07.2022 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 20.06.2022 um Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung gebeten worden.

Mit dem vorliegenden Beschluss werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Äußerungen der Öffentlichkeit geprüft, um die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 -*Wohngebiet Evershäger Weg in Lichtenhagen*- in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss öffentlich bekannt zu machen. Mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt die Satzung über Bebauungsplan Nr. 22 -*Wohngebiet Evershäger Weg in Lichtenhagen*- in Kraft.

### Finanzielle Auswirkungen

Ja, im Rahmen des Haushaltsplanes.

<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>	0,00 €
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 Abwa?gung zum Entwurf (öffentlich)
2	Anlage 2 Entwurf zum B-Plan Nr. 22 (öffentlich)
3	Anlage 3 Begru?ndung B-Plan Nr. 22 (öffentlich)

**Anlage 1  
zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

**VO/BV/20-...../2022**

**Übersicht zur Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit am Entwurf**

Zum Entwurf vom Februar 2022 wurden 28 Stellungnahmen angefordert. Es wurden 16 Stellungnahmen abgegeben.

1 Stellungnahme enthält Hinweise, die berücksichtigt wurden.

Unberücksichtigte Anregungen / Bedenken: **keine**

---

Die Nachbargemeinden wurden um Stellungnahmen gebeten. Es wurden keine Bedenken geäußert.

---

Während der öffentlichen Auslegung sind 2 Äußerungen aus der Öffentlichkeit eingegangen. Die Äußerungen werden auf den Seiten 11-17 behandelt.

---

Durch die Berücksichtigung der Hinweise ergeben sich Änderungen/Ergänzungen an der Planzeichnung und in der Begründung:

Teil A: Planzeichnung:

- Vergrößerung der festgesetzten Versorgungsfläche und entsprechende Verkleinerung der Verkehrsfläche
- Entfernung der Straßenbäume, um die Zufahrt großer Entsorgungsfahrzeuge nicht zu behindern

Teil B: Text:

- Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4.4 um die Angabe der Quelle für die Bezugsgröße des Bemessungsregens

Begründung:

- Streichung technischer Detailangaben in Kapitel 4.6.1 der Begründung

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen		Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg		Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)	
Nr.	Behörde	Anschrift	Antwort vom	Inhalt	Abwägung
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung/ Region Rostock	Doberaner Str.114 18057 Rostock	15.07.22		<b>siehe Seite 5</b>
2	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung	August Bebel-Str. 3 18209 Bad Doberan	08.08.22	keine weiteren Hinweise aus planungsrechtlicher Sicht	
02a	Amt für Straßenbau und Verkehr		21.06.22 05.07.22		<b>siehe Seite 6</b>
02b	Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde		12.07.22	Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet nicht bekannt; keine weiteren Anregungen	
02c	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde		07.07.22	keine Anmerkungen	
02d	Untere Immissionsschutzbehörde		05.07.22	keine Bedenken	
02e	Untere Wasserbehörde		23.06.22	keine Bedenken Forderungen und Hinweise aus vorheriger SN wurden berücksichtigt	
02f	Untere Denkmalschutzbehörde		29.07.22	keine Bodendenkmale im Plangebiet bekannt; Hinweise zum Umgang mit eventuellen Funden	
3	Straßenbauamt Stralsund	Greifswalder Chaussee 63b 18439 Stralsund			
4	e.dis Netz GmbH Regionalbereich Mecklenburg- Vorpommern	Am Stellwerk 12 18233 Neubukow			
5	HanseGas GmbH	Ahornring 5 18184 Roggentin			
6	Stadtwerke Rostock AG	PF 15 11 33 18063 Rostock			
7	Nordwasser GmbH	Carl-Hopp-Str. 1 8069 Rostock			
8	Warnow-Wasser und Abwasserverband (WWAV)	Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock	21.07.22		<b>siehe Seite 7</b>
9	Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"	Alt Bartelsdorfer Str. 18a 18146 Rostock	14.07.22		<b>siehe Seite 8</b>
10	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	An der Jägerbäk 3 18069 Rostock	02.08.22		<b>siehe Seite 9</b>

<b>Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen</b>	<b>Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg</b>	<b>Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)</b>
---	--	--

<b>Nr.</b>	<b>Behörde</b>	<b>Anschrift</b>	<b>Antwort vom</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Abwägung</b>
11	GDMcom	Maximilianallee 4 04129 Leipzig	28.06.22		
12	50Hertz Transmission GmbH	Heidestr. 2 10557 Berlin			
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	Biestower Weg 20 18198 Kritzmow			
14	T-Mobile Telekom Deutschland GmbH	Landgrabenweg 151 53227 Bonn			
15	DFMG Deutsche Funkturm GmbH	Gartenstr. 217 48147 Münster			
16	Ericsson Services GmbH Contract Handling Group	Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf			
17	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Rheinstr. 15 14513 Teltow			
18	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Eckdrift 81 19061 Schwerin			
19	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock	Schwaaner Landstraße 8 18055 Rostock			
20	Industrie- und Handelskammer Rostock	Postfach 105240 Ernst-Barlach-Straße 1 - 3 18010 Rostock	04.08.22		<b>siehe Seite 10</b>
21	Handelsverband Nord		20.06.22	keine Bedenken	
22	Landesamt für Zentrale Aufgaben Kampfmittelbelastungsauskunft		27.06.22	keine Bedenken	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	--	--

	Nachbargemeinden	Adresse	Datum	
01	Hanse- und Universitätsstadt Rostock Der Oberbürgermeister	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock		Fristverlängerung bis 01.08.22 Verweis auf erneute Stadt-Umland-Raum-Veranstaltung am 03.11.22
02	Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen Der Bürgermeister über das Amt Bad Doberan-Land	Kammerhof 3 18209 Bad Doberan		
03	Gemeinde Ostseebad Nienhagen Der Bürgermeister über das Amt Bad Doberan-Land			
04	Gemeinde Börgerende-Rethwisch Der Bürgermeister über das Amt Bad Doberan-Land			
05	Gemeinde Lambrechtshagen Der Bürgermeister über das Amt Warnow-West	Schulweg1 18198 Kritzmow	24.06.22	keine Einwände
06	Gemeinde Stäbelow Der Bürgermeister über das Amt Warnow-West			

	Öffentlichkeit	Adresse	Datum	
Ö1	██████████	██████████	13.07.22	siehe Seiten 11-15
Ö2	██████████		15.07.22	siehe Seite 16-17

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	--	--

Amt für Raumordnung und Landesplanung, Schreiben vom 15.07.2022		Reg.-Nr. 01
<b>Stellungnahme</b>		
<p>auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: Februar 2022)</li> <li>- Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand: Februar 2022) ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan:</li> </ul> <p><b>1. Planungsinhalt</b></p> <p>Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Einzelhausbebauung in einem Wohngebiet mit 15 Baugrundstücken auf derzeit brachliegenden, ehemals mit Gartenlauben bestandenen Flächen westlich des Evershäger Wegs in Lichtenhagen durch Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO im beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB.</p> <p>Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1,10 ha, davon ca. 0,94 ha WA.</p> <p>Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen entwickelt, der das Plangebiet als Wohnbaufläche (W6) darstellt.</p> <p><b>2. Beurteilungsgrundlagen</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 22 „Wohngebiet Evershäger Weg“ der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p> <p><b>3. Ergebnis der Prüfung</b></p> <p>Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen hat das ihr entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 zustehende Entwicklungskontingent nicht nur bereits aufgebraucht, sondern auch deutlich überschritten.</p> <p>Meine hinsichtlich einer Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Vorgaben des Entwicklungsrahmens bestehenden raumordnerischen Bedenken stelle ich im konkreten Einzelfall dennoch zurück.</p> <p>Zur Begründung verweise ich auf meine Stellungnahme vom 27.09.2021 zum Vorentwurf, die diesbezüglich weiterhin Gültigkeit behält.</p>	<p>Die mit dem vorliegenden B-Plan in Aussicht genommenen, über bisher gültige Regelungen hinausgehenden Wohneinheiten werden Auswirkungen auf die mögliche langfristige kommunale Siedlungsentwicklung haben.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 22 ist im Amt unter der ROK-Nr. 2_043/21 erfasst.</p>	
<b>Abwägungsergebnis</b>		
<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt zur Kenntnis, dass die mit dem vorliegenden B-Plan in Aussicht genommenen, über bisher gültige Regelungen hinausgehenden Wohneinheiten Auswirkungen auf die mögliche langfristige kommunale Siedlungsentwicklung haben werden.</p>		

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	--	--

Landkreis Rostock Amt für Straßenbau und Verkehr	Schreiben vom 05.07.2022	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, anhand der Schleppkurve des maßgeblichen Bemessungsfahrzeuges nochmals zu prüfen, ob im Bereich der versetzt angeordneten, öffentlich nutzbaren Stellplätze auf der Planstraße eine ungehinderte Durchfahrt möglich ist.</li> <li>2. Es wird angeregt, die örtliche Bauvorschrift Nr. 7.3 Einfriedungen, letzter Satz dahingehend abzuändern, dass Hecken ebenfalls nicht sichtbehindernd wirken dürfen bei Ausfahrt aus den Grundstücksausfahrten auf die übergeordnete Straße.</li> </ol>	<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p><u>zu 1.:</u> Die Prüfung ist in der Erschließungsplanung erfolgt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass eine ungehinderte Durchfahrt des maßgeblichen Bemessungsfahrzeuges möglich ist. Der Nachweis wird im Rahmen der Genehmigungsplanung vorgelegt.</p> <p><u>zu 2.:</u> Der Anregung wird nicht gefolgt. Die <u>örtliche Bauvorschrift Nr. 7.3</u> verfolgt das gestalterische Ziel, im Plangebiet hohe Mauern oder Bretterzäune zu verhindern. Eine Höhenbeschränkung für Hecken sieht die Gemeinde dagegen nicht für erforderlich an. Erstens ist das Bedürfnis der künftigen Eigentümer nach Sichtschutz zu berücksichtigen und zweitens können Hecken ihren gestalterischen und artenschutzrechtlichen Wert erst ab einer bestimmten Höhe entfalten. Die Ausfahrt von den Grundstücken erfolgt im Schritttempo auf eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, die ausschließlich der Erschließung der anliegenden Grundstücke dient. Die Gemeinde kann eine Gefährdung nicht erkennen.</p> <p>Innerhalb der Sichtdreiecke an der Einmündung der Erschließungsstraße in den Evershäger Weg gilt die Höhenbeschränkung auch für Hecken. D.h., diese sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Das ist mit der <u>textlichen Festsetzung Nr. 2.2</u> verbindlich geregelt.</p>

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	--	--

WWAV/ Nordwasser GmbH	Schreiben vom 21.07.2022		Reg.-Nr. 8
<b>Stellungnahme</b>		<b>Abwägungsergebnis:</b>	
<p>zu o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen Einwände. Unsere Stellungnahme zum Vorentwurf, die weiterhin ihre Gültigkeit behält, ist in den Entwurf eingeflossen. Folgende Aspekte sind jedoch noch relevant und zu berücksichtigen:</p> <p>Allgemein: Technische Detailangaben (z. B. Leitungsdimensionen) gehören nicht in die Begründung des B-Planes und sind zu entfernen.</p> <p>Schmutzwasser: Einem Überfahren des Abwasserpumpwerkes stimmen wir nicht zu. Dieses ist gegen ein Überfahren abzapollern. Die vorgesehene Fläche für das Abwasserpumpwerk kann mit der Aufstellfläche getauscht werden, wenn dies vorteilhaft für die Verkehrsführung ist. Reinigungsintervalle einschließlich deren Dauer sind in der Begründung nicht anzugeben. Diese können aus betrieblichen Gründen variabel gestaltet werden.</p> <p>Niederschlagswasser: Unter Punkt 4.1 wird auf das anfallende Niederschlagswasser verwiesen. Hier fehlt eine entsprechende Bezugsgröße bzgl. des Bemessungsregens (z. B. nach KOSTRA). Diese ist zu ergänzen.</p> <p>Sonstiges: Der Anpflanzung von zwei Laubbäumen im öffentlichen Verkehrsraum stimmen wir nicht zu, da hierdurch die Zufahrt unserer großen Entsorgungsfahrzeuge behindert wird.</p>		<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p>Die Angaben zu Leitungsdimensionen wurden entfernt.</p> <p><u>zu Schmutzwasser</u> Die Versorgungsfläche wurde so vergrößert, dass das Abwasserpumpwerk auf dieser errichtet werden kann. Die Erschließungsplanung sieht unterschiedliche Arten von Belag (Betonpflaster/Asphalt) vor sowie einen Rundbord zwischen der befahrbaren Verkehrsfläche und der Fläche für das Abwasserpumpwerk.</p> <p><u>zu Niederschlagswasser</u> Die Bezugsgröße bezgl. des Bemessungsregens ist dem Starkregen katalog des Deutschen Wetterdienstes entnommen (KOSTRA). Die Angabe wurde in der textlichen Festsetzung 4.1 ergänzt.</p> <p><u>zu Sonstiges</u> Die Gemeinde nimmt Abstand von der Baumpflanzung auf der Verkehrsfläche.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	--	--

WBV Untere Warnow-Küste	Schreiben vom 14.07.2022	Reg.-Nr. 9
-------------------------	--------------------------	------------

Stellungnahme	Abwägungsergebnis:
---------------	--------------------

<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird in Punkt 4.6.3 Niederschlagswasser beschrieben, dass ein Abfluss von 2 l/s aus dem Plangebiet nicht überschritten werden darf.</p> <p>Der Wasser- und Bodenverband hat in seiner Stellungnahme vom 27.09.2021 gefordert, dass im Vorfeld ein hydraulischer Nachweis erbracht werden muss, dass das Gewässer die hinzukommenden Niederschlagsmengen aufnehmen und auch ableiten kann.</p> <p>Das heißt, dass das Gewässer unterhalb des Einleitpunktes hydraulisch betrachtet werden muss, damit das zugeführte Niederschlagswasser auch abgeführt werden kann, oder dass das Gewässer evtl. ausgebaut werden muss, weil das Gewässer schon jetzt erheblich überlastet ist.</p> <p>Ausbaupflichtig für das Gewässer wäre hier die Hansestadt Rostock, da der Einleitpunkt und der Unterlauf des Gewässers auf dem Gebiet der Hansestadt liegt. Das Niederschlagswasser kommt aber aus der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen. Also muss aus unserer Sicht auch die Hansestadt Rostock unbedingt beteiligt werden.</p>	<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p>Nach Auskunft des WWAV besteht ein Wasserrecht über die Einleitung von 163 l/s in den Graben 2/4/1 (Apfelsinengraben). Da diese Einleitmenge annähernd ausgereizt ist, darf die Abflussmenge aus dem Plangebiet maximal 2 l/s betragen.</p> <p>Auf Grundlage der ATV wurde eine hydrologische Bemessung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet vorgenommen und die erforderliche Regenwasserrückhaltung im Plangebiet bemessen. Die Regenwasserrückhaltung erfolgt so, dass der Abfluss aus dem Plangebiet 2 l/s nicht überschreitet. Die Planung wurde mit dem WWAV abgestimmt. Die Untere Wasserbehörde hat keine Einwände geäußert.</p> <p>Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock wurde beteiligt, hat sich aber nicht geäußert.</p>
--	--

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)	
StALU MM	Schreiben vom 02.08.2022		Reg.-Nr. 10
<p><b>Stellungnahme</b></p> <p>zu den eingereichten Unterlagen gebe ich aus Sicht des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) folgende Stellungnahme ab:</p> <p>Generell gibt es aus Sicht des StALU MM keine Bedenken gegen das Vorhaben.</p> <p>Folgende Hinweise bitte ich zu beachten:</p> <p><u>Bereich Landwirtschaft</u></p> <p>Hinsichtlich der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird um Beachtung folgender Hinweise gebeten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Entzug bzw. die zeitweilige Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen ist auf den absolut notwendigen Umfang zu beschränken. Auf den zeitweilig in Anspruch genommenen Flächen ist die landwirtschaftliche Nutzbarkeit nach Abschluss der Baumaßnahmen vollständig wiederherzustellen.</li> <li>• Die Erreichbarkeit der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit landwirtschaftlicher Technik und die Funktionstüchtigkeit vorhandener Dränagesysteme sind sicherzustellen.</li> </ul> <p><u>Bereich Wasserwirtschaft</u></p> <p>Ver- und Entsorgungsleitungen sowie wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich des StALU MM befinden, sind nicht betroffen. Das Gleiche gilt für Gewässer I. Ordnung.</p> <p>Mögliche Maßnahmen am im Vorhabengebiet befindlichen Gewässer II. Ordnung sind mit dem unterhaltungspflichtigen WBV sowie der hier zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Rostock abzustimmen.</p>		<p><u>Bereich Bodenschutz</u></p> <p>Bodenschutzrechtliche Belange, die durch das StALU MM zu vertreten sind, werden nicht berührt.</p> <p>Nach § 14 Abs. 3 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG M-V) sind die Landräte und Oberbürgermeister (Bürgermeister) der kreisfreien Städte für die Ermittlung und Erfassung altlastverdächtiger Flächen sowie die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes zuständig. Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock ist daher einzuholen.</p> <p>Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden soll, haben die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die standorttypischen Gegebenheiten sind hierbei zu berücksichtigen. Die Forderungen der §§ 10 bis 12 Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.</p> <p>Sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, sind die ausführenden Firmen gegenüber dem LUNG M-V – Geologischer Dienst – meldepflichtig.</p> <p>Sonstige von unserer Behörde zu vertretende Belange sind vom o.g. Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen.</p>	
<p><b>Abwägungsergebnis</b></p> <p><u>zu Bereich Landwirtschaft</u></p> <p>Landwirtschaftliche Flächen sind im Plangebiet nicht betroffen. Auch angrenzend sind im Plangebiet keine landwirtschaftlichen Flächen vorhanden, so dass die Frage der Erreichbarkeit nicht relevant ist.</p> <p><u>zu Bereich Wasserwirtschaft</u></p> <p>Gewässer II. Ordnung sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Abstimmung mit dem WBV und der Unteren Wasserbehörde ist erfolgt.</p>		<p><u>zu Bereich Bodenschutz</u></p> <p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass bodenschutzrechtliche Belange, die durch das StALU MM zu vertreten sind, nicht betroffen sind.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)	
IHK	Schreiben vom 04.08.2022		Reg.-Nr. 20
<b>Stellungnahme</b>			
<p>Die IHK zu Rostock hat nur wenige Anmerkungen und Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplans „Wohngebiet Evershäger Weg“ der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen vorzubringen. Die Gründe für unsere überwiegend neutrale Haltung werden in der nachfolgenden Begründung näher erläutert.</p> <p>III. Begründung</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für die Belange der regionalen Wirtschaft im Kammerbezirk, für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher und industrieller Nutzungen sowie für geeignete Neuansiedlungen ein. Nach Prüfung durch die IHK zu Rostock hat sich ergeben, dass sich im geplanten Geltungsbereich des B-Plans „Wohngebiet Evershäger Weg“ keine IHK-Unternehmensstandorte befinden. Das Areal ist unbebaut und wird nicht gewerblich genutzt. Ob gewerbliche Belange, die die Bestandssituation betreffen, dennoch berührt werden, hängt maßgeblich von den Nutzungen in der Umgebung ab. In der Nähe konnten sechs IHK-Unternehmen im Bestand festgestellt werden. Dazu gehören überwiegend Kleingewerbetreibende. Eine Beeinträchtigung der gewerblichen Tätigkeit ist für diese Unternehmen durch die Aufstellung des Bebauungsplans jedoch nicht vordergründig erkennbar.</li> <li>Mit dieser Bauleitplanung wird seitens der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen eine fast ausschließliche Wohnnutzung für das Dauerwohnen angestrebt. Die IHK zu Rostock erkennt den offensichtlich bestehenden Bedarf nach Wohnbaugrundstücken an und begrüßt diesen B-Plan vor dem Hintergrund der Bereitstellung von Mietwohnraum (sofern vorgesehen) bzw. von Grundstücken für den Eigenheimbau für die Fachkräfte der Region. Auf diese Weise werden zusätzliche Anreize geschaffen, die Region nicht zu verlassen und so die Einwohnerzahl in der Regiopole Region Rostock zu stabilisieren. Im Zuge der Fachkräftesicherung für die Wirtschaft ist das Wohnen allgemein ein wichtiger „Haltefaktor“ bzw. für anzuwerbende oder zurückkehrende Fachkräfte ein zentraler Pull-Faktor.</li> </ol>		<ol style="list-style-type: none"> <li>Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Textteil B (TF 1.1 – 1.2) sind durch die IHK zu Rostock zu prüfen, um auszuloten, ob sich Möglichkeiten für gewerbliche Neuansiedlungen ergeben könnten. Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für Nutzungsgemischte Wohngebiete ein. Alle gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden auch in den B-Plan übernommen. Für die IHK sind hierbei „Läden“ sowie „Schank- und Speisewirtschaften“ relevant. Der Nichtausschluss von zulässigen Betrieben ist zur Förderung der Nutzungsmischung im Wohngebiet zu begrüßen. Zusätzlich sind Räume für freiberuflich Tätige gemäß § 13 BauNVO generell möglich. Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind die Nr. 2 und 3 im B-Plan zulässig (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen). Auch das ist begrüßenswert. Nicht zulässig sind die Nr. 1, 4 und 5: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie zusätzlich Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen laut Gesetzgeber vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO), aber eben nicht ausschließlich. Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen wird diesem Maßstab durch die Festsetzungen grundsätzlich gerecht. Die Ausschlüsse werden ansatzweise begründet.</li> <li>Aussagen zu Emissionen und Immissionen, beispielsweise zu Lärm und Schallschutz, sind der Begründung nicht zu entnehmen. Es ist somit davon auszugehen, dass im Plangebiet keine Problemlage hinsichtlich Gewerbe- oder Verkehrslärm vermutet wird.</li> <li>Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP). Im FNP ist das Gebiet bereits als Wohnbaufläche (W 6) dargestellt. Ein Abgleich zwischen FNP (W) und B-Plan (WA) ergibt, dass dem städtebaulichen Entwicklungsgebot entsprochen wird. Hochwertige gewerbliche Bauflächen (G) bzw. Gewerbegebiete (GE) im FNP müssen demnach nicht in Anspruch genommen werden.</li> </ol>	
<b>Abwägungsergebnis</b>			
Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt zur Kenntnis, dass die IHK keine Bedenken gegen die Planung vorzubringen hat.			

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	--	--

Äußerung der Öffentlichkeit	13.07.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. Ö1
<p>1. Die Gemeinde möchte möglicherweise Wohnraum für junge Familien schaffen, um die hohen prognostizierten Schulerzahlen des jüngst beschlossenen Bildungs- und Kulturcampus einschließlich Kindergarten zu erfüllen. Dieses Planungsziel fehlt trotz höchster Dringlichkeit und ist vermutlich bei einem angebotenen Grundstückspreis von 450,- €/m<sup>2</sup> im B-Plan 22 nur schwer zu erreichen. Mit ständig steigender Inflation und zunehmenden Hitzewellen in den Großstädten entsteht eine sehr große Nachfrage nach Immobilien in Küstennähe. Im Ergebnis ist wahrzunehmen, dass Einfamilienhäuser vielfach von finanzstarken Personen gekauft werden. Diese werden dann oft als Ferienhäuser genutzt oder sind als späterer Alterswohnsitz gedacht.</p> <p>Das aktuelle Planungsziel ist eine Wohnbebauung mit 15 Einfamilienhäusern unter Beachtung einer angemessenen und dorftypischen Wohnqualität bei Grundstücksgröße zwischen 504 – 1.033 m<sup>2</sup> (Durchschnitt 630 m<sup>2</sup>). Tatsächlich angeboten werden 16 Grundstücke zwischen 506 – 720 m<sup>2</sup> (Durchschnitt 590 m<sup>2</sup>).</p>		<p><u>zu 1.:</u> Die Festsetzungsmöglichkeiten von Bebauungsplänen sind in § 9 BauGB geregelt. Grundstückspreise oder Einschränkungen auf bestimmte Nutzergruppen werden dort nicht genannt und können im B-Plan nicht festgesetzt werden.</p> <p>In den Festsetzungen werden Ferienwohnungen ausgeschlossen. Die Nutzung als Zweitwohnsitz kann ein Bebauungsplan nicht ausschließen.</p> <p>Die Anzahl der möglichen Baugrundstücke hat sich von 15 auf 16 erhöht, da im nördlichen Bereich die Baugebietsfläche durch den geplanten Fußweg geteilt wurde. Damit ist das sehr große zusammenhängende Baugrundstück an dieser Stelle nicht mehr realisierbar.</p>	
<p>2. Entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 (Kapitel Wohnentwicklung) kann die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ Wohnungsbauflächen für insgesamt 66 WE entwickeln. Die Gemeinde hatte bis März 2022 bereits 204 WE erreicht und wird mit den aktuellen B-Plan-Gebieten und Bauten nach § 34 BauGB die 300-WE-Grenze absehbar bis 2025 überschreiten. Demnach wurden vereinbarte Zusagen gegenüber dem Oberzentrum Rostock in Größenordnungen nicht eingehalten. Auch wenn das Amt für Planung und Raumordnung diese Handlungsweise wohl derzeit toleriert, wird dieses Vorgehen Konsequenzen für eine langfristige kommunale Siedlungsentwicklung, die Zusammenarbeit mit der Stadt Rostock und die eigene innerörtliche Entwicklung haben, die von der Gemeinde jetzt berücksichtigt werden müssen.</p>		<p><u>zu 2.:</u> Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Nachverdichtung entspricht dem raumordnerischen Ziel, Standortreserven durch Verdichtung bebauter Gebiete zu erschließen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt die verbindliche bauplanungsrechtliche Umsetzung eines durch Darstellung im FNP seit vielen Jahren dokumentierten gemeindlichen Planungsziels.</p>	
<p>3. Das Wohngebiet B-Plan 22 ist als Allgemeines Wohngebiet eingestuft, sollte aber als Reines Wohngebiet klassifiziert werden, um Lärm verursachende Nutzungsmöglichkeiten einzuschränken. Nur Wohnen darf im betreffenden Gebiet zulässig sein, denn es gibt bereits genug Lärm.</p>		<p>Die entsprechend § 4 BauNVO in <i>Allgemeinen Wohngebieten</i> allgemein zulässigen Nutzungen unterliegen der Maßgabe, dass deren Lärmemissionen die zulässigen Grenzwerte für derartige Gebiete nicht überschreiten dürfen.</p> <p>Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit der Festsetzung 1.1 Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)	
----------------------------------	---	--	--

Äußerung der Öffentlichkeit	13.07.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. Ö1
<p>4. Der Evershäger Weg ist als 30 km/h-Zone mit eingeschränktem Halteverbot ausgelegt und das Parken ist nur auf gekennzeichneten Flächen erlaubt. Im B-Plan 22 sind 6 Parkbuchten ausgewiesen, im B-Plan Nr. 18 sind 3 Parkbuchten vorhanden und eingangs des Lütten Weges befinden sich 5 Parkplätze, davon 1 Platz für Behinderte. Die Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h wird regelmäßig überschritten, die Parkplätze sind im Frühjahr und Sommer komplett ausgelastet und die Fahrzeuge parken dann am Straßenrand. Über den Evershäger Weg sind Zugänge in Kleingartenanlagen zu vorhanden. Aufgrund der angespannten Parkplatz-Situation im Bereich des Evershäger Weges sind 6 Parkbuchten im hinteren Bereich des B-Plan 22 nicht ausreichend. Von einer Nutzung nicht durch Anwohner, Gäste und Kleingartennutzer ist auszugehen. Es werden deshalb 10 Parkbuchten angeregt, davon mindestens 1 Behindertenparkplatz.</p> <p>5. Um die dörfliche bzw. noch dorffähnliche Struktur zu wahren, sollten unechte Doppelhäuser ausgeschlossen werden und die Festlegung „Eine Wohnung pro Grundstück“ getroffen werden.</p> <p>6. Auch in diesem B-Plan fehlt der Grünausgleich für den massiven Eingriff in die Natur. Diese neue politische Richtung der Gemeinde ignoriert die Auswirkungen des Klimawandels, den die Gemeinde endlich zur Kenntnis nehmen muss. Das B-Plan-Gebiet war eine blühende Gartenanlage ohne nennenswerte Versiegelung, jetzt abgelöst durch eine Versiegelung von 45% (4.248 m<sup>2</sup>) der Fläche ohne Grünausgleich. Die Gemeinde ist aufgefordert, die Verpflichtung für Eingriffe in Natur und Landschaft <u>in der Summe</u> ernst zu nehmen. Es wird angeregt, eine Aufstellung der Gesamtversiegelung durch B-Plan-Gebiete und Bauten nach § 34 im Vergleich zum Grünausgleich zu erstellen.</p> <p>7. Das geforderte Anpflanzen von Bäumen nach § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB innerhalb der Baufläche je Einzelhausgrundstück zuzüglich 2 Bäumen auf Verkehrsflächen, also insgesamt 17 Bäumen, in einem Plangeltungsbereich von 10.983 m<sup>2</sup> (pro 646 m<sup>2</sup> ein Baum), ist unbeschreiblich wenig. Eine Auflage zur Anpflanzung auf Privatgrundstücken ist rechtlich nicht durchsetzbar und wird nicht kontrolliert.</p>		<p>Der Gemeinde ist nicht bekannt, dass es im hinteren Teil des Evershäger Weges eine angespannte Parkplatzsituation gibt. Von den dortigen Anwohnern wurden bislang keine dahingehenden Beschwerden geäußert.</p> <p>Sollte es ein Problem mit dem ruhenden Verkehr der Kleingartenanlagen auf Rostocker Territorium geben, muss ein entsprechendes Angebot durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock in Abstimmung mit der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen geschaffen werden.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Parkbuchten auf öffentlicher Verkehrsfläche sind für Besucher, Lieferanten, Dienstleister etc. der Anwohner im Plangebiet vorgesehen. Die Stellplätze für Fahrzeuge der Anwohner sind nach § 49 LBauO M-V auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen. Laut der seit dem 07.09.2022 rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde E/L sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück herzustellen.</p> <p><u>zu 5.:</u> Die Größe der Häuser und damit auch Anzahl der Wohnungen ist durch die festgesetzte, relativ niedrige GRZ limitiert. Im Übrigen würde ein Haus mit mehr als einer WE nicht unbedingt dem dörflichen Charakter widersprechen.</p> <p><u>zu 6.:</u> Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die Prüfung, ob die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im vorliegenden Fall gegeben sind, ist erfolgt und in der Begründung in Kapitel 2.1 ausführlich dargelegt.</p> <p>Entsprechend § 13a Satz 2 Abs.4 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.</p> <p><u>zu 7.:</u> Es ist richtig, dass im Plangebiet nur wenige Bäume gepflanzt werden. Der Festsetzung von 2 Straßenbäumen hat darüber hinaus der WWAV widersprochen, da diese die großen Entsorgungsfahrzeuge, die zum Spülen der Kanäle regelmäßig auch in das Gebiet hineinfahren müssen, behindern würden.</p> <p>Die Festsetzung zur Anpflanzung je eines Baums auf Privatgrundstücken ist eine gestalterische Maßnahme. Die Kontrolle kann u.a. auch durch die Gemeinde erfolgen.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	--	--

Äußerung der Öffentlichkeit	13.07.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. Ö1															
<p>8. Eine fußläufige Verbindung vom B-Plan 22 zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.9 Wohngebiet Berberitzenweg zu schaffen ist positiv, aber nur als eine Absichtserklärung dargestellt. Eine Einigung oder Nichteinigung mit dem Eigentümer muss vor Rechtskraft des B-Planes erfolgen, zumal diese Fläche im B-Plan Nr. 9 ohnehin als öffentliche Grünfläche – also wahrscheinlich als Grünausgleich einer anderen Maßnahme - verzeichnet ist. Ein Grünausgleich ist dann ersatzweise an anderer Stelle zu schaffen.</p>		<p><u>zu 8.:</u> Bei Rechtskraft des Bebauungsplans verfügt die Gemeinde über ein Vorkaufsrecht für die entsprechenden Fläche. Die Gemeinde hat bereits Gespräche mit den Eigentümern geführt. Die fragliche Grünfläche im Bebauungsplan Nr.9 ist keine Ausgleichsmaßnahme, sondern wurde zum Zweck einer eventuellen Weiterführung der Erschließung nach Süden vorgehalten.</p>																
<p>9. Da der bisherige Abwasser-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 offensichtlich auf Kosten der Gemeinde erneuert und dabei vergrößert werden. Weiterhin muss das Abwasserpumpwerk monatlich gereinigt werden. Die Reinigung dauert bis zu 2 Stunden. Auch diese Kosten werden wohl auf die Gemeinde umgelegt.</p>		<p><u>zu 9.:</u> Es gilt das Verursacherprinzip, d.h., der Investor hat die Kosten, die sich aus der Erschließung des Plangebiets ergeben, zu tragen. Ein entsprechender städtebaulicher Vertrag wird vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Investor abgeschlossen. Das Abwasserpumpwerk gehört zu den öffentlichen Einrichtungen für die zentrale Schmutzwasserbeseitigung. Für deren Benutzung fallen Gebühren an, die in der Abwassergebührensatzung geregelt sind. Die Kosten für die regelmäßige Reinigung des Abwasserpumpwerks werden nicht gesondert der Gemeinde in Rechnung gestellt, sondern sind Bestandteil der in der Abwassergebührensatzung genannten Gebühren, die jeder Anschlusspflichtige zu zahlen hat.</p>																
<p>10. Festgestellt ist, dass der anstehende Boden im Plangebiet keine ausreichende Schwämmeigenschaft hat und demzufolge eine effektive Versickerung von Niederschlagswasser unmöglich ist. Für die Berechnung des Rückstauvolumens und des Niederschlagswassers wurden zur Bemessung der Halteeinrichtungen und zur Aufteilung der Verantwortlichkeiten folgende Berechnungsmodelle erstellt:</p> <table border="1" data-bbox="91 954 1167 1273"> <thead> <tr> <th></th> <th>Rückstauvolumen</th> <th>Niederschlagswasser</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Basis</td> <td>50% der Grundstücksflächen</td> <td>Straßenfläche und 50% der Grundstücksfläche</td> </tr> <tr> <td>Wiederkehrintervall</td> <td>Alle 2 Jahre</td> <td>Alle 10 Jahre</td> </tr> <tr> <td>Niederschlagsdauer</td> <td>15 Min.</td> <td>120 Min.</td> </tr> <tr> <td><b>Ergebnis</b></td> <td><b>46 l/(s*ha) = 16,56 l/(h*m<sup>2</sup>)</b></td> <td><b>120 l/(s*ha) = 43,2 l/(h*m<sup>2</sup>)</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Aus der Gesamtabflussmenge Niederschlagswasser wurde für die Bemessung des Rückhalteraaumes <b>16,1 l/(s*ha) berechnet und daraus</b> ein Volumen von 113 m<sup>3</sup> ermittelt, um mit einer Begrenzungseinrichtung am Kanalende auf 2 l/s jegliche Überschwemmungen zu verhindern.</p>		Rückstauvolumen	Niederschlagswasser	Basis	50% der Grundstücksflächen	Straßenfläche und 50% der Grundstücksfläche	Wiederkehrintervall	Alle 2 Jahre	Alle 10 Jahre	Niederschlagsdauer	15 Min.	120 Min.	<b>Ergebnis</b>	<b>46 l/(s*ha) = 16,56 l/(h*m<sup>2</sup>)</b>	<b>120 l/(s*ha) = 43,2 l/(h*m<sup>2</sup>)</b>		<p><u>zu 10.:</u> siehe nachfolgende Seite</p>	
	Rückstauvolumen	Niederschlagswasser																
Basis	50% der Grundstücksflächen	Straßenfläche und 50% der Grundstücksfläche																
Wiederkehrintervall	Alle 2 Jahre	Alle 10 Jahre																
Niederschlagsdauer	15 Min.	120 Min.																
<b>Ergebnis</b>	<b>46 l/(s*ha) = 16,56 l/(h*m<sup>2</sup>)</b>	<b>120 l/(s*ha) = 43,2 l/(h*m<sup>2</sup>)</b>																

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)	
Äußerung der Öffentlichkeit	13.07.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. Ö1
<p>Im Zuge des Klimawandels werden in kürzeren Intervallen Starkregen-Ereignisse erwartet, die wie folgt definiert werden:</p> <p>Regenmengen <math>\geq 10 \text{ l/m}^2 / 1 \text{ Std.}</math> oder <math>\geq 20 \text{ l/m}^2 / 6 \text{ Std.}</math> (Markante Wetterwarnung)  Regenmengen <math>\geq 25 \text{ l/m}^2 / 1 \text{ Std.}</math> oder <math>\geq 35 \text{ l/m}^2 / 6 \text{ Std.}</math> (Unwetterwarnung)</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass der unter der Planstraße angelegte 80 m lange Regenwasserstaukanal (Querschnitt von 1,20 m x 1,20 m, Volumen 115,2 m<sup>3</sup>) nicht bzw. nur eine unbekannte Zeit funktioniert. Ein Rechenmodell, wie lange bei welcher Regenmenge eine Funktionsfähigkeit des Kanals gegeben ist, fehlt. Ohnehin sind die in der Begründung enthaltenen Berechnungen für die künftigen Besitzer schwer verständlich.</p> <p>Im Evershäger Weg traten aufgrund der tiefen Lage, Versiegelungen und Bodenbeschaffenheit bereits in der Vergangenheit mehrfach Überschwemmungen auf, letztmalig sehr heftig im Jahr 2011 mit Schäden. Gefährdete Flächen sollten grundsätzlich in der Bauleit- und Freiraumplanung ausgewiesen und nicht weiter versiegelt werden.</p> <p>Dieser Kanal wird als technische Anlage mit der öffentlichen Widmung der Straße an die Gemeinde übertragen, verursacht somit Kosten für Instandhaltung und Sanierung in unbekannter Höhe. Weiterhin obliegen dann der Gemeinde Kontrollpflichten gegenüber den privaten Kanalzuleitern des Wohngebietes.</p> <p>Für das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagssammelwasser wird zu 50% der Grundstücksbesitzer haftbar gemacht, was seinerseits private kostenintensive technische Anlagen, deren Berechnung, Wartung und Instandhaltung erfordert. Eine einzelne Verantwortlichkeit dann im Schadensfall festzustellen, ist kaum möglich und damit nicht einklagbar. Wie soll im Schadensfall beweiskräftig festgestellt werden, welcher Besitzer die Aufnahme von 50% einer unbekanntes Regenmenge (Grundwert) nicht eingehalten hat? Wenn die tatsächliche Regenmenge die theoretische Berechnungsvorgabe insgesamt überschritten haben sollte, könnte die Gemeinde verantwortlich gemacht werden. Beweis wäre ein Überlaufen des Kanals. Insofern wird eine rechtliche Prüfung der Festlegungen angeregt.</p>	<p>Die hydraulische Berechnung der anfallenden Niederschlagswassermenge im Plangebiet wurde ingenieurtechnisch nach allgemein anerkannten Regeln der Technik erstellt. Grundlage der Berechnung sind die von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V (DWA) herausgegebenen Arbeitsblätter. Die maßgeblichen Niederschlagswassermengen beruhen auf KOSTRA-DWD (Koordinierte Starkniederschlagsregionalisierung und -auswertung des Deutschen Wetterdienstes).</p> <p>Sowohl die Regenwasserrückhaltungen auf den privaten Grundstücken, als auch der unterirdische Regenwasserkanal in der Straße entwässern permanent, so dass ein Überlaufen sehr unwahrscheinlich ist.</p> <p>Für die Berechnung der erforderlichen Regenrückhaltung auf den privaten Grundstücken wird im Text/Teil B der Satzung mit dem Hinweis B eine leicht anzuwendende Formel zur Verfügung gestellt.</p> <p>Regenereignisse wie die von 2011 sind so selten, dass die Kosten einer dementsprechenden Dimensionierung jegliche Bautätigkeit in Frage stellen bzw. in keinerlei Verhältnis zum Nutzen stehen würden.</p> <p>Der Grundstückseigentümer steht als Verursacher von Versiegelung und damit von Niederschlagswasser, das nicht versickern kann und abgeleitet werden muss, auch in der Pflicht, Vorsorge gegen Überschwemmung zu treffen. Das bereitzuhaltende Stauvolumen ergibt sich aus der Grundstücksgröße und durch Anwendung der in Hinweis B genannten Formel. Ob die Eigentümer ihrer Verpflichtung nachgekommen sind und das jeweilige Rückstauvolumen vorhalten, lässt sich ohne Weiteres überprüfen.</p>		

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)	
Äußerung der Öffentlichkeit	13.07.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. Ö1
<p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Entwässerung des Niederschlagswassers im Belastungsfall bei entsprechendem Starkregen oder Hochwasser nicht funktionieren könnte, weil:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die zulässige Einleitmenge in den „Apfelsinengraben“ als aufnehmender Kanal bereits fast vollständig ausgeschöpft ist;</li> <li>• die Lösung durch Abflussbegrenzung im Kanal auf 2 l/s in der Praxis unrealistisch ist. Ab einem bestimmten Zeitpunkt ist der Kanal voll;</li> <li>• im Hochwasserfall der „Apfelsinengraben“ überhaupt kein Wasser mehr aufnehmen kann, siehe aktuelle Hochwasserrisikokarte Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt;</li> <li>• die Auswirkungen der neuen Versiegelungen von insgesamt über 8.000 m<sup>2</sup> durch die B-Plan-Gebiete 18 und 22 offensichtlich nicht ausreichend berücksichtigt wurden;</li> <li>• das Gebiet Evershäger Weg seit jeher anfällig für Überschwemmungen war.</li> </ul> <p>11. Der Aufbau der Straße „Evershäger Weg“ entspricht von der Einmündung bis zum Abzweig „Lütter Weg“ nicht den bautechnischen Vorgaben und allgemeinem Stand der Technik, wie Anwohnern, der Gemeinde und dem Amt Warnow West bekannt sind. Durch die umfangreichen Baumaßnahmen in den B-Plan-Gebieten 18 und 22 könnte der „Evershäger Weg“ zu einem größeren Sanierungsfall werden. Eine laufende Zustandskontrolle wird hiermit angeregt, um rechtzeitig Verursacher von Schäden im Zuge der umfangreichen Baumaßnahmen festzustellen und um entsprechende Mittel rechtzeitig im Haushalt einstellen zu können.</p> <p>Die Verlagerung von Risiken und Kosten eines Unternehmens auf zukünftige Einwohner des Dorfes und die Gemeinde (s. a. B-Pläne Nr. 18, 22, BV Hauptstraße 67...) sind grundsätzlich abzulehnen und sollten kommunalrechtlich betrachtet werden. Unternehmerisches Risiko ist Bestandteil der entsprechende Kalkulation des Investors und kein Problem der Gemeinde.</p> <p>Es ist in Zeiten knapper Kassen dringend angeraten, Konsequenzanalysen von Baumaßnahmen zu fertigen, nicht nur mit Blick auf den Haushalt, sondern auch für Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft. Wir brauchen eine bessere Grundlage für Entscheidungen.</p>	<p>Die Gemeinde teilt die Bedenken bezüglich der Funktionstüchtigkeit der Entwässerung des Niederschlagswassers bei Starkregen nicht.</p> <p>Da die zulässige Einleitmenge in den „Apfelsinengraben“ fast vollständig ausgeschöpft ist, wird der Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Plangebiet auf 2 l/s durch entsprechende Vorrichtungen gedrosselt. Die Regulierung von Abflussmengen ist gängige technische Praxis.</p> <p>Durch den zeitversetzten Abfluss wird einer Überlastung im Hochwasserfall vorgebeugt.</p> <p>Die Auswirkungen der durch die Planung zu erwartenden Versiegelungen wurden durch die hydraulische Berechnung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet abgeschätzt und entsprechende Schlussfolgerungen für vorzusehende technische Anlagen zur Bewältigung gezogen.</p> <p>Die Gemeinde nimmt die Anregung, im Evershäger Weg Zustandskontrollen vor und während der Baumaßnahmen durchzuführen, gern auf.</p> <p>Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass mit der vorliegenden Planung Risiken und Kosten eines Unternehmens auf zukünftige Einwohner des Dorfes und die Gemeinde verlagert werden.</p>		

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)
----------------------------------	--	--

Äußerung der Öffentlichkeit	15.07.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. Ö2
<p>Grundsätzlich ist zu beanstanden, dass erhebliche Folgekosten des B-Plans in Zukunft auf die Allgemeinheit abgeschoben werden. Die geplante Niederschlagsabführung birgt ein besonders hohes Potenzial für zukünftige Folgekosten für die Gemeinde. Das geplante Rückstauvolumen unter der Straße in Form eines unterirdischen Kanals muss permanent gewartet werden, ich nehme an, auf Kosten der Allgemeinheit. Bei jeder Straßensanierung wird die Allgemeinheit zukünftig mit hoher Wahrscheinlichkeit einen Kostenaufschlag auf Grund des unterirdischen Rückstaukanals hinnehmen müssen.</p> <p>Besser gelöst ist die Niederschlagsrückstauproblematik im B-Plan Nr. 15. Hier wurde ein offenes Regenrückhaltebecken angelegt, welches in seiner Wartung erheblich weniger Kosten für die Gemeinde verursachen sollte. Beim B-Plan Nr. 15 war es in der Vergangenheit auch so, dass der Investor für die Niederschlagsbewältigung zusätzliche über das B-Plangebiet hinausgehende Aufwendungen für die Allgemeinheit erbracht hat. Beim B Plan Nr. 22 erscheint es mir hingegen so, dass mit dem B-Plan entstehende Kosten zukünftig im Sinne des Investors auf die Allgemeinheit abgewälzt werden. Ich erinnere hier an das Beispiel „Strandweg“. Spätestens, wenn durch ein starkes Regenereignis die zukünftigen Einwohner erhebliche Schäden hinnehmen mussten, wird die Allgemeinheit in der Pflicht stehen. Die Tatsache, das 50% der Regenrückhaltekapazität auf privaten Grundstücken erbracht werden müssen, stellt ein weiteres erhebliches Problem dar. Mir ist nicht schlüssig, wie das in Zukunft durch die zuständige Behörde kontrolliert werden soll. Am Ende besteht auch hier die Gefahr, dass die zukünftigen Besitzer analog beim Strandweg die Gemeinde auffordern, den ihnen hier entstehenden Aufwand zu erbringen.</p> <p>Grundsätzlich gibt es im angrenzenden Bereich des B-Plan Nr. 22 ein erhebliches Problem mit dem Niederschlagswasser, was durch den B-Plan nochmal verstärkt, aber nicht gemindert wird. Eine Entschärfung dieses Problems wäre z.B. mit einem offenen Regenrückhaltebecken möglich. Der Investor erhöht die reine Baufläche mit der für ein nachhaltiges Regenrückhaltebecken eingesparten Fläche auf Kosten der Allgemeinheit.</p> <p>Mir erscheint die Berechnungsgrundlage nicht schlüssig. Was passiert, wenn die Regenmengen des letzten Jahres im Bereich des Ahrtals erreicht werden (115,3 bis 143,7 Liter pro Quadratmeter)? Welche Auswirkungen hätte ein solches Szenario für das B-Plan und das angrenzende Gebiet? Dann wäre nach meiner Einschätzung die Allgemeinheit für entstandene Schäden in der Pflicht.</p>		<p>Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass mit der vorliegenden Planung erhebliche Folgekosten auf die Allgemeinheit abgeschoben werden.</p> <p>Der Wartungsaufwand des unterirdischen Staukanals ist mit den Aufwendungen, die ein Regenrückhaltebecken verursacht, vergleichbar.</p> <p>Die Pflicht, einen Teil des Rückstauvolumens auf dem eigenen Grundstück zu schaffen, ist Teil der Festsetzungen des Bebauungsplans und damit verbindlich für die jeweiligen Eigentümer. Die Pflicht, eine Regenrückhaltung zu realisieren ist bereits bei Kauf des Grundstücks bekannt. Die Aufwendungen dafür können nicht von der Gemeinde zurückgefordert werden.</p> <p>Die hydraulische Berechnung der anfallenden Niederschlagswassermenge im Plangebiet wurde ingenieurtechnisch nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik erstellt. Grundlage der Berechnung sind die von der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V (DWA) herausgegebenen Arbeitsblätter. Die maßgeblichen Niederschlagswassermengen beruhen auf KOSTRA-DWD (Koordinierte Starkniederschlagsregionalisierung und -auswertung des Deutschen Wetterdienstes).</p> <p>Ein Vergleich mit dem Ahrtal ist nicht zielführend, da in Lichtenhagen keine enge Tallage mit einem Gewässer vorhanden ist.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom Februar 2022)	
Äußerung der Öffentlichkeit	15.07.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. Ö2
<p>Ähnlich verhält es sich auch mit der öffentlichen Straße. Die Verkehrsfläche ist relativ gering. Ebenso die vorgesehenen Parkflächen. Auch hier wurden im B-Plan Nr. 15 doppelt so viele Parkflächen ausgewiesen, also mehr Leistungen für die Allgemeinheit mit dem B-Plan erbracht. Die Parkplatzsituation ist in dem Bereich des B-Plan Nr. 22 sehr angespannt, wird sich damit in Zukunft weiter verschärfen, wodurch die Anwohner zukünftig (erneut) die Gemeinde auffordern werden, mehr Parkraum zu schaffen.</p>		<p>Die im Plangebiet vorgesehenen Parkbuchten auf öffentlicher Verkehrsfläche sind für Besucher, Lieferanten, Dienstleister etc. der Anwohner im Plangebiet vorgesehen. Die Stellplätze für Fahrzeuge der Anwohner sind nach § 49 LBauO M-V auf dem Baugrundstück herzustellen. Entsprechend der seit dem 07.09.2022 rechtskräftigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen sind 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem Baugrundstück nachzuweisen.</p> <p>Für darüberhinausgehenden ruhenden Verkehr, z.B. der der Kleingartenanlagen auf Rostocker Territorium kann nicht innerhalb des Plangebiets des B22 eine Lösung gefunden werden. Für diese Problematik bedarf es einer engen Abstimmung zwischen der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.</p>	
<p>Zukünftige Probleme im miteinander der Anwohner könnte es auch mit dem „allgemeinen Wohngebiet“ geben. Klarer wäre ein „reines Wohngebiet“. Das würde erhebliches Streitpotenzial für die Zukunft unterbinden.</p> <p>Die B-Pläne Nr. 15 und der hier geplante Nr. 22 sind von ihrer Dimension her Vergleichbar, zumindest in der geplanten Anzahl an Grundstücken. Insgesamt wurden mit dem B-Plan Nr. 15 aber sehr viel mehr Leistungen für die Allgemeinheit erbracht (z.B. Parkflächen, Verkehrsflächen, Naturausgleichsflächen für die Einwohner, Regenableitungs- bzw. Rückhalteanlagen auch für den angrenzenden Bereich). Das macht sich auch in der reinen Baulandfläche stark bemerkbar. Beim B-Plan Nr. 15 wurde in Relation zur Gesamtfläche weniger Fläche als Bauland ausgewiesen.</p> <p>Insgesamt habe ich beim Entwurf B-Plan Nr. 22 den Eindruck, dass ausschließlich im Interesse des Investors möglichst viel Bauland generiert werden soll, auf (spätere) Kosten der Allgemeinheit.</p>		<p>Die entsprechend § 4 BauNVO in <i>Allgemeinen Wohngebieten</i> allgemein zulässigen Nutzungen unterliegen der Maßgabe, dass deren Lärmemissionen die zulässigen Grenzwerte für derartige Gebiete nicht überschreiten dürfen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden mit der Festsetzung 1.1 Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.</p> <p>Ferienwohnungen, die ein großes Streitpotential innerhalb von Wohngebieten haben, werden mit der Festsetzung Nr. 1.2 ausgeschlossen.</p> <p>Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.22 erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung auf Grundlage von §13a BauGB. Entsprechend § 13a Satz 2 Abs.4 BauGB gelten die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Deshalb sind Ausgleichsflächen nicht erforderlich.</p>	

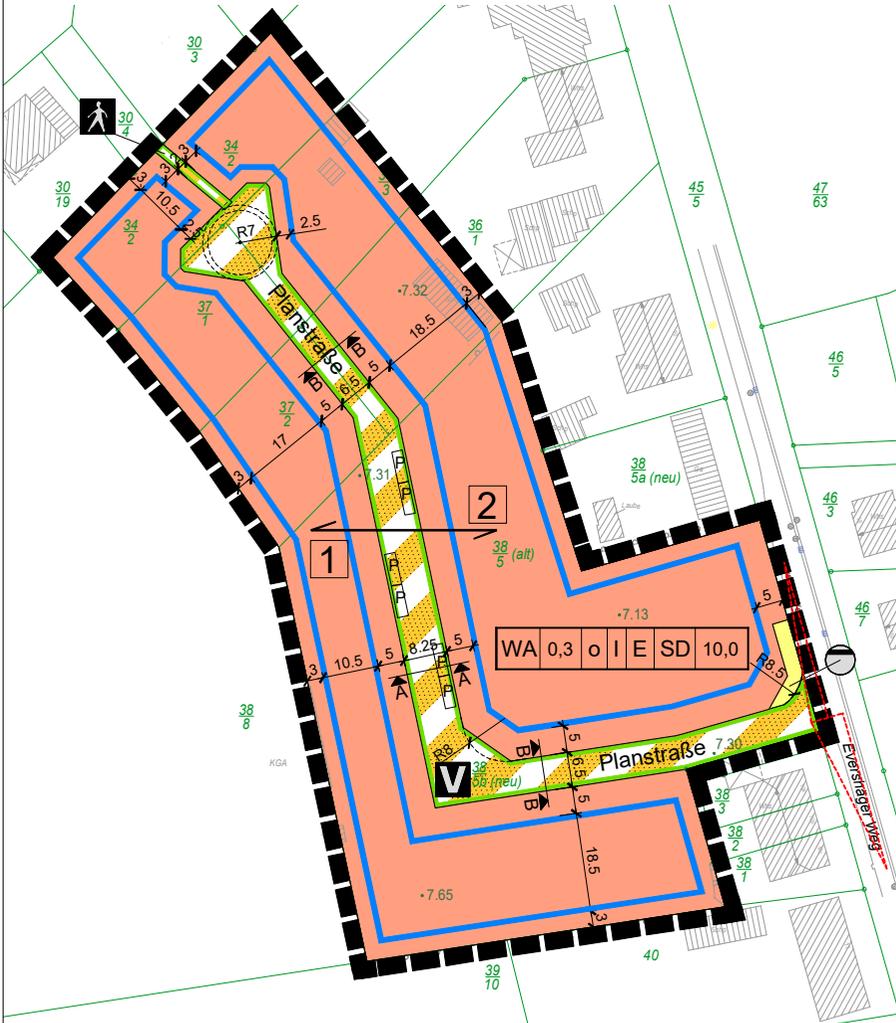
# SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S.1353) 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 (GVBl. 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:

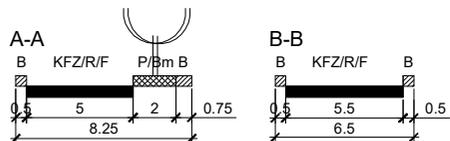
## TEIL A: Planzeichnung

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
- Fußweg

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

- Fläche für Abwasserpumpwerk und das Aufstellen von Fahrzeuge während der Wartungsarbeiten (10 m x 3 m)
- Abwasserpumpwerk

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs.7 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer
- vorhandene hochbauliche Anlage
- vorhandene Geländehöhe über NHN im DHHN2016
- Sichtdreiecke
- Parkbucht für Besucherverkehr

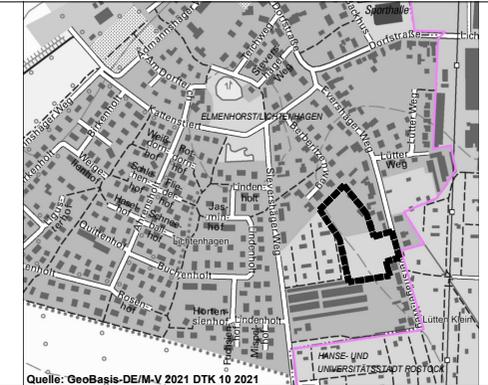
VO/BV/20.....2022

Anlage 2  
zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

**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

Satzungsbeschluss am .....

in Kraft seit .....

## 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 Niederschlagsammelwassers (nach KOSTRA) 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 Werktage nach Zugang der Anzeige.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.2021. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang vom 24.05.2022 bis zum 10.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlIG beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am 18.05.2022 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 haben in der Zeit vom 13.06.2022 bis zum 15.07.2022 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, durch Aushang vom 24.05.2022 bis zum 10.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 mit Schreiben vom 20.06.2022 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.

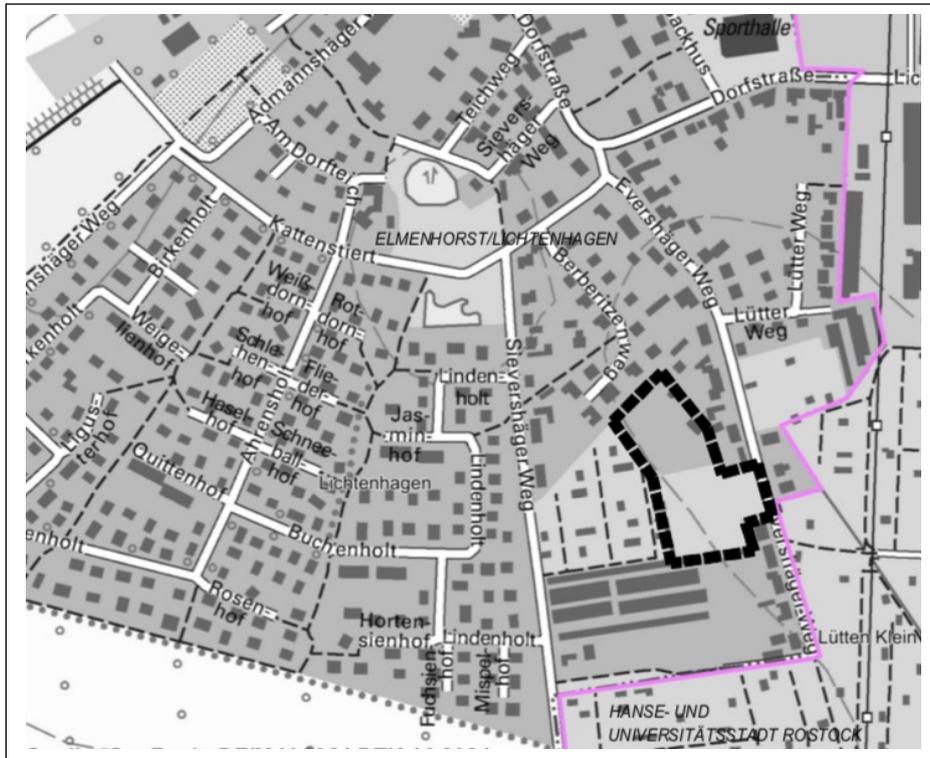
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

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**

Satzungsbeschluss am .....

in Kraft seit .....

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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

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 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

#### – 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.

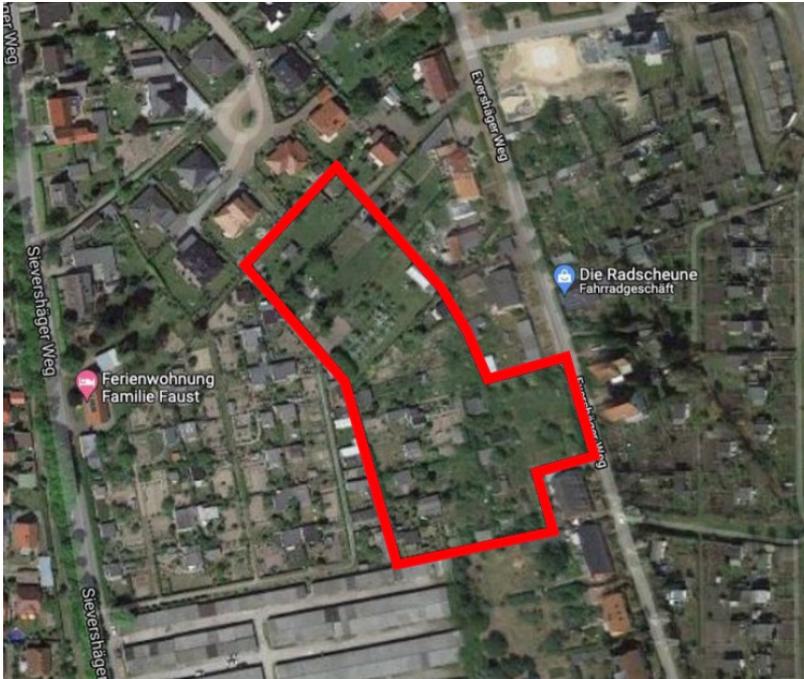


Abb. 1: Luftbild vor Beräumung der Fläche, (Quelle: google-maps)

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: Tourismusedwicklungsraum) 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 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 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	25.03.22
5	Bekanntmachung der Auslegung	24.05.-10.06.22
6	Öffentliche Auslegung	13.06.-15.07.22
7	Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB	06-07/22
8	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	geplant 27.10.22
9	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	geplant 01.12.22
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 ihrer Stellungnahme vom 17.09.2021 fest, dass baudenkmalpflegerische Belange nicht berührt werden. Weiterhin heißt es in der Stellungnahme, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind, aber bei Bauarbeiten archäologischen 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 der Grundflächenzahl 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> 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):

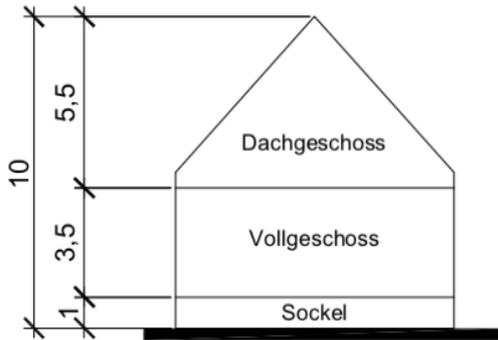


Abb. 2: Schematische Schnittdarstellung eines zulässigen Gebäudes

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 Drempel 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 Zuschnittes der Baugebietsfläche ergeben sich

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

allerdings sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen, die zwischen 500 m<sup>2</sup> und ca. 700 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 7.5 wird für das Zuwiderhandeln gegen die Vorschriften 7.1-7.4 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 Fahrhahnoberkante 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 etc.) 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan Nr.9 festgesetzte öffentliche Grünfläche an. Damit wird die Planstraße im aufzustellenden Bebauungsplan Nr.22 für Fußgänger nicht dauerhaft zur Sackgasse und die Wegebeziehungen werden vielfältiger.

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 Bebauungsplans 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 geplante Stichleitung nicht übernommen. Es stehen  $F_C$ -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  $48 \text{ m}^3/2\text{h}$  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. In einem städtebaulichen Vertrag ist die Kostenübernahme durch den Investor zu regeln.

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. Das Abwasserpumpwerk darf nicht überfahren werden und ist deshalb abzupollern.

Das Abwasserpumpwerk muss regelmäßig 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 9.381 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 4.221 m<sup>2</sup> (0,43 ha) auszugehen. Davon wird die Hälfte für die Ermittlung des erforderlichen öffentlichen Niederschlagswasserstauraums berücksichtigt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung inkl. Fußweg hat eine Größe von 1.553 m<sup>2</sup>. Der Versiegelungsgrad der Fläche wird mit 90% angesetzt (1.398 m<sup>2</sup> bzw. 0,14 ha).

zu berücksichtigende versiegelte Fläche:

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

<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)

Die Gesamtabflussmenge ( $Q_{\text{Abfluss}}$ ) ergibt sich aus der Regenspende  $r_{d(n)}$  multipliziert mit der versiegelten bzw. überbauten (undurchlässigen) Fläche  $A_{U,\text{Gesamt}}$ :

$$Q_{\text{Abfluss}} = r_{d(n)} * A_{U,\text{Gesamt}}$$

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

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 (nach KOSTRA).

#### *Hinweis*

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

###### *1. Ermittlung der maximal versiegelten Fläche*

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

###### *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*

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

Beispielrechnung für Mindestgrundstücksgröße 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 Schottererschicht 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 Anfallort 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

Baugebietsfläche WA 1		4.536 m <sup>2</sup>
Baugebietsfläche WA 2		4.845 m <sup>2</sup>
Summe Baugebietsflächen		9.381 m <sup>2</sup>
<i>mögliche Überbauung bei festgesetzter GRZ von 0,3 zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO</i>	<i>2.814 m<sup>2</sup></i>	
	<i>1.407 m<sup>2</sup></i>	
<i>maximal zulässige Überbauung / Versiegelung</i>	<i>4.221 m<sup>2</sup></i>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (inkl. Fußweg)		1.521 m <sup>2</sup>
Fußweg		32 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche		49 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**

