

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet „Kiek up de See“ - Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung

-

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Jeannine Haufschild	<i>Datum</i> 12.05.2025 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i> Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 05.06.2025	<i>Ö / N</i> Ö
---	---	-------------------

Beschlussvorschlag

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 mit der Gebietsbezeichnung „Kiek up de See“ und den Entwurf der Begründung dazu, s. Anlagen. Anlage ist Bestandteil des Beschlusses

2.

Die Gemeindevertretung beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 einschließlich Begründung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern (§ 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

3.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat am 30.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit der Gebietsbezeichnung „Kiek up de See“ für das ehemalige Tankstellengelände in Elmenhorst gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB gefasst. Das Baukonzept der beauftragten Architekten wurde von der Gemeinde gebilligt. Darauf aufbauend wurde der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes erstellt. Dazu wurden ein Artenschutzfachbeitrag, ein grünordnerischer Fachbeitrag, ein Verkehrsgutachten, ein Schallgutachten sowie ein Bodengutachten und eine Erschließungsplanung erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten sind in den vorliegenden B-Plan-Entwurf eingeflossen. Der Entwurf ist nun zu veröffentlichen und den Nachbargemeinden, Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

Hinweis der Verwaltung:

Aufgrund der Höhe der Gebäude ist ein gesicherter Brandschutz nicht mehr gegeben. Bei einem vierstöckigen Gebäude (dabei ist es irrelevant, ob es sich um ein Voll- oder Staffelgeschoss handelt) ist eine Drehleiter erforderlich. Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen verfügt über eine solche Drehleiter nicht. Die Anschaffung und Unterhaltung einer solchen ist sehr kostenintensiv. Zudem müssen die Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr regelmäßig geschult werden. Auch hier entstehen

hohe Kosten. Weiterhin hat das jetzige Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr keine Unterstellmöglichkeit.

Nach § 2 Absatz 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist die Gemeinde für den Brandschutz verantwortlich.

Eine (weitere) Vereinbarung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und mit den umliegenden Gemeinden ist ausgeschlossen. Dies hat die Berufsfeuerwehr der Stadt bereits im Rahmen eines anderen Vorhabens im Amtsgebiet klargestellt.

Daher wird empfohlen, dass entweder nur maximal drei Geschosse zugelassen werden oder der Bauherr in diesem Fall für einen zweiten Rettungsweg am Bauvorhaben selbst sorgen muss (s. auch Begründung zum B-Plan Nr. 27 S. 13 und 14).

Weiterhin wird empfohlen einen öffentlichen Kinderspielplatz auf dem Grundstück zu planen. Nach § 8 Absatz Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

Finanzielle Auswirkungen

Keine. Es wird ein Städtebaulicher Vertrag mit der Investorin geschlossen.

Anlage/n

1	Elmenhorst_Lichtenhagen_B_Plan_Nr. 27-Entwurf_25-05-09 (öffentlich)
2	Elmenhorst-Lichtenhagen B-Plan 27 Begründung Entwurf 09.05..2025 (öffentlich)

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 27 „Kiek up de See“

Teil A - Planzeichnung



Nutzungsschablonen

WA 1	II-III	WA 2	II-IV
GRZ 0,35	a	GRZ 0,35	a
GH 11,50		GH 13,50	

Planzeichenerklärung

Es gilt die Flächenschnitte von 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 55), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03. Juli 2003 (BGBl. 2003 I S. 175).

1. Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 4 BauVO)

WA 2 Allgemeine Wohngebiete, mit H. Nummerung (§ 4 BauVO)

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

GRZ zulässige Grundflächenzahl

II-IV zulässige Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

GH Gebäudehöhe in m als Höchstmaß

Bauweise, Bauzeilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen, öffentlich

Strassenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

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

Stellplatz Anfahrhilfen am Tagper und Nachtper

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

Erhaltung von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 23 BauGB)

Stellplätze (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 4 Abs. 3 BauVO)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

vordere bauliche Anlagen

vordere Fassadengestaltung

Funktionsnummern

vordere Gebäudehöhen in m i. d. NN (DHN 2016)

künftig fortfallend

Bemessung in m

vorf. Baum aus Vermessung mit Koordinatenbereich

Böschung



Beispiel: Maßgeblicher Außenmaßegebiet



Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodenmarkierungen bekannt. Werden unternormt Bodenmarkierungen entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DStGB zu melden. Unverzüglich der unten benannten Stelle anzuzeigen. Funde und Fundstellen sind bis zum Erreichen eines künftigen Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundbesitzer sowie sonstige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unzulässiger Durch-, Anormale Fällung, Ausfall vermessener Flächenpunkte, Ausgasungen, Abfallgerüche) angetroffen, ist der Grundbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenkubikums verpflichtet. Auf die Anwesenheit bei der unternormt Abnahme des Landesamtes Bodenschutz wird hingewiesen.

Das Plangebiet ist nicht als kampffähig bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Teilbaummaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Teilbaumarbeiten mit entsprechendem Vorrecht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampffähige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsergänzungsdienst zu benachrichtigen. Weiterhin ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzu zu rufen. Wenn Kampffähigkeit entdeckt ist, besteht bei oder Kontrolle des Lagerungsortes in Absprache mit der zuständigen unternormt Ordnungsbehörde anzuzeigen.

Es gilt die Stellplatzanzahl der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen vom 23. August 2022.

Arbeitschutzmaßnahmen

Vermögensgegenstände V2 (Vergüteter) Baustellenregeln und Ökologische Baubestimmung (ÖBB)

Die Fällung von Bäumen sollte innerhalb der Zeit der Winterpause (November bis März) erfolgen. Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind auf Fortpflanzung und Reifezustand der Früchte zu kontrollieren. Im Fall von Schäden ist ein Ausweis der Pflegemaßnahmen in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde zu setzen.

Beim Auffahren von Individuen außerhalb der Aktivitätszone von Flodermäusen (ca. Dezember bis Ende März) müssen die Arbeiten unternormt eingestellt werden, da das Berühren der Tiere in diesem Fall nicht möglich oder schmerzhaft ist. In diesem Fall muss die zuständige Naturschutzbehörde kontaktiert und weitere Schritte besprochen werden.

Vermögensgegenstände V2 (Vergüteter) Baustellenregeln und Ökologische Baubestimmung (ÖBB)

Die Durchführung der Fäll-, Abrück- sowie der Baustellen ist in der Kombination von Vegetations- 1. März bis 31. August nicht möglich. Änderungen dieses vorgelagerten Zeitraumes bedürfen die schriftliche Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB). Die Freistellung durch das zuständige Personal im Rahmen einer Ökologischen Baubestimmung (ÖBB), dass keine Vegetation in unmittelbarer Nähe der Baustelle, ihre Brut bereits abgeschlossen haben bzw. wenn sich die entsprechenden Brutplätze aus anderen Gründen nicht mehr im Revier befinden sollen, kann in Absprache und mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Anpassung des Baubereiches erfolgen. Im Konsistenz mit der UNB können z. B. die Baustellengrenzen außerhalb der Baustelle und ohne Unterbrechung in die Baustelle hinein erweitert werden. Das Weichen kann im Fall einer technischen bedingten Baustellenerweiterung nach Zustimmung mit der UNB die Eingriffstiefe durch Abgrenzen mit Absperrband 1/ weiß (Füllband) in einem Mindestmaß von 10 m zwischen den Bäumen gesichert werden, sodass sie als potenzieller Brutort unattraktiv wird.

Vermögensgegenstände V2 Abgrenzung von Ersatzmaßnahmen

Zur Vermeidung des Entretens des Vorhabensbetriebs nach § 4 Abs. 1 Nr. 3 BtSchVO (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist für die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten des Hausperlings entsprechender Ersatz erforderlich.

Der Ausgleich ist durch spezielle Nistkästen bzw. -nischen im Verhältnis 1:2 zu leisten. Baumreste: 2 Nistkästen (Nisthöhe für Kleinvogel)

Haustier: 4 Nistkästen (Nisthöhe für Meisen)

Die Ersatz Nistkästen für die Baumseise und die Kohlmeise sollten an Bäumen im Geltungsbereich oder im räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich erfolgen. Die Anbringung der Ersatz Nistkästen für den Hausperling kann im Bereich bestehender Gebäude oder an den Neubauten erfolgen. Der Ersatz sollte vor Beginn der Brutzeit, spätestens bis Ende Februar, erfolgen. Mit der Realisierung der Maßnahme sind die Nistkästen im Abstand von 10 m zu setzen. Die Nistkästen müssen die Maße sowie mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Da in der Satzung genannten Gesetze, Normen und Richtlinien können im Bauplan des Amtes Elmenhorst-Lichtenhagen, 10 1818 Kitzlow, während der ÖBB-Zustellung angegeben werden.

Zur vollständigen Erhellung ist nachfolgend eine Nutzungsplanzeichnung, die auf Grundlage dieses Entwurfs erstellt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3064) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 294) sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAuV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09. April 2024 (GVBl. M-V S. 110), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 „Kiek up de See“ erlassen, die den Geltungsbereich der Hauptsatzung, westlich des Haupttraftrafes, im Norden angrenzend an Ackerflächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften, enthält.

Teil B - Text

Es gilt die Bauanordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3758), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I S. 175).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1, 4, 13a BauVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen, Güterverkehrsmittel und Taxis sowie Feuerwehreinrichtungen nach § 10a BauVO auch ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18, 19 BauVO)

2.1 Für Teilgebäude darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

2.2 Die Gebäudehöhe ist gleich der Höhenlage der oberen Dachoberkante. Dachausbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Erdluftschächte, Windräder, Kaminanlagen, Festsitzschächte usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um max. 1,5 m überschreiten. Als obere Höhenabgrenzung dient die Höhe von 20,50 m i. d. NN (DHN 2016).

3. Bauweise, überbauter Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22, 23 BauVO)

3.1 In den WA 1 und WA 2 gilt die abweichende Bauweise, abweichend von der Festsetzung, dass die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch abweichend von der offenen Bauweise bei Gebäuden eine Länge von 2,0 m nicht überschritten werden darf. Teilgebäude sind mit Längen von über 50 m zulässig.

3.2 Teilgebäude sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Terrassen dürfen die Baugrenzen um max. 1,0 m überschreiten.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 4 u. 6, 14 BauVO)

4.1 Die notwendigen Stellplätze der WA 1 und WA 2 sind mit Ausnahme von Behinderten- und behindertengerechten sowie Stellplätzen für LC-Anschlüssen in Teilgebäuden nachzuweisen.

4.2 Stellplätze, Carports und Nebenanlagen dürfen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bestückt werden.

4.3 Oberirdische Garagen sind unzulässig. Carports sind außerhalb der Fläche für Stellplätze unzulässig.

5. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Grundstücksflächen (Schotterwege) sind Anlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauVO sowie Stellplätze unzulässig. Grundstücksflächen und Strauchwerk dürfen eine Höhe von 0,30 m über Fahrbahnkante nicht überschreiten. Davon ausgenommen sind vorhandene und zu erhaltende Bauelemente einer Kleinanbaufläche von über 2,5 m.

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.1 Das innerhalb des Plangebietes anfallende unbenutzte Grundwasser ist zwecks Rückhaltung zu sammeln und getrennt von einer max. Abflussmenge von 17,5 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal in der Hauptstraße zu leiten. Zwecks Rückhaltung sind die obersten Dächer der Gebäude in den WA 1 und WA 2 als Regenwasserbehälter vorzusehen. Die Abwasserbeseitigung ist durch die Abwasserbeseitigung zu gewährleisten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

7.1 Stellplätze, Feuerwehreinrichtungen und Entsorgungseinrichtungen für Regenwasser sind zu errichten.

7.2 Die zur Erhaltung festgelegten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und vor jeglichen Beeinträchtigungen, die den Fortbestand gefährden, insbesondere während der Baumstammarbeiten, fachgerecht zu schützen. Pflegemaßnahmen sind zulässig und zur Erhaltung der Holzgewebeschichten fachgerecht auszuführen. Beschädigte oder abgegrenzte Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.4 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.5 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.6 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.7 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.8 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.9 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.10 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.11 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.12 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.13 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.14 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.15 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.16 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.17 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.18 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.19 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.20 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.21 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.22 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.23 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.24 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.25 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.26 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.27 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.28 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.29 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.30 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.31 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.32 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.33 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.34 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.35 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.36 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.37 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.38 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.39 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.40 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.41 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.42 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.43 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.44 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.45 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.46 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.47 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.48 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.49 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.50 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.51 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.52 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.53 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.54 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.55 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.56 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.57 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.58 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.59 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.60 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.61 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

7.62 Für die erhaltenden Bäume sind Entschädigungen gemäß den Festsetzungen im Teil A Planzeichnung vorzunehmen.

Verfahrensvermerk

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung über den Bebauungsplan Nr. 27 wurde am 30.05.2024 gefasst. Die ursprüngliche Bauzeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Anhang an den Bebauungsplan Nr. 27, bis zum ... erfolgt.

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) Schreiben vom ... beteiligt worden.

(3) Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 mit Begründung und zur Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

(4) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 27 besteht aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften sowie der Begründung dazu sowie gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von ... bis zum ... auf der Internetseite der Gemeinde veröffentlicht und waren im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V einsehbar. Darüber hinaus haben die Unterlagen im Veröffentlichungszeitraum während der Öffentlichkeitsbeteiligung im Amt für Umwelt und im zentralen Bau- und Planungsportal des Landes M-V bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben von ... über die Öffentlichkeitsbeteiligung informiert und gemäß § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(5) Der katastralmäßige Bestand im Geltungsbereich am ... wird als richtig genehmigt. Hinsichtlich der lückenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorlage, dass eine Prüfung nur grob erfolgt. Regressansprüche können nicht geltend gemacht werden.

Rostock, den (Siegel) Öffentlich bestellter Vermesser

(6) Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am ... geprüft. Die Ergebnisse sind ...

Elmenhorst-Lichtenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(7) Der Bebauungsplan Nr. 27, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wurde am ... beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 27 wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ... gefasst.

Elmenhorst-Lichtenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(8) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 besteht aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(9) Der Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 27 sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Öffnungszeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Anhang an den Bebauungsplan Nr. 27, bis zum ... bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Verteilung von Verteilung und Formvorschriften im Rahmen der Abgrenzung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 21a, 21b BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 ist am ... in Kraft getreten.

Elmenhorst-Lichtenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(10) Der Bebauungsplan Nr. 27 besteht aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

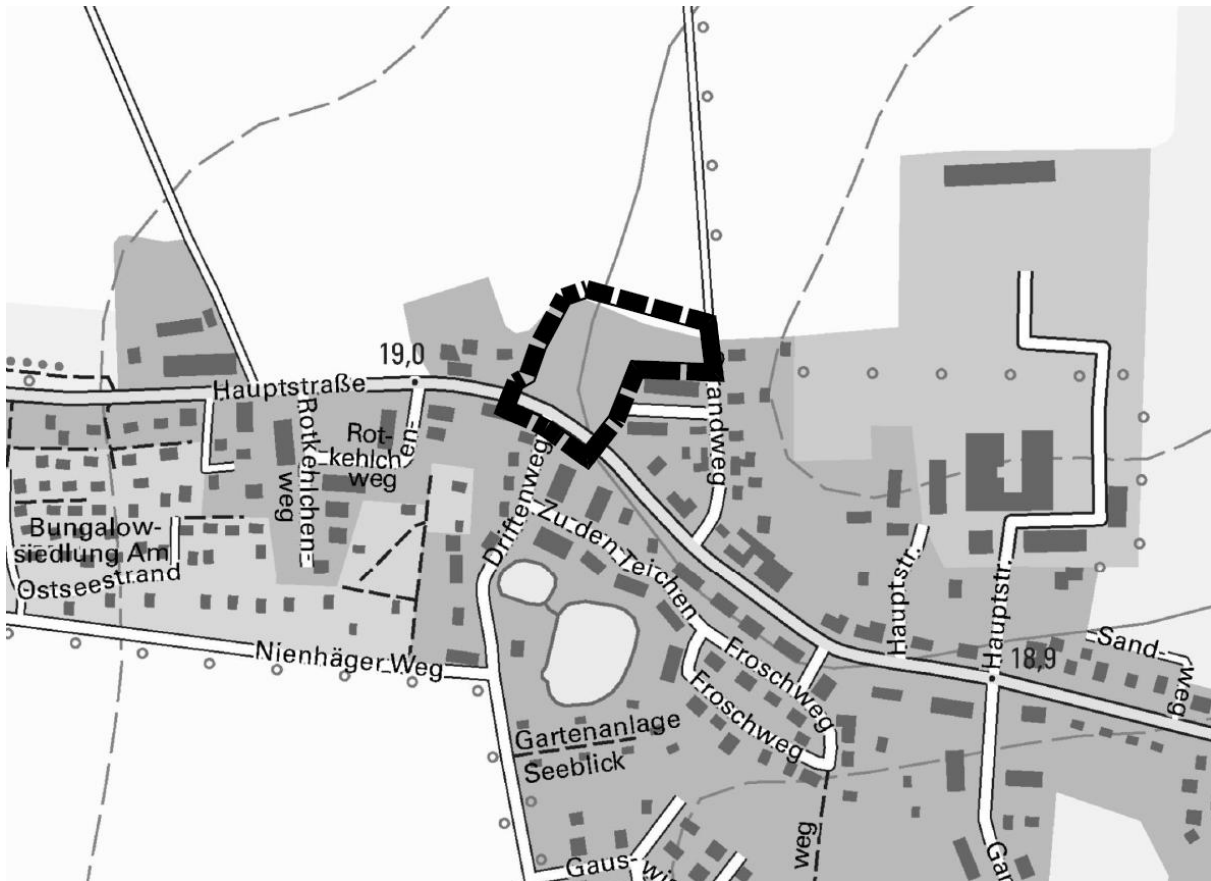
(11) Der Bebauungsplan Nr. 27 besteht aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(12) Der Bebauungsplan Nr. 27 besteht aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, den (Siegel) Der Bürgermeister

(13) Der Bebauungsplan Nr. 27 besteht aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text mit den örtlichen Bauvorschriften, wird hiermit ausgestellt.



Quelle: Topografische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2024

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST-LICHTENHAGEN

über den

Bebauungsplan Nr. 27 „Kiek up de See“

gelegen nördlich der Hauptstraße (L12) und westlich des Strandweges in Elmenhorst, umfassend das Gelände der ehemaligen Tankstelle

BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 09.05.2025

Planverfasser:



Stadt- und Regionalplanung
Dipl. Geogr. Lars Fritke

Lübsche Straße 25
23966 Wismar
Tel. 03841 2240700

info@srp-wismar.de www.srp-wismar.de

Satzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen

über den

Bebauungsplan Nr. 27 „Kiek up de See“

Begründung

Entwurf

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	2
1. Einleitung.....	2
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	2
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung.....	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes	9
2.1 Ausgangssituation	9
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	10
2.3 Örtliche Bauvorschriften	11
2.4 Verkehrserschließung	12
2.5 Flächenbilanz	13
3. Ver- und Entsorgung	13
4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten	16
5. Immissionsschutz	16
6. Umweltbelange.....	16
7. Sonstiges.....	20

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 soll die Erschließung und Bebauung des ehemaligen Tankstellengeländes an der Hauptstraße in Elmenhorst mit Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich geregelt werden. Die Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO überplant werden.

Das ehemalige Tankstellengelände in Elmenhorst wurde beräumt und liegt derzeit brach. Im Aufstellungsbeschluss über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Fläche bereits aufgenommen mit dem Planungsziel, das im Flächennutzungsplan 2004 als gemischte Baufläche (M3) dargestellte Gebiet für den Geltungsbereich des B-Planes 27 in eine Wohnbaufläche zu ändern.

Es ist nun vorgesehen, das Gebiet mit dem Bebauungsplan verbindlich für eine Wohnbebauung zu erschließen. Die Gemeinde möchte damit ihren Wohnraumbedarf unter Berücksichtigung der jüngsten Entwicklungsprognosen im Stadt-Umland-Raum Rostock, auch insbesondere im Bereich des Mehrfamilienhausbaus, decken.

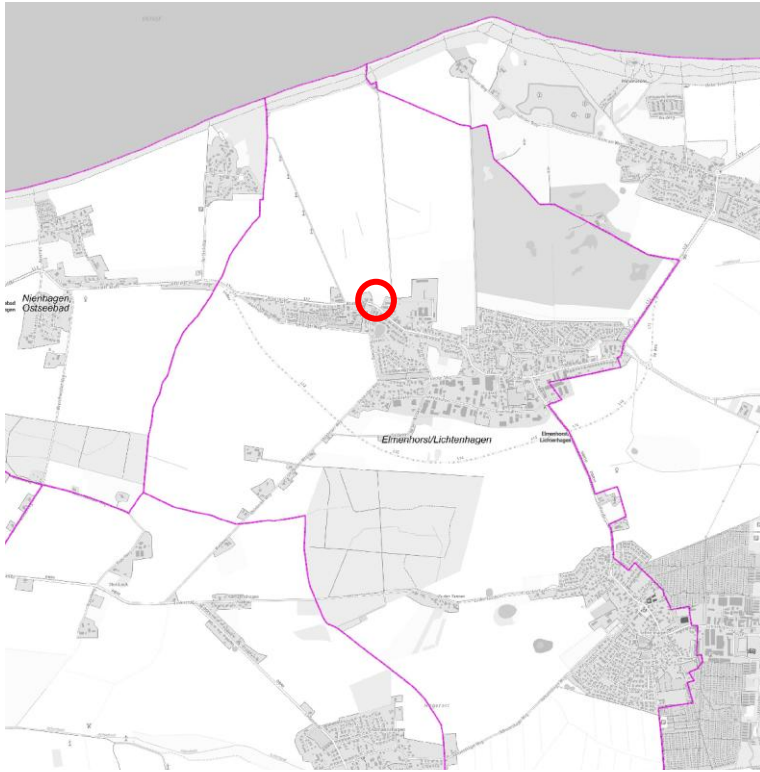
Im Plangebiet sollen ca. 35 bis 40 dringend benötigte Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen können. Die Gemeinde fasste dazu am 30.05.2024 den Aufstellungsbeschluss. Damit soll der starken Nachfrage nach Mietwohnraum im künftigen Siedlungsschwerpunkt Elmenhorst (lt. 1. Entwurf des Raumentwicklungsprogramms Region Rostock vom Jan. 2024) nachgekommen werden.

Der Bebauungsplan Nr. 27 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne formalen Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, denn die Bebauungsplanung dient der Nachverdichtung im Innenbereich auf einer ehemals bebauten Fläche. Die zulässige Grundfläche nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² wird mit rund 2.000 m² weit unterschritten. Mit der Planung werden außerdem keine Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder für die Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke von Natura-2000 Gebieten (europäische Schutzgebiete: FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen schwerer Unfälle (im Sinne des § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz).

Die Umweltbelange werden aber trotzdem im Planverfahren angemessen berücksichtigt, z.B. durch einen Artenschutzfachbeitrag, eine grünplanerische Beurteilung, Boden- und Schallgutachten.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden vom Erschließungsträger übernommen. Dazu wird ein städtebaulicher Vertrag mit der Gemeinde abgeschlossen.

1.2 Lage und Geltungsbereich



Lage des Plangebietes im
Gemeindegebiet (Quelle:
© GeoBasis - DE/M-V, 2024)

Der ca. 0.8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 189, Flur 1, Gemarkung Elmenhorst, sowie den zur Erschließung dienenden Teil der Hauptstraße (Flurstück 232, teilw.) und des Strandweges (Flurstück 57, teilw.).



Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle: Luftbild, © GeoBasis - DE/M-V, 2025)

1.3 Flächennutzungsplanung, Planungsrecht und Raumordnung

Im wirksamen Flächennutzungsplan von 2004 der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen (in der Fassung der 1. Änderung) ist das Plangebiet als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dargestellt.

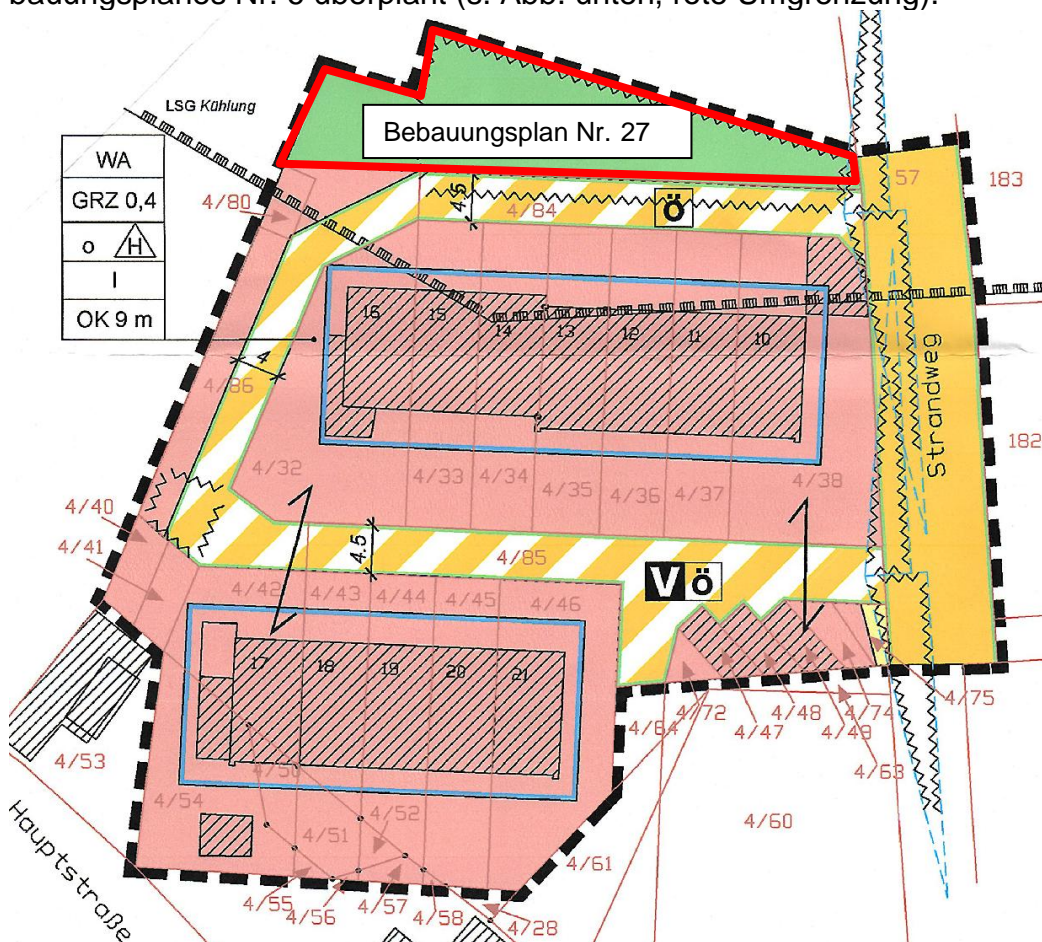
Die Gemeinde erarbeitet aktuell die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, in der auch das Plangebiet bereits als Änderungsfläche, mit der lfd. Nr. 2, betrachtet wird (s. nachfolgende Abb.). Ziel für diese ist die Ausweisung als Wohnbaufläche (gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Bau-NVO), da entsprechend dem Bebauungsplan vorwiegende Wohnnutzungen realisiert werden sollen.



Auszug aus dem Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde von der Gemeindevertretung am 27.03.2025 gebilligt.

Durch den Bebauungsplan Nr. 27 wird eine Teilfläche des östlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 6 überplant (s. Abb. unten, rote Umgrenzung).



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen (Rechtskraft 12/2023)

Diese Teilfläche ist Bestandteil des Flurstücks Flurstück 189, Flur 1, Gemarkung Elmenhorst, das nunmehr vollständig zu Wohnbauzwecken genutzt werden soll. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 gilt auf dieser Teilfläche das neue Planungsrecht. Die Flächen sind bisher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Garten“ festgesetzt. Nunmehr gilt für die Flächen die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO. Durch diese Änderung werden keine Eigentums- oder Nutzungsrechte beeinträchtigt.

Des Weiteren liegt eine nördliche Teilfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung“. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Kühlung“ ist teilweise nicht parzellenscharf und beinhaltet bzw. durchschneidet im Nordwesten der Ortslage Elmenhorst bebaute Grundstücksflächen. Hier soll in Anpassung an den Flächennutzungsplan und an vorhandene sowie geplante Bebauungspläne bzw. Grundstücksflächen eine geringfügige Änderung des Grenzverlaufs des LSG erfolgen. Zu diesem Zweck sowie mit Blick auf eine sinnvolle städtebauliche Abrundung des Ortsbildes sollen an mehreren Stellen Flächen aus dem LSG herausgelöst werden, sodass sich der künftige südliche LSG-Grenzverlauf an Flurstücks- bzw. Nutzungsartengrenzen orientiert. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde bereits ein Antrag auf Herauslösung von Flächen aus dem LSG an die untere Naturschutzbehörde (UNB) gestellt.

Die Herauslösung von Flächen aus dem LSG „Kühlung“ im Bereich der ehemaligen Tankstelle mit natürlicher Abgrenzung nach Norden wurde von der UNB in Aussicht gestellt bzw. als vereinbare Flächenkorrektur bezeichnet.



LSG-Grenze im Bestand (gelb) und geplant (blau) im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Luftbild GeoBasis - DE/M-V 2025)

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 9. April 2024 (GVObI. M-V S. 110),

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

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

Als Plangrundlagen dienen die Topographische Karte, © GeoBasis - DE/M-V 2025, ein Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Golnik und Partner, Stand 15.04.2024, sowie eigene Erhebungen. Die Höhenangaben erfolgen im Bezugssystem DHHN2016.

Raumordnung

Die übergeordneten Entwicklungsziele und Rahmenbedingungen für das Gebiet der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016), im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) sowie in der Teilfortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Region Rostock, Kapitel 6.5 - Energie einschließlich Windenergie (RP RR-LVO M-V vom 15. März 2021) festgelegt.

Gemäß Grundkarte der räumlichen Ordnung des RREP MMR 2011 liegt die Gemeinde überwiegend in einem Tourismusentwicklungsraum, einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft sowie in einem Landschaftsraum mit einer herausragenden Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Zudem wird nach Karte 5.1-1 der küstennahe Raum durch ein Biotopverbundsystem überlagert.

Das LEP M-V 2016 weist für das Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Tourismus aus. Zudem liegt direkt an der Küste ein Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege.

Mit Blick auf die Nationale Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung und entsprechend Programmsatz G 4.1 (1) des LEP M-V 2016 soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden.

Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen ist nach Programmsatz 3.3.3 (1) LEP M-V 2016 dem Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR) zugeordnet und unterliegt damit einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung zu konzentrieren (G 4.1 (2) und Z 4.2 (1) LEP M-V 2016 sowie G 4.1 (1) RREP MMR 2011). Dies soll der Stärkung der Zentralen Orte dienen und gleichzeitig eine Zersiedlung des ländlichen Raumes verhindern (vgl. Z 4.1 (6) LEP M-V).

Der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete ist der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen (Z 4.1 (3) RREP MMR 2011). Dies wird durch das LEP M-V 2016 mit Programmsatz Z 4.1 (5) untersetzt, wonach die Innenentwicklungspotenziale sowie die Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen sind. Erst wenn dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Zwischen Elmenhorst und Diedrichshagen ist eine Siedlungszäsur festgelegt (Z 4.1 (6) RREP MMR 2011). Zudem darf die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen ab einer Wertzahl von 50 nicht in eine andere Nutzung umgewandelt werden (Z 4.5 (2) LEP M-V 2016).

Entsprechend Leitlinie 1.2 der Fortschreibung des Stadt-Umland-Entwicklungsrahmens Rostock 2018 (Kapitel II.A1 Wohnentwicklung) zählte Elmenhorst-Lichtenhagen bisher nicht zu den Siedlungsschwerpunkten für eine über den Grundbedarf hinausgehende Wohnbauentwicklung.

Zur Beurteilung kann der durch die Verbandsversammlung des Planungsverbandes Region Rostock am 04.01.2024 gebilligte erste Entwurf zur Neuaufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms noch nicht als Grundlage herangezogen werden. Trotzdem ist darauf hinzuweisen, dass aufgrund der geänderten Wohnraumstrategie im SUR mit Elmenhorst und Lichtenhagen beide Gemeindeorte künftig als Siedlungsschwerpunkt in der Entwicklung bis 2035 vorgesehen sind.

Im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 kann die Gemeinde gemäß bisherigem Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ Wohnungsbauflächen für insgesamt 66 Wohneinheiten (WE) entwickeln. Mit dem auf dem 8. Stadt-Umland-Forum am 03.11.2022 in Vogtshagen vorgestellten Strategiepapier der Kernstadt Rostock zur Neukontingentierung der Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden des Stadt-Umland-Raums Rostock gesteht die Stadtverwaltung Rostock den Umlandgemeinden, ergänzend zu den 2018 bereits festgelegten Zuweisungen, ein zusätzliches Wohnungsbaukontingent in Höhe von 600 Wohneinheiten im Zeitraum zwischen 2023 und 2025 zu. Begründet wird dies mit der Einschätzung, dass es weiterhin einen hohen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern gibt, den die Kernstadt innerhalb ihrer Stadtgrenzen auch in naher Zukunft nicht im benötigten Umfang decken kann. Unter Berücksichtigung des bisher gültigen einwohnerbezogenen Verteilungsschlüssels entfallen von dem Zusatzkontingent nochmals 56 WE auf die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen, wodurch ihr Gesamtkontingent bis 2025 nunmehr 122 Wohneinheiten beträgt. Allerdings hat die Gemeinde dieses nicht nur bereits aufgebraucht, sondern überschritten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 ist allerdings bereits als gemischte Baufläche Bestandteil des wirksamen Flächennutzungsplanes 2004. Es findet somit keine erhebliche Erhöhung des Wohnbauflächenkontingentes über das Maß der schon planungsrechtlich vorbereiteten Wohneinheiten hinaus statt.

Die künftige Wohnraumstrategie im SUR wird im Rahmen der Neuaufstellung des RREP diskutiert. Aufgrund der Tatsache, dass Elmenhorst künftig als Siedlungsschwerpunkt im SUR vorgesehen ist, wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung mit den Zielen im SUR vereinbar ist.

Es werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Da durch die Überplanung bereits vorgenutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen, ist davon auszugehen, dass der Programmsatz 4.1 - Innen- vor Außenentwicklung – Berücksichtigung findet.

2. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 „Kiek up de See“ wird das ehemalige Tankstellengebiet an der Hauptstraße überplant. Das Gelände wurde komplett geräumt und die Altlasten wurden entsorgt.

Die ca. 0,8 ha große Fläche liegt derzeit brach und wird im Westen und Norden durch Gehölzsäume abgegrenzt.

Im Süden grenzt das Grundstück unmittelbar an die Hauptstraße an. In diesem Bereich dominieren zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude das Ortsbild.

Im Osten grenzt das Plangebiet an die Reihenanlage am Strandweg.



Plangebietsfläche in Richtung Norden mit vorhandenen Gehölzsaum.



Vorhandener Gebäudebestand südlich der Hauptstraße.



Flächen nördlich der Hauptstraße.



Nachbarbebauung am Strandweg.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Das städtebauliche Konzept folgt der übergeordneten Zielsetzung, durch eine moderate Verdichtung den Flächenverbrauch je Wohneinheit zu begrenzen und dringend benötigten Wohnraum im Geschosswohnungsbau zu schaffen.

Auch wenn der Geschosswohnungsbau eine gewisse bauliche Verdichtung voraussetzt, soll das neue Quartier dennoch transparent, mit visuellen Bezügen zum Landschaftsraum gestaltet werden. Daher soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Punktbauung vorgegeben werden. Eine Riegelbauung zur Hauptstraße, zur benachbarten Bauung und zum Landschaftsraum hin wird damit ausgeschlossen.

Um mögliche Konflikte mit angrenzenden Nutzungen und auch innerhalb des neuen Baugebietes auszuschließen, hat die Gemeinde folgende Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen:

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO). Diese Betriebe bzw. Nutzungsarten werden als unvereinbar mit den Planungszielen eines vorwiegenden Wohnungsbaus in relativ ruhiger Randlage beurteilt.

Durch die für die einzelnen Baugebiete bzw. räumlichen Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes differenzierten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll eine klare Gliederung des Wohnquartiers sowie die städtebauliche Integration in die vorhandene Bauung gewährleistet werden.

In den WA 1 sind mindestens zwei bis drei maximal Vollgeschosse zulässig. Die Gebäudehöhe wird in diesen Flächen auf max. 11,0 m begrenzt. Im WA 2 sind mindestens zwei und maximal vier Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13,5 m zulässig. Die maximal dreigeschossigen Gebäude sind an der Hauptstraße und westlich der vorhandenen Reihenhausbauung zulässig. Mit 11,0 m sind die geplanten Gebäude nur unwesentlich höher als die Bestandsbauung. Max. viergeschossige Gebäude sind in den nördlichen Bereichen des Plangebietes zulässig, in denen eine Prägung durch die Bestandsbauung schon deutlich abnimmt.

In den örtlichen Bauvorschriften wird gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V zusätzlich festgesetzt, dass das dritte Vollgeschoss im WA 1 und das vierte Vollgeschoss im WA 2 nur als Staffelgeschoss zulässig ist, dessen Fassade umlaufend um mindestens 1,50 m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringt. Der Rücksprung kann als Dachterrasse genutzt werden. Dachterrassen oberhalb des letzten Vollgeschosses sind unzulässig. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass das jeweils oberste Geschoss in seiner Wirkung nochmal deutlich zurückgenommen wird.

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß soll eine zu unterschiedlich hohe Bebauung vermieden und auf eine gewollt verdichtete Bebauung hingewiesen werden.

Die Gebäudehöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante. Dachaufbauten wie z.B. Solaranlagen, Schornsteine, Entlüftungsschächte von Filter- und Klimaanlage, Fahrstuhlschächte usw. dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten. Als unterer Höhenbezugspunkt dient die Höhe von 20,50 m ü. NHN (DHHN2016).

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,3 festgesetzt. Da angestrebt wird, die notwendigen PKW-Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, wird festgesetzt, dass die notwendigen Stellplätze der WA 1 und WA 2 mit Ausnahme von Behinderten- und Besucherstellplätzen sowie Stellplätzen für E-Ladestationen in Tiefgaragen nachzuweisen sind. Oberirdische Garagen sind unzulässig. Für Tiefgaragen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

Damit kann, dem vorliegenden städtebaulichen Konzept entsprechend, ein Kfz-freies Wohnquartier entwickelt werden, dass im Innenbereich begrünt wird, eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist und u.a. mit einem Quartiersspielplatz ausgestattet werden soll.

Stellplätze, Carports und Nebenanlagen dürfen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie überbaut werden.

In den WA gilt eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Regelungen der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der abweichenden Regelung, dass Gebäude nur in einer Länge von maximal 25 m errichtet werden dürfen. Dadurch soll eine zu große bauliche Riegelbildung im Plangebiet verhindert werden. (In der offenen Bauweise wären Gebäudelängen bis 50 m zulässig). Tiefgaragen sind mit Längen von über 50 m zulässig.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen zur äußeren Gestaltung wurden auf das von der Gemeinde verfolgte städtebauliche Konzept abgestimmt und in Anlehnung an das vorhandene örtliche Gestaltungsspektrum getroffen. Sie sollen zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleisten. Die Zielstellung liegt dabei in der Gewährleistung einer hochwertigen Gestaltung der Dachlandschaft und der Freiflächen. Insbesondere unangepasste Dachlandschaften, Werbeanlagen sowie Einfriedungen können das Erscheinungsbild negativ beeinflussen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Flachdächer (unter 10° Dachneigung) zulässig. Die Kombination von Gründächern und Photovoltaik-Anlagen ist zulässig. Durch die geringe Dachneigung wird eine Begrenzung der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen erreicht. Die Gründächer sollen als Retentionsdächer der Regenwasserrückhaltung dienen und positiven kleinklimatischen Effekten sowie der Artenvielfalt dienen.

Das dritte Vollgeschoss ist im Allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 (WA 1) und das vierte Vollgeschoss im WA 2 nur als Staffelgeschoss zulässig, dessen Fassade umlaufend um mindestens 1,50 m gegenüber der Fassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurückspringt. Der Rücksprung kann als Dachterrasse genutzt werden. Dachterrassen oberhalb des letzten Vollgeschosses sind unzulässig.

Tiefgaragen sind vollständig unterhalb der Geländeoberfläche zu realisieren und außerhalb der Gebäude und Wege zu begrünen.

Die nicht bebauten, privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Unzulässig ist die Anlage von Kiesflächen (Schottergärten). Ausgenommen sind Zufahrten und Wege.

Ständige Standplätze für bewegliche Wertstoff- und Abfallbehälter sind durch hochwachsende Gehölze oder durch entsprechend begrünte bauliche Anlagen (z.B. Mauern, Zäune oder Pergolen) abzuschirmen.

Als Einfriedungen in den WA sind nur berankte Zäune und Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen, auch in Kombination mit Zäunen, zulässig. Stabmattenzäune, Zäune aus Kunststoff sowie Gabionen sind unzulässig. Entlang der Hauptstraße und des Strandweges dürfen Hecken und Zäune in den WA 0,8 m Höhe aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht überschreiten.

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

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

2.4 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebiets erfolgt über eine Tiefgaragenzufahrt mit Anbindung an die Hauptstraße und eine Zufahrt nordöstlich mit einer Anbindung an den Strandweg. Diese dient der Anbindung einer begrenzten Anzahl an Besucher- und Behindertenstellplätze sowie Stellplätzen mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

Die Zufahrtbereiche wurden außerhalb von Baumstandorten festgesetzt.

Eine verkehrstechnische Untersuchung (Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan; April 2025) hat ergeben, dass die Hauptanbindung des Quartiers unmittelbar an die Hauptstraße aus verkehrstechnischer Sicht unproblematisch ist, da die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gewährleistet ist. Hinzu kommt, dass im Zuge der Fertigstellung der Ortsumgehung Elmenhorst eine deutliche Reduzierung der Verkehrsmengen erfolgen wird. Die straßenbauliche Dimensionierungsprüfung hat ergeben, dass keine Linksabbiegeeinrichtungen notwendig sind. Diese Zufahrt war in der Variantenprüfung einer Hauptzufahrt über den Strandweg vorzuziehen. Eine Haupteinschließung über den Strandweg wäre schon aufgrund des dort geringen Straßenquerschnittes problematisch.

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen schreibt für Ein- bis Zweifamilienhäuser 2 Stellplätze je Wohneinheit und für Mehrfamilienhäuser 1,5 Stellplätze je Wohneinheit vor.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 27 beträgt knapp 0,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Bezeichnung	Flächengröße (m ²)
<i>Geltungsbereich gesamt</i>	7.612
Allgemeine Wohngebiete	6.586
Verkehrsflächen (Bestand, Hauptstraße)	1.027

3. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind im Bereich der Hauptstraße vorhanden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Die Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur werden nachfolgend konkretisiert.

Trink- und Löschwasserversorgung/Brandschutz

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Anbindung an vorhandene Frischwasserleitungen im Bereich der Hauptstraße sichergestellt. Die Leitungen verfügen über eine ausreichende Dimensionierung.

Im Löschwasser-Grundsatz kann eine Menge von 48 m³/h aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über Hydranten entnommen werden. Bei der Errichtung von vier Vollgeschossen muss für einen Zeitraum von 2 Stunden eine Löschwassermenge von 96 m³/h zur Verfügung stehen. In diesem Fall muss zusätzlich 96 m³ Löschwasser auf dem Grundstück vorgehalten werden (z.B. in einer Zisterne). Die konkrete Menge an Löschwasser ist im Rahmen der Hochbauplanung mit der Brandschutzbehörde abzustimmen.

Bei einer viergeschossigen Bebauung muss auch ein zweiter Rettungsweg nach LBauO sichergestellt werden, da die Feuerwehr Elmenhorst-Lichtenhagen über keine Drehleiter verfügt, oder entsprechende andere Lösungen müssen abgestimmt werden.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das vorhandene Abwassernetz. Die Anbindung erfolgt über die Hauptstraße.

Ein aktuelles, ergänzendes Bodengutachten vom März 2025 (Iburo Rostock) weist aus, dass die anstehenden Böden nicht für eine Regenwasserversickerung geeignet sind.

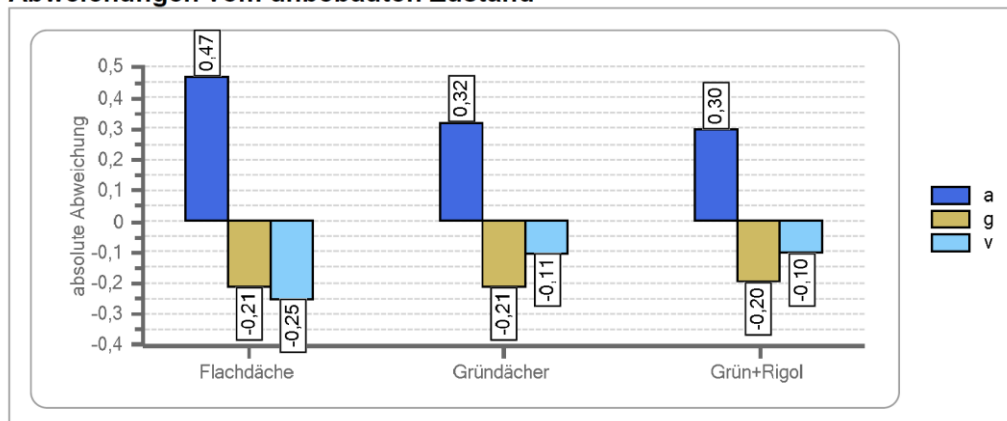
Das innerhalb des Plangebietes anfallende, unbelastete Niederschlagswasser ist daher zwecks Rückhaltung zu sammeln und gedrosselt mit einer genehmigten, max. Abflussspende von 17,5 l/s in den öffentlichen Regenwasserkanal im Driftenweg einzuleiten. Eine Überleitung vom Plangebiet muss im Zuge der Realisierung der Bebauung hergestellt werden.

Zwecks Regenwasserrückhaltung sind die Dächer der Gebäude in den WA 1 und WA 2 als begrünte Retentionsdächer auszubilden. Weitere Erfordernisse bzgl. der Regenwasserrückhaltung sind im Rahmen der Vorhabenplanung zu ermitteln bzw. zu realisieren.

Gemäß dem DWA-Regelwerk mit dem Arbeitsblatt DWA-A 102 und dem Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 erfolgte eine Bilanzierung des Wasserhaushaltes auf dem Grundstück (Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan; 04/2025). Durch einen Vergleich der *Wasserbilanz* des unbebauten mit dem bebauten Zustand können Defizite im lokalen Wasserhaushalt quantifiziert werden.

Für die Bilanzierung wird das anfallende Niederschlagswasser über drei mögliche Wege vom Grundstück weggeführt. Es werden Ableitung (a), Versickerung (g) und Verdunstung (v) betrachtet. Die Versickerung wird in der Berechnung als Grundwasserneubildung bezeichnet. Durch die Betrachtung von 3 Varianten wird die Möglichkeit einer Optimierung des Wasserhaushaltes geprüft.

Abweichungen vom unbebauten Zustand



Quelle: Merkel Ingenieur Consult, Bad Doberan; 04/2025

Die Einleitung des unbelasteten Niederschlagwassers hat gedrosselt zu erfolgen. Bei einer zugesicherten Einleitmenge in das öffentliche Regenwassernetz mit maximal 17,5 l/s ist eine Regenrückhaltung mit einem Volumen von 30m³ vorzusehen. Die Regenrückhaltung kann über einen Regenwassertank oder über Retentionsboxen auf dem Tiefgaragendach realisiert werden. Der gedrosselte Überlauf erfolgt dann in einen neu herzustellenden Regenwasserkanal im Driftenweg, südlich des Plangebietes.

Die Balkengrafik stellt die Varianten der Wasserbilanzen da. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist durch die Verdichtung der Fläche gestiegen. Durch Begrünung der Dachflächen und der Tiefgaragendecke wird eine deutliche Steigerung der Verdunstung erreicht, dadurch sinkt die Menge des abzuleitenden Wassers. Da keine nennenswerten Versickerungswerte für den Boden vorliegen, kann mit dem Einsatz eines Rigolen-Mulden-Systems keine signifikante Optimierung der Bilanzierung erreicht werden.

Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Rostock. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen. Die Stellplätze für dauerhaft Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Aufgrund der Vornutzung wurden auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle nach der erfolgten Bergung der unterirdischen Tanks Kontrolluntersuchungen des Untergrundes (Boden) durchgeführt. Die Kontrolluntersuchungen wurden auf die typischen, tankstellenrelevanten Leit-Untersuchungsparameter Kohlenwasserstoffe und BETX-Aromaten (Benzol, Toluol, Xylol) beschränkt.

Am 16. Dezember 2008 wurden auf dem Gelände sechs Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 4 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Die organoleptische Befundung (Aussehen, Geruch) der daraus gewonnenen Sondierungsproben ergab keine weiteren Hinweise auf das Vorhandensein von Bodenkontaminationen (insbesondere an Kohlenwasserstoffen und BETX-Aromaten).

Die im Bereich der unterirdischen Tanks abgeteufte Rammkernsondierung ergab ebenfalls keine organoleptischen Auffälligkeiten. Die in diesem Zusammenhang durchgeführten Bodenuntersuchungen bestätigten die Ergebnisse der organoleptischen Befundung. Der Gehalt an Kohlenwasserstoffen lag mit < 50 mg/kg unterhalb der Nachweisgrenze bzw. im Bereich der natürlichen Hintergrundkonzentrationen.

Nach dem Rückbau der oberirdischen Bestandteile und der Bergung der unterirdischen Tanks wurden am 23.6.09 insgesamt 4 Bodenproben aus dem Sohlbereich unterhalb der unterirdischen Tanks sowie eine Mischprobe aus dem Wandbereich entnommen. Bei der Probenahme wurden keine organoleptischen Auffälligkeiten festgestellt. Alle Proben wurden auf den Parameter Kohlenwasserstoffe und 2 Proben zusätzlich noch auf BETX-Aromaten (Benzol, Toluol, Xylol) untersucht. Die Ergebnisse der chemischen Untersuchung ergaben nur gering erhöhte Gehalte an Kohlenwasserstoffen. Dieser geringe Gehalt, zumal direkt unterhalb der ursprünglich

vorhandenen Tanks festgestellt, ist als unkritisch einzuschätzen. Möglichweise wurden die gering erhöhten Gehalte durch geringe Auswaschungen bzw. Ablösungen der Tankanstriche (Bitumenanstrich) verursacht.

Für eine zukünftige Nutzung des Geländes haben die nachgewiesenen, geringen Gehalte an Kohlenwasserstoffe keine Relevanz. Die durchgeführten Untersuchungen auf BETX- Aromaten zeigten, dass diese Stoffe in den beiden untersuchten Proben nicht nachgewiesen wurden.

4. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich, bis auf eine Teilfläche der Hauptstraße, in privatem Eigentum. Die Kosten für die Planung und die Erschließung trägt der Vorhabenträger.

5. Immissionsschutz

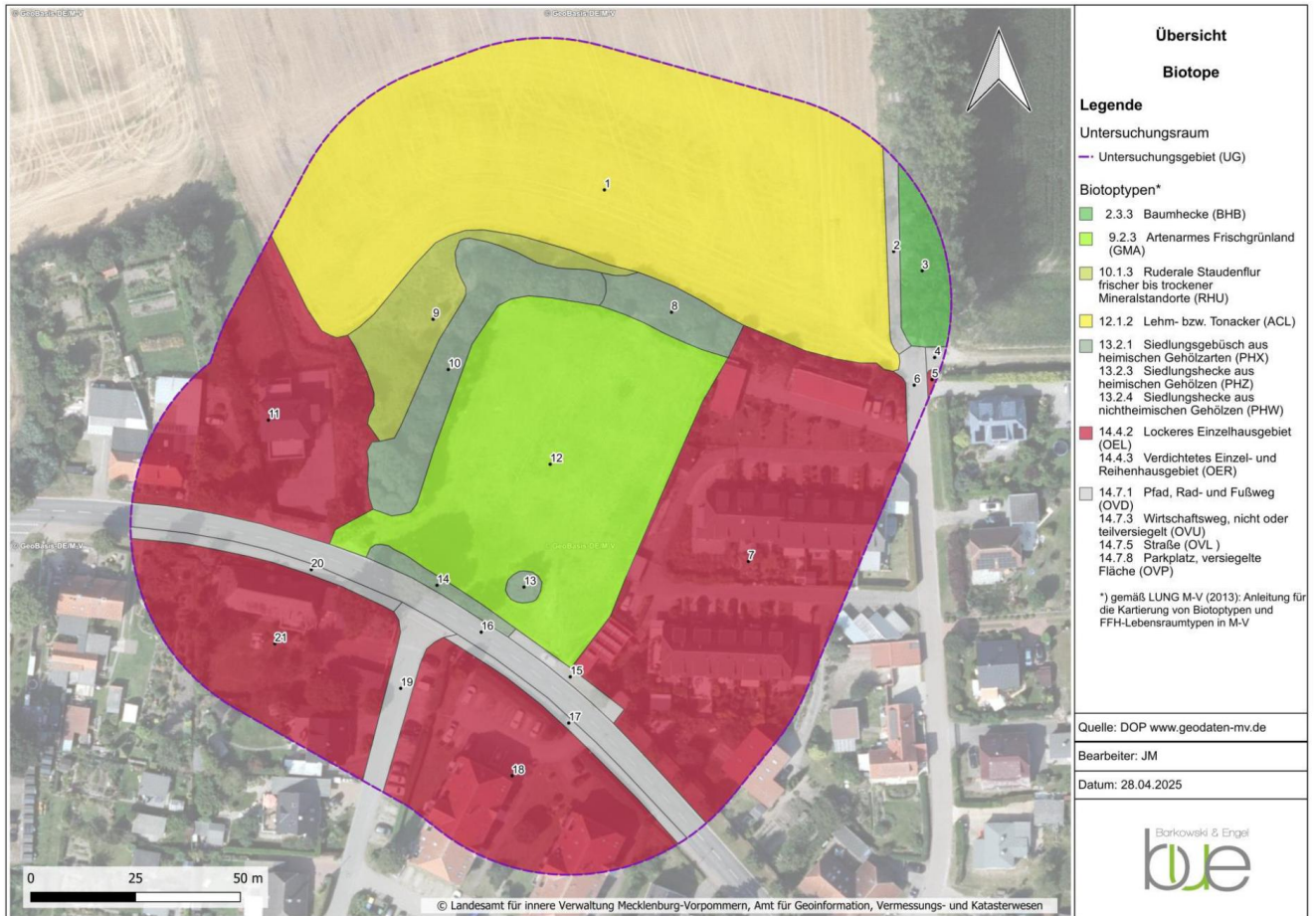
Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Mit unzulässigen Emissionen ist durch das Allgemeine Wohngebiet nicht zu rechnen. Die Hauptstraße wird aufgrund der fertig gestellten Ortsentlastungsstraße künftig herabgestuft werden und wesentliche, überörtliche Verkehre verlieren. Die Verkehrsmenge reduziert sich also deutlich. Zur Prüfung der Schallimmissionen durch den Verkehr auf der Hauptstraße wurde ein Schallgutachten ...

Andere Emittenten, die nachhaltig auf das Plangebiet einwirken, sind nicht bekannt. Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. -nächte, z.B. zur Erntezeit auf den angrenzenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum allerdings möglich.

6. Umweltbelange

Bei der vom Vorhaben in Anspruch genommenen Fläche handelt es sich um eine Wiese sowie im nordöstlichen Teil um Stellplatzflächen (Carports). Des Weiteren wird das auf der Wiese im südlichen Bereich befindliche Gebüsch überplant. Im Zuge der Umsetzung der Planung ist die Fällung von fünf Bäumen vorgesehen. Dabei handelt es sich um eine Kiefer im nördlichen Plangebiet, um drei kleinere Weiden im westlichen sowie um eine größere, mehrstämmige Weide im südwestlichen Randbereich des Geltungsgebietes. Ein Eingriff in geschützte Biotope ist nicht vorgesehen.



Übersicht der Biotope im Untersuchungsraum (Quelle: Umweltplanung Barkowski & Engel GmbH, Bad Doberan; 05/2025)

Biotop-Nummer	Biototyp	Beschreibung	Fläche (m ²)
1	ACL	Acker	7.255
2	OVU	Wirtschaftsweg, teilversiegelt	150
3	BHB	Hecke mit Überhälter (100 %), <i>Populus nigra</i> , <i>Prunus domestica</i> subsp. <i>syriaca</i>	397
4	OVU	Wirtschaftsweg, unversiegelt	23
5	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	12
6	OVL	Kommunale Straße	104
7	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet inkl. Wegen und Grünflächen	5.109
8	PHW	Hecke ohne Überhälter, <i>Cornus sanguinea</i> , <i>Symphoricarpos albus</i>	342
9	RHU	Ruderalfur mit Gebüsch, <i>Urtica dioica</i> (sehr dominant), <i>Sambucus nigra</i> , <i>Arrhenatherum elatius</i> , <i>Holcus lanatus</i> , <i>Lolium perenne</i> , <i>Dactylis glomerata</i>	782
10	PHZ	Baumhecke (Überhälter 100 %), <i>Tilia cordata</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> , <i>Sambucus nigra</i> , <i>Euonymus latifolius</i> , <i>Philadelphus pubescens</i> , <i>Pseudotsuga menziesii</i> , <i>Salix alba</i> , <i>Betula pendula</i>	893
11	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	2.426
12	GMA	Wiese, gemäht, <i>Dactylis glomerata</i> ., <i>Plantago lanceolata</i> , <i>Crepis capillaris</i> , <i>Senecio jacobea</i> , <i>Holcus lanatus</i> , <i>Trifolium pratense</i> , <i>Tanacetum vulgare</i> , <i>Medicago lupulina</i> , <i>Trifolium arvense</i> , <i>Vicia cracca</i> , <i>Rubus spec.</i> .,	4.185
13	PHX	Gebüsch, <i>Rubus</i> sect. <i>Rubus</i> , <i>Juniperus communis</i> , <i>Tilia cordata</i> , <i>Ligustrum vulgare</i> , <i>Ulmus glabra</i>	52
14	PHX	Hecke / Baumreihe, <i>Juniperus communis</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> , <i>Prunus laurocerasus</i> , <i>Tilia cordata</i>	138
15	OVP	Parkplatz, versiegelte Fläche	103
16	OVL	Landstraße L12	949
17	OVD	Rad- und Fußweg	170
18	OER	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet inkl. Wegen und Grünflächen	2.185
19	OVL	kommunale Straße	295
20	OVD	Rad- und Fußweg	173
21	OEL	Lockeres Einzelhausgebiet	2.126

Im Zusammenhang mit der Planung des Vorhabens Bebauungsplan Nr. 27 „Kiek up de See“ der Gemeinde *Elmenhorst-Lichtenhagen* war im Rahmen eines Artenschutzfachbeitrages (AFB) gutachterlich zu untersuchen, ob bei der Umsetzung des Vorhabens die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt werden und ob im Fall der Erfüllung von Verbotstatbeständen eine Ausnahme nach § 67 BNatSchG unter Beachtung der Ausnahmenvoraussetzungen des § 45 (7) BNatSchG zulässig ist. Zur Beurteilung der Verbotstatbestände wurden für die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien Felduntersuchungen durchgeführt. Für alle weiterhin zu untersuchenden Arten bzw. Artengruppen wurde anhand einer Potenzialeinschätzung die mögliche Erfüllung der Verbotstatbestände geprüft.

Im Ergebnis konnte für alle potenziell durch das Vorhaben betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie der europäischen Vogelarten unter der Voraussetzung der Einhaltung geeigneter Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen die Verletzung der Verbote des § 44 (1) BNatSchG ausgeschlossen werden. Für diese Arten ist keine weiterreichende Kompensation von Lebensräumen im Sinne der artenschutzrechtlichen Vorgaben erforderlich.

Vermeidungsmaßnahme V 1 – Ökologische Baubegleitung (ÖBB) und Ersatzpflanzung

Die Fällung von Bäumen sollte innerhalb der Zeit der Winterruhe (**November bis März**) erfolgen. Die zur Fällung vorgesehenen Bäume sind auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Fledermäuse zu kontrollieren. Im Fall von Befunden ist ein **Ausgleich der Fledermausquartiere** in Absprache mit der zuständigen Naturschutzbehörde festzulegen.

Beim Auffinden von Individuen **außerhalb der Aktivitätsphase** von Fledermäusen (ca. Dezember bis Ende März) müssen die Arbeiten umgehend eingestellt werden, da das Bergen der Tiere in diesem Fall nicht möglich oder erschwert ist. In diesem Fall muss die zuständige Naturschutzbehörde kontaktiert und weitere Schritte besprochen werden.

Im Rahmen der Planung ist nach derzeitigem Stand die Fällung von fünf Bäumen im Geltungsbereich vorgesehen. Darunter befindet sich eine mehrstämmige Weide am südwestlichen Rand des Geltungsbereiches. Im Bereich dieser Weide wurden im Rahmen der durchgeführten Fledermausuntersuchungen regelmäßig besonders viele Rufaufnahmen (Horchboxuntersuchung) registriert. Darüber hinaus wurde in diesem Bereich ein Balzrevier der Zwergfledermaus dokumentiert. Um den Verlust von essenziellen Jagdgebieten/Leitstrukturen zu vermeiden, sind Ersatzpflanzungen nach Möglichkeit im Bereich der Baumfällung bzw. innerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen.

Vermeidungsmaßnahme V 2 – Bauzeitenregelung und Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Die Durchführung der Fäll-, Abbruch- sowie der Bauarbeiten ist in der Kernbrutzeit von Vogelarten vom **1. März bis 31. August** nicht gestattet. Änderungen dieses vorgegebenen Zeitraumes benötigen die schriftliche Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB). Bei Feststellung durch fachkundiges Personal im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung (ÖBB), dass keine Vogelarten im Umfeld des Eingriffs brüten, ihre Brut bereits abgeschlossen haben bzw. wenn sich die entsprechenden Brutpaare aus anderen Gründen nicht mehr im Revier aufhalten sollten, kann in Absprache und mit schriftlicher Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde (UNB) eine Anpassung des Bauzeitenfensters erfolgen. In Abstimmung mit der UNB können z. B. die Bautätigkeiten außerhalb der Brutzeit begonnen und ohne Unterbrechung in die Brutzeit hinein fortgesetzt werden. Des Weiteren kann im Fall einer technologisch bedingten Bauunterbrechung nach Abstimmung mit der UNB die Eingriffsfläche durch Abspannungen mit Absperrband rot / weiß (Flutterband) in einem Minimalabstand von 10 m zwischen den Bändern gesichert werden, sodass sie als potenzielles Bruthabitat unattraktiv wird.

Das Ziel der Maßnahme Bauzeitenregelung ist die Vermeidung von Verlusten der Fortpflanzungsstätten, der Tötung von Einzelindividuen und der Störung von europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten. Änderungen dieses vorgegebenen Zeitraumes benötigen die Zustimmung der zuständigen UNB.

Vermeidungsmaßnahme V 3 – Anbringen von Ersatznistkästen

Zur Vermeidung des Eintretens des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ist für die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten des Haussperlings entsprechender Ersatz erforderlich.

Der Ausgleich ist durch spezielle Nistkästen bzw. -hilfen im Verhältnis 1:2 zu leisten. Dementsprechend werden nach aktuellem Stand folgende Kästen vorgeschlagen:
Blaumeise: 2 x Nistkasten (Nisthöhle für Kleinmeisen)
Haussperling: 4 x Nistkasten (Nistkasten für Sperlinge)
Kohlmeise: 4 x Nistkasten (Nisthöhle für Meisen)

Die Ersatz-Nistkästen für die Blaumeise und die Kohlmeise sollten an Bäumen im Geltungsbereich oder im räumlichen Zusammenhang mit dem Geltungsbereich erfolgen. Die Anbringung der Ersatz-Nistkästen für den Haussperling kann im Bereich bestehender Gebäude oder an den Neubauten erfolgen. Der Ersatz sollte vor Beginn der Brutzeit, spätestens bis Ende Februar, erfolgen. Mit der Realisierung der Maßnahme wird das Eintreten des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG vermieden. Die Maßnahme ist mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse wird mit dem Einhalten der **Maßnahme V 1** (Ökologische Baubegleitung und Ersatzpflanzung) ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG vermieden.

In Bezug auf die Brutbestände der europäischen Vogelarten ist eine Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG durch Einhalten der **Maßnahme V 2** (Bauzeitenregelung für die Eingriffsflächen) sowie bei Umsetzung der **Maßnahme V 3** (Anbringen von Ersatznistkästen) zu vermeiden.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde für die weiteren Arten des Anhangs IV der FFHRichtlinie ausgeschlossen, dass durch die Durchführung des Vorhabens eine Verletzung der Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG eintritt.

Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen ist keine weiterreichende Kompensation von Lebensräumen durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eine Prüfung der Voraussetzungen einer Befreiung von den Verboten des § 44 (1) BNatSchG entfällt entsprechend.

7. Sonstiges

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

Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der unteren Abfallbehörde des Landkreises Rostock wird hingewiesen.

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

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

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

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

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

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

Elmenhorst-Lichtenhagen, den

Der Bürgermeister