

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 "Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg" - Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Jeannine Haufschild	<i>Datum</i> 28.02.2025 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	11.03.2025	N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	27.03.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 *Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Entwurf der dazugehörigen Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt. (siehe Anlagen 1 und 2)
2. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und dessen Begründung ist gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 24 *Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg* berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf der Satzung und dem Entwurf der Begründung einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

Sachverhalt

Der Plangeltungsbereich liegt südöstlich vom *Klein Lichtenhäger Weg*, ist 4.329 m² groß und umfasst die Flurstücke 17, 18/1 und 18/2 Flur 2 der Gemarkung Lichtenhagen. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung in der zweiten Reihe. Die geplante Erschließung erfolgt vom *Klein Lichtenhäger Weg*.

Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche W9 dargestellt.

Die Bebauung am *Klein Lichtenhäger 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. Im weiteren Verfahren ist die Veröffentlichung des Planentwurfs mit der dazugehörigen Begründung im Internet vorzunehmen. Anregungen aus Äußerungen von Bürgern und aus Stellungnahmen zum Planentwurf sind im Anschluss in die Abwägung einzustellen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine, da Kosten vom Investor getragen werden.

Anlage/n

1	EL B24 EAB_1_PLZ_E (öffentlich)
2	EL B24 EAB_2_Begründung_E (öffentlich)

GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

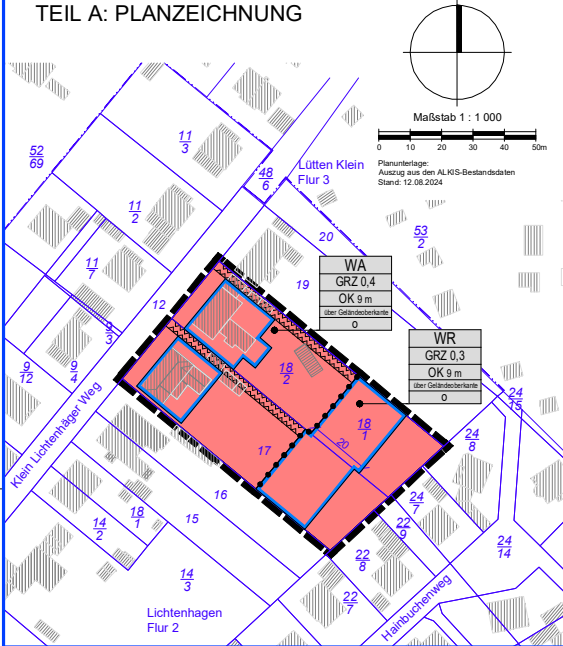
SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24

Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 *Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg*, die Flurstücke 17, 18/1 und 18/2, Flur 2, Gemarkung Lichtenhagen betreffend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG



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 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) 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)
WR	Reine Wohngebiete	(§ 3 BauNVO)
WA	Allgemeine Wohngebiete	(§ 4 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4	Grundflächenzahl	
OK 9 m	Oberkante, als Höchstmaß	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
Sonstige Planzeichen		
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Planzeichen ohne Normcharakter		
[Symbol]	Flurstücksgrenze	
[Symbol]	Flurstücksnummer	
[Symbol]	Gebäude	

VERFAHRENSVERMERKE (Fortsetzung)

9. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg 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

TEIL B: TEXT

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (RECHTSGRUNDLAGE)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §18 BauNVO)**
 - Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
Die in § 3 Abs.3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die in § 4 Abs.3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Ferienwohnungen im Sinne von §13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 20% überschritten werden.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe der Gebäude in den beiden Baugebieten ist die Oberkante Gehweg im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt am Klein Lichtenhäger Weg.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)**
 - Im *Reinen Wohngebiet* sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
Davon ausgenommen sind Gartenschwimmbecken mit einem maximalen Beckeninhalt von 30 m³, Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und ortsfeste Kinderspielgeräte (z.B. Schaukel, Sandkasten, Klettergerate, Kinderspielfeld).
 - Im *Allgemeinen Wohngebiet* sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche zulässig. Nicht überdeckte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen.
 - Die von Bebauung freizuhaltenen Flächen dienen der Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke in der zweiten Reihe.
- Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**
 - Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports im *Reinen Wohngebiet* sind mit begrüntem Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
 - Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Bauelfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.
 - 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30.05.2024. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich durch Aushang in der Zeit vom bis zum sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage vom Amt Warnow-West bekannt gegeben.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und der Entwurf der Begründung waren in der Zeit vom bis zum entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB über das Internetportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern unter <https://bplan.geodaten-nv.de/Bauleitplaene> sowie unter <https://amt-warnow-west.de/Bauleitplanung> einsehbar. Außerdem haben die Unterlagen auch während der Dienst- und Öffnungszeiten im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18196 Kritzmow öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, vom bis zum ortsüblich durch Aushang sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage vom Amt Warnow-West bekannt gemacht worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 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

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Uwe Barten
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Amt Warnow-West / Landkreis Rostock
über den Bebauungsplan Nr. 24
Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg
die Flurstücke 17, 18/1 und 18/2,
Flur 2, Gemarkung Lichtenhagen umfassend
Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß §13a BauGB

Übersichtsplan M 1 : 20 000
Bearbeitungsstand: Februar 2025



Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Uwe Barten
Bürgermeister

TOP

Anlage 2
zum Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss



GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Amt Warnow-West

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 24

Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB
ohne Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen

Begründung

ENTWURF
Arbeitsstand Februar 2025

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten
Bürgermeister

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 24 <i>Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg</i>	Begründung ENTWURF
-------------------------------------	---	-----------------------

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Geltungsbereich	3
2. Verfahren.....	3
2.1. Planungsrechtliche Grundlagen.....	3
2.2. Übergeordnete Planungen.....	4
2.3. Verfahrensablauf.....	5
3. Städtebauliche Ausgangssituation.....	6
4. Inhalte und Auswirkungen der Planung.....	6
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung.....	6
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	9
4.3. Verkehrserschließung	10
4.4. Technische Infrastruktur.....	10
4.4.1 Trink-, Schmutz- und Löschwasser	10
4.4.2 Niederschlagswasser	11
4.5. Bodenschutz.....	11
5. Belange des Umweltschutzes.....	12
6. Flächenzusammenstellung	13

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 24 <i>Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg</i>	Begründung ENTWURF
-------------------------------------	---	-----------------------

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

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

Am 30.05.2024 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 *Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg* gefasst. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung in der zweiten Reihe. Die geplante Erschließung erfolgt vom Klein Lichtenhäger Weg.

Der Plangeltungsbereich ist 4.329 m² groß und umfasst die Flurstücke 17, 18/1 und 18/2 Flur 2 der Gemarkung Lichtenhagen.

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

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

– Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (wirksam in der Fassung der 1. Änderung seit Februar 2023)

Der Plangeltungsbereich liegt innerhalb der im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde dargestellten Wohnbaufläche W9.

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 m² nicht übersteigt.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 4.329 m². Damit liegt die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche zwangsläufig weit unter dem nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB zulässigen Wert von 20.000 m².

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.

In einer Entfernung von mehr als 1,8 km in nördlicher Richtung beginnt das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*, an das sich ca. 400 m weiter nördlich das Landschaftsschutzgebiet *Diedrichshäger Land* anschließt. Das Natura-2000-Gebiet *Stoltera* befindet sich ca. 3,1 km nördlich des Plangebiets.

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 24 <i>Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg</i>	Begründung ENTWURF
-------------------------------------	---	-----------------------

Auf Grund der großen Entfernung des Plangebiets zu dem in der Umgebung vorhandenen Natura-2000-Gebiet Stoltera kann eine Beeinträchtigung dieses Gebiets durch die Planung 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, Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen, sind die zuvor genannten Pflichten nicht zu berücksichtigen. Die nach §§ 3, 4 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen in reinen oder allgemeinen Wohngebieten können keine Störfälle verursachen, 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. 6 kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Damit kann gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen werden. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind trotzdem sachgerecht darzustellen und zu prüfen.

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten für Bebauungspläne, in denen die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² 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 (Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3) LEP).

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

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

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

- Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)).
- Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.
- Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 24 <i>Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg</i>	Begründung ENTWURF
-------------------------------------	---	-----------------------

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 Ortslagen zu erfolgen.

- Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbau- entwicklungs-konzeptes 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.

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortes. Die geplante Nachverdichtung von Innenbereichsflächen entspricht dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung.

Die Nutzbarmachung eines innerörtlichen Flächenpotentials zu Wohnzwecken entspricht der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie.

2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	30.05.2024
2	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB	02/2025
3	Behandlung des Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
4	Bekanntmachung der Veröffentlichung durch ortsübliche Bekanntmachung	
5	Veröffentlichung im Internet	
6	Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB	
7	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
8	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 24 <i>Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg</i>	Begründung ENTWURF
-------------------------------------	---	-----------------------

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet liegt im Norden der Ortslage Lichtenhagen nahe der Gemarkungsgrenze zur Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Es ist geprägt von Wohnbebauung, die beidseitig entlang des Klein Lichtenhäger Wegs vorhanden ist. Es sind Einfamilien- und Doppelhäuser, insbesondere auf der südöstlichen Seite des Klein Lichtenhäger Wegs liegen hinter der Wohnbebauung großzügige Gärten. Bislang ist eine Bebauung in zweiter Reihe baurechtlich nicht zulässig.

Das Plangebiet liegt außerhalb Denkmalbereichs Lichtenhagen-Dorf. Südöstlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 16 *Wohngebiet an der Dorfstraße*. Im Norden befindet sich unweit vom Plangebiet der Bebauungsplan Nr. 02.W.25 der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Wohngebiet Möhlenkamp).

Das Gelände innerhalb des Plangebiets ist vorwiegend eben.

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. 24 Wohnbaufläche (W9) dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

Die Gemeinde plant, die Baufläche im Plangeltungsbereich als *Reines* bzw. *Allgemeines Wohngebiet* gemäß §§ 3, 4 BauNVO festzusetzen. Der Bebauungsplan kann aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Differenzierung in ein *Allgemeines* und ein *Reines Wohngebiet* trägt der Tatsache Rechnung, dass die vorhandene Wohnbebauung bestandssichernd in den Bebauungsplan integriert werden soll und von der Bebauung in der zweiten Reihe keine Nutzungskonflikte ausgehen dürfen.

Für die Wohnbebauung in der zweiten Reihe wird ein *Reines Wohngebiet* (§3 BauNVO) festgesetzt. Gemäß §3 Abs.2 BauNVO sind in *Reinen Wohngebieten* Wohngebäude sowie Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen, allgemein zulässig.

Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Damit sind

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

innerhalb dieses Baugebiets nicht zulässig. Auf Grund der geplanten Erschließung der Wohnbebauung in der zweiten Reihe vom Klein Lichtenhäger Weg, die an der vorhandenen Wohnbebauung entlangführen wird, sieht die Gemeinde Konfliktpotential in diesen Nutzungen. In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen die nach BauNVO in den jeweiligen Baugebieten vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 24 <i>Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg</i>	Begründung ENTWURF
-------------------------------------	---	-----------------------

textliche Festsetzung

1.1 *Reine Wohngebiete*

Die in § 3 Abs.3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nicht störende Gewerbegebiete sind in *Reinen Wohngebieten* generell nicht zulässig, damit sind hier Ferienwohnungen im Sinne von §13a BauNVO ausgeschlossen.

Für die vorhandene Wohnbebauung am Klein Lichtenhäger Weg wird ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. 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.

textliche Festsetzung

1.2 *Allgemeine Wohngebiete*

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

Nicht störende Gewerbebetriebe sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Sie werden im Plangeltungsbereich auch nicht generell ausgeschlossen. Es werden aber mit der Festsetzung Nr. 1.3 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 Nr. 1.3 diesem Problem vorzubeugen:

textliche Festsetzung

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

In § 17 BauNVO werden für das Maß der baulichen Nutzung als Orientierungswerte für die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 für *Reine Wohngebiete* und 0,4 für *Allgemeine Wohngebiete* vorgegeben. 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, sofern im Bebauungsplan das nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist.

Die Gemeinde übernimmt sowohl für das *Reine Wohngebiet* als auch für das *Allgemeine Wohngebiet* die in § 17 BauNVO genannten Orientierungswerte von 0,3 bzw. 0,4.

Im festgesetzten *Allgemeinen Wohngebiet* ist Wohnbebauung bereits vorhanden. Die überschlägige Ermittlung von Bebauung und versiegelter Fläche ergab, dass der Orientierungswert für die GRZ von 0,4 dem Bestand entspricht.

In Hinblick auf die Erschließung des Baufeldes in zweiter Reihe, die die Herstellung einer Zufahrt bedeutet, wird eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO bis maximal 20% festgesetzt.

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 24 <i>Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg</i>	Begründung ENTWURF
-------------------------------------	---	-----------------------

Für das Reine Wohngebiet gilt eine GRZ von 0,3, die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl wird ebenfalls auf 20% begrenzt. Bei einer angenommenen Grundstücksgröße von 800 m² und einer GRZ von 0,3 dürfen bis zu 240 m² von baulichen Anlagen der Hauptnutzungen (Wohngebäude inkl. Terrasse) überdeckt werden. Unter Anrechnung der zulässigen Überschreitung von 20% stehen für Garagen, Carports, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO oder versiegelte Wegeflächen stehen insgesamt 248 m² zur Verfügung.

Die Gemeinde beabsichtigt, mit der Einschränkung der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ den großzügigen Gartencharakter zu erhalten.

Hausform

Für die Bestandsbebauung im *Allgemeinen Wohngebiet* wird keine Festsetzung zur Hausform getroffen. Im *Reinen Wohngebiet* sind Doppelhäuser oder Hausgruppen nicht erwünscht. Deshalb wird in der Nutzungsschablone für das *Reine Wohngebiet* das Einzelhaus als einzig zulässige Hausform festgesetzt.

Geschossigkeit

Für die Bestandsbebauung im *Allgemeinen Wohngebiet* wird keine Festsetzung zur Geschossigkeit getroffen.

Im *Reinen Wohngebiet* wird die Geschossigkeit 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.

Firsthöhe

Die Höhen der Bestandsgebäude sind der Maßstab für die Festsetzung im *Allgemeinen Wohngebiet*. Höhere Gebäude sind in der näheren Umgebung nicht vorhanden und von der Gemeinde nicht beabsichtigt. Die maximale Firsthöhe wird mit 8,50 m über Gelände, die maximale Traufhöhe mit 4,50 m über Gelände festgesetzt. Das entspricht dem Bestand.

Ergänzend wird in Hinweis A klargestellt, dass die Traufhöhe der Abstand zwischen dem Schnittpunkt der Außenfläche der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut und dem unteren Höhenbezugspunkt ist.

Im *Reinen Wohngebiet* wird eine maximale Firsthöhe von 9 m über Gelände festgesetzt. Das entspricht der zulässigen Firsthöhe im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16 *Wohngebiet an der Dorfstraße*. Die Kombination mit der festgesetzten Geschossigkeit sichert eine ortstypische Bebauung und bietet trotzdem Flexibilität in der Planung. Bei einer Firsthöhe von 9 m ist ein Dachgeschoss über dem Vollgeschoss realisierbar. (Abb.1):

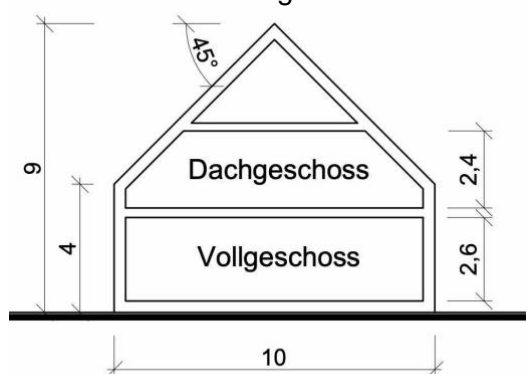


Abb. 1: Schematische Schnittdarstellung eines zulässigen Gebäudes

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 24 <i>Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg</i>	Begründung ENTWURF
-------------------------------------	---	-----------------------

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

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen ist die Oberkante des Gehwegs im Bereich der Grundstückszufahrt am Klein Lichtenhäger Weg. Das regelt die textliche Festsetzung Nr. 1.5.

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

Entsprechend der das Plangebiet umgebenden, vorhandenen Bebauung wird für beide Wohngebiete die offene Bauweise festgesetzt. Offene Bauweise bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden.

überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen.

Im *Reinen Wohngebiet* setzt ein großes, von den Flurstücksgrenzen unabhängiges Baufenster die überbaubare Grundstücksfläche fest. Die nach Landesbauordnung einzuhaltenden Abstandsflächen vor Außenwänden von Gebäuden bleiben davon unberührt. Mit der Festsetzung 2.1 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb des mit den Baugrenzen markierten Baufensters zu errichten. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können. Die Gemeinde beabsichtigt damit eine klare Gliederung in bebauten Bereiche und Gartenbereiche.

Um künftigen Eigentümern bei der Gartennutzung Spielraum zu geben, werden Gartenschwimmbäder mit einer maximalen Größe von 30 m³ und Gewächshäuser mit einer Grundfläche von maximal 15 m² sowie ortsfeste Kinderspielgeräte von dieser Regelung ausgenommen. Die maximal zulässige Größe des außerhalb der überbaubaren Fläche zulässigen Schwimmbades orientiert sich an Vorgaben des § 61 LBauO M-V für verkehrsfreie Bauvorhaben.

textliche Festsetzung:

2.1 *Im Reinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.*

Davon ausgenommen sind Gartenschwimmbäder mit einem maximalen Beckeninhalte von 30 m³, Gewächshäuser mit einer maximalen Grundfläche von 15 m² und ortsfeste Kinderspielgeräte (z.B. Schaukel, Sandkasten, Klettergeräte, Kinderspielhaus).

Im *Allgemeinen Wohngebiet* werden die Hauptnutzungen in der Bestandsbebauung mit Baugrenzen gefasst. Diese werden so großzügig angelegt, dass eventuelle Vorbauten, Erker o.ä. möglich bleiben. Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da im Bebauungsplan keine anderweitige Festsetzung getroffen wird.

Mit der Festsetzung 2.2 wird einschränkend festgesetzt, dass Stellplätze, Carports und Garagen einen Abstand von 3 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen. Damit wird § 3 Abs.1 der Garagenverordnung des Landes (GarVO M-V) entsprochen. Von dieser Regelung sind nicht überdachte Stellplätze ausgenommen.

textliche Festsetzung:

2.2 *Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen.*

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 24 <i>Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg</i>	Begründung ENTWURF
-------------------------------------	---	-----------------------

Von der Bebauung freizuhalten Flächen

Für die Erschließung der künftigen Baugrundstücke im *Reinen Wohngebiet* ist geplant, Zufahrten über die jeweiligen Bestandsgrundstücke zu nutzen. Um diese Flächen planungsrechtlich zu sichern, werden im *Allgemeinen Wohngebiet* Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.

Bauliche Anlagen, die sich z.Zt. auf diesen Flächen befinden, haben Bestandsschutz, solange eine Bebauung in der zweiten Reihe nicht realisiert wird. Bevor eine Bebauung in der zweiten Reihe realisiert werden kann, ist die Erschließung auch dinglich zu sichern, d.h. auf diesen Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Grundbuch einzutragen.

In der textlichen Festsetzung Nr. 2.3 wird der Nutzungszweck der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen definiert.

textliche Festsetzung:

2.3 *Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen dienen der Erschließung der jeweiligen Baugrundstücke im Reinen Wohngebiet.*

4.3. Verkehrserschließung

Das Plangebiet liegt direkt am Klein Lichtenhäger Weg. Die vorhandene Bestandsbebauung wird vom Klein Lichtenhäger Weg erschlossen. Der Klein Lichtenhäger Weg ist eine öffentlich gewidmete Straße.

Die Erschließung der geplanten Bebauung in der zweiten Reihe innerhalb des *Reinen Wohngebiets* wird ebenfalls vom Klein Lichtenhäger Weg erfolgen. Innerhalb des *Allgemeinen Wohngebiets* werden dafür entsprechende von Bebauung freizuhalten Flächen festgesetzt, die jeweils eine 3 m breite Zufahrt ermöglichen.

Bevor eine Bebauung in der zweiten Reihe realisiert werden kann, ist die Erschließung dinglich zu sichern, d.h. auf den jeweiligen von Bebauung freizuhalten Flächen sind entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Grundbuch einzutragen. Da die Realisierung von Bebauung in der zweiten Reihe nur auf Initiative der jeweiligen Grundstückseigentümer erfolgen kann, steht der Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nichts im Wege.

Ruhender Verkehr

In § 49 LBauO M-V ist geregelt, dass die notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat eine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der herzustellenden PKW-Stellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt. Entsprechend der Satzung sind für Ein- und Zweifamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem privaten Grundstück herzustellen.

4.4. Technische Infrastruktur

Alle Medien sind im Klein Lichtenhäger Weg vorhanden. Die Bestandsgrundstücke sind an die Medien angeschlossen. In der Behördenbeteiligung werden die Versorger um Auskunft gebeten, ob der Anschluss der geplanten zusätzlichen Nutzungen möglich ist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, dienen nicht nur der verkehrlichen Erschließung der neuen Baugrundstücke im *Reinen Wohngebiet*, sondern auch der Verlegung aller erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für das jeweilige Baugrundstück im *Reinen Wohngebiet*.

4.4.1 Trink-, Schmutz- und Löschwasser

Elmenhorst/Lichtenhagen gehört zum Verbandsgebiet des Warnow-Wasser-Abwasser-Verbandes. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird um Auskunft gebeten ob die im Klein Lichtenhäger Weg vorhandene Trinkwasserleitung an die die vorhandenen

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 24 <i>Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg</i>	Begründung ENTWURF
-------------------------------------	---	-----------------------

Wohngebäude bereits angeschlossen sind, ausreichend Kapazität für weitere Nutzungen bietet.

4.4.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 WHG¹ soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Ein öffentliches Niederschlagswassernetz ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Im *Allgemeinen Wohngebiet* ist Bebauung und Versiegelung bereits vorhanden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind so getroffen, dass der Bestand gefasst, aber keine wesentliche Erweiterung möglich ist.

Im geplanten *Reinen Wohngebiet* können entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung um 20% bis zu 36% der Grundstücksflächen überbaut bzw. versiegelt werden.

Um bei Starkregen eine Retention von Niederschlagswasser zu erreichen, wird festgesetzt, dass eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports mit begrünten Dachflächen herzustellen sind. 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.

textliche Festsetzung:

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

4.5. Bodenschutz

Die überplante Fläche liegt im Innenbereich und wurde bislang als Hausgarten genutzt. Altlasten sind der Gemeinde nicht bekannt.

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

¹ Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 24 <i>Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg</i>	Begründung ENTWURF
-------------------------------------	---	-----------------------

5. Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 13a Abs.2 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 *Wohnen am Klein Lichtenhäger 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

Um baubedingte Tötungen insbesondere von Nestlingen oder Jungvögeln zu vermeiden, ist eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode der Vögel vorzusehen. Dies gilt sowohl für Gehölz- als auch für Bodenbrüter.

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB folgende textliche Festsetzung getroffen:

textliche Festsetzung

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

- 4.1 *Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.*

Schottergarten

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

Nach § 8 Abs.1 Satz 1 LBauO M-V sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die sogenannten Schottergärten sind also bauordnungsrechtlich unzulässig. Da in der Praxis trotzdem viele dieser Gärten entstehen, soll durch eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan eine eindeutige Regelung getroffen werden.

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

textliche Festsetzung

- 4.2 *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.*

Wie in Kapitel 2.1 bereits ausgeführt, gelten für Bebauungspläne, in denen die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m² beträgt, die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 24 <i>Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg</i>	Begründung ENTWURF
-------------------------------------	---	-----------------------

6. Flächenzusammenstellung

Baugebietsfläche WA		2.727 m ²
<i>mögliche Überbauung bei festgesetzter GRZ von 0,4</i>	1.091 m ²	
<i>zulässige Überschreitung der GRZ gemäß textl. Festsetzung 1.4</i>	218 m ²	
<i>maximal zulässige Überbauung / Versiegelung</i>	1.309 m ²	
Baugebietsfläche WR		1.602 m ²
<i>mögliche Überbauung bei festgesetzter GRZ von 0,3</i>	481 m ²	
<i>zulässige Überschreitung der GRZ gemäß textl. Festsetzung 1.4</i>	96 m ²	
<i>maximal zulässige Überbauung / Versiegelung</i>	577 m ²	
gesamt		4.329 m²