

Sachstandsinformation zum Bildungs- und Gemeindecampus - Frau Lange/Frau Beckmann

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung Stefan Roeder	<i>Datum</i> 27.05.2025 <i>Antragsteller:</i>
--	---

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

Sachverhalt

Über den aktuellen Sachstand zum Projekt wird hiermit informiert.

Leistungsphase 3 - Entwurfsplanung

Der Abruf der Leistungsphase 3 wurde mit Beschluss VO/BV/20-290/2025 am 06.05.2025 durch die Gemeindevertretung beschlossen. Die dafür erforderliche überplanmäßige Ausgabe wurde unter Berücksichtigung der Anpassung der Honorarkosten und im Abgleich zu den aktuell verfügbaren Mitteln (Schule/Kita) auf 178.618,94 € ebenfalls beschlossen. Die entsprechenden Schreiben für den Leistungsabruf wurden vorbereitet und nach Beschluss versandt.

Planungsfortschritt

Am 21.05.2025 wurde die regelmäßige, nun 14-tägig stattfindende Planungsbesprechung wieder aufgenommen und der Start in die LPH 3 vollzogen. Bis Anfang August erfolgt die kontinuierliche Weiterführung der Objektplanung sowie die Abstimmung mit den Fachplanern für Haustechnik und Tragwerksplanung im Rahmen eines engmaschigen Abstimmungsprozesses.

Ab August beginnt das „Feintuning“ in der Detailplanung, um offene Punkte zu klären und die Planung weiter zu konkretisieren. Die Vorstellung des aktuellen Planungsstands in der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises ist für September 2025 vorgesehen.

Im Rahmen der LPH 3 sind zudem weitere Beauftragungen für die Leistungen der Raumakustik und des Bodenmanagements vorgesehen.

Die aktuellen Rahmenterminpläne befinden sich im Anhang zur Vorlage, siehe Anlage 3 bis 5.

Finanzierung

Parallel zur Fortführung der Planungsleistungen wird eine umfassende Prüfung der finanziellen Auswirkungen des Projekts durchgeführt. Hierzu werden:

- Alle aktuellen finanziellen laufenden Kosten der betroffenen Bestandsgebäude zusammengestellt,
- Prognosen zu künftig zu erwartenden Kosten für Unterhaltung, Wartung und weitere

laufende Ausgaben erarbeitet,

- Diese Daten gemeinsam mit dem Erbbauzins in einer übersichtlichen Gegenüberstellung (Ist-Kosten vs. Soll-Kosten) dargestellt.

Ziel ist es, die finanziellen Auswirkungen des Projekts transparent darzulegen und eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die weiteren Schritte zu schaffen.

Die Arbeit an der Einleitung des Verfahrens zur Beteiligung der Interministeriellen Arbeitsgruppe (IMAG) wird intensiviert, um frühzeitig alle relevanten Ministerien einzubinden und die Genehmigungsfähigkeit sowie mögliche Förderoptionen des Projekts abzustimmen.

Bauleitplanung

Im Rahmen der Stellungnahmen gibt es keine Bedenken hinsichtlich der geplanten Umsetzung. Hinweise zur Planung, insbesondere zur Erschließungsplanung, werden im weiteren Prozess berücksichtigt. Ein Teil der Anmerkungen wurde bereits in die Planung aufgenommen und ist somit berücksichtigt.

Durch die Einleitung des B-Plan-Verfahrens kann durch aib jetzt ein direkter Austausch mit den Behörden stattfinden. Im nächsten Schritt stellt aib die Planung als Arbeitsdokument den Behörden zur Abstimmung zur Verfügung, um die Umsetzung der Anmerkungen über die konkrete Planung nachzuweisen und weitere Hinweise hinsichtlich des Genehmigungsprozesses im Jahr 2026 zu berücksichtigen.

Planzeichnung und aktuelle Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 befinden sich im Anhang zur Vorlage, siehe Anlage 1 und 2.

Grundstück/ Erbbauzins

Zur Ermittlung der anschließenden laufenden Kosten wurde von der Gemeinde ein Gutachter zur Bewertung des Grundstücks beauftragt, um den Bodenrichtwert zu ermitteln. Aus diesem Wert soll der Erbbauzins abgeleitet werden, welcher als Angebot der Gemeinde an die Kirche dient. Dieses Angebot bildet die Grundlage für die finanzielle Bestätigung durch die Gemeinde, auf deren Basis dann mit der Kirche und der Kirchenkreisverwaltung ein gemeinsamer Weg für den Erbbaurechtsvertrag gefunden werden soll.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlage/n

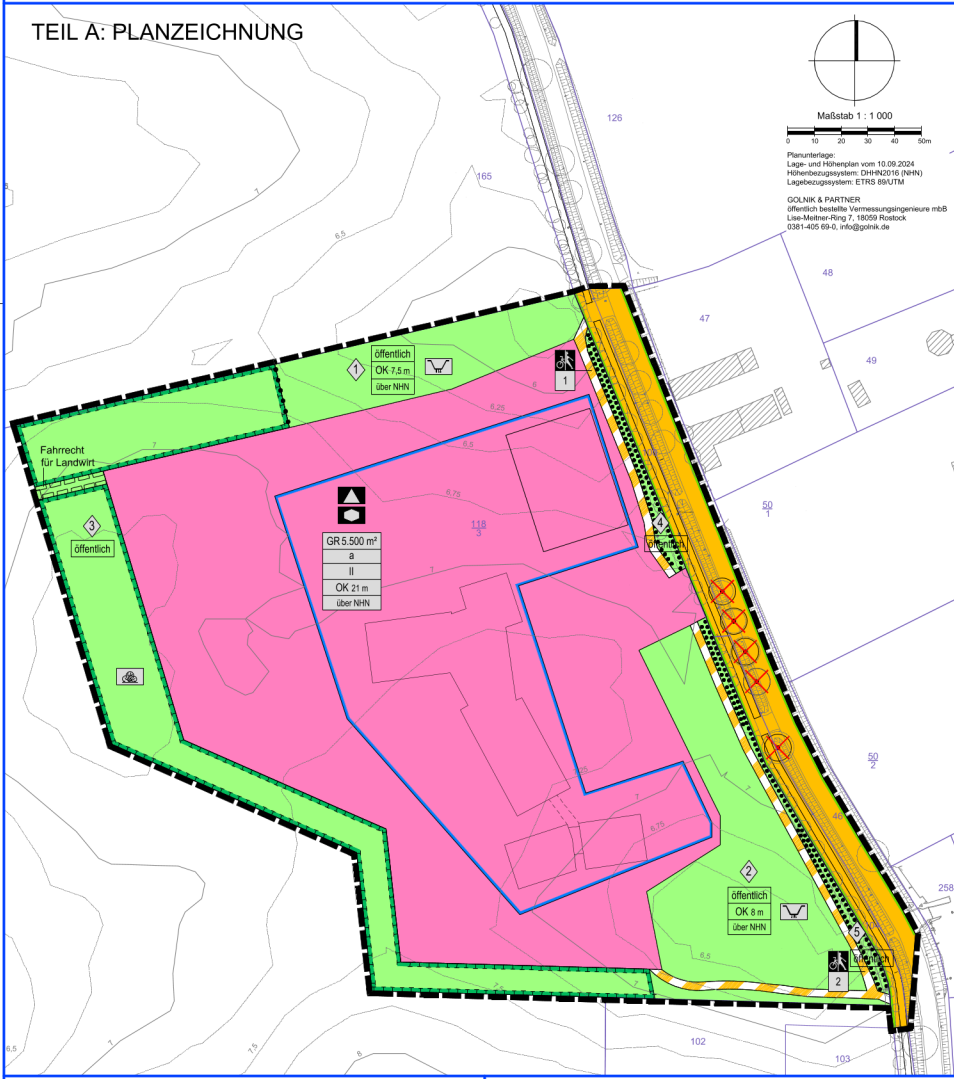
1	Anlage 1 25-04-03_EL B28 PLZ_V-mitBV (öffentlich)
2	Anlage 3 25-05-22_Ostseecampus_Rahmenterminplan_gesamt (öffentlich)
2	Anlage 2 25-02_EL B28 Begrueudung_V optimiert (öffentlich)
3	Anlage 4 25-05-22_Ostseecampus_Rahmenterminplan (öffentlich)
4	Anlage 5 25-05-15_Ostseecampus_Rahmenterminplan_Auszug B-Plan (öffentlich)

SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN über den BEBAUUNGSPLAN NR. 28 Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus

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. 28 Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus, einen Teil des Flurstücks 118/3, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen betreffend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPG beteiligt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden ist mit Schreiben vom erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist in Form einer Einwohnerversammlung am durchgeführt worden. Die Bekanntmachung ist ortsüblich durch Aushang vom bis zum erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am die Entwürfe der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus und der dazugehörigen Begründung mit Umweltbericht gebilligt und zur Veröffentlichung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus und der Begründung mit Umweltbericht sowie die vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis zum im Internet unter <https://plan.goodaten-nrw.de/Bau/planne> sowie unter <https://amt.warnow-west.de/Bau/planung> veröffentlicht. Die veröffentlichten Unterlagen haben während der Auslegungsfrist auch im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow ausgelegen und waren während der Dienst- und Öffnungszeiten einsehbar. Die Veröffentlichung der Unterlagen ist mit dem Hinweis, dass während der Veröffentlichungsfrist von jedermann Anregungen zu den Entwürfen elektronisch, per Post oder während der Dienststunden im Amt Warnow-West zur Niederschrift vorgebracht werden und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Satzung des Bebauungsplans Nr. 28 unberücksichtigt bleiben können, vom bis zum durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde zusätzlich auch in das Internet eingestellt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus gebeten 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. 28 Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung 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

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Uwe Barten
Bürgermeister

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 (Planzeichenerverordnung -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)
Maß der baulichen Nutzung		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GR	maximal zulässige Grundfläche	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 2	
OK 21 m ü NHN	Oberkante als Höchstmaß, hier 21 m [Höhenbezug DHHN2016 (NHN)]	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
a	abweichende Bauweise	
Baugrenze		
Flächen für den Gemeinbedarf		(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für den Gemeinbedarf		
Zweckbestimmung:		
Schule	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Verkehrsfächen		
Straßenverkehrsfächen		
Straßenbegrenzungslinie		
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung		
Zweckbestimmung:		
Rad- und Gehweg		
Grünflächen		
öffentlich	Öffentliche Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
Zweckbestimmung:		
Regenwasserretention	Hecke	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft		
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
entfallende Bäume		
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen		(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		(§ 9 Abs. 7 BauGB)
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		
Flurstücksgrenze		
Flurstücksnummer		
Gebäude		

TEIL B: TEXT

- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)
 - Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche darf durch Freianlagen, die dem Zweck Schule und Kita dienen sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplatzflächen, Zuwegungen und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.
 - Eine weitergehende Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 ist zulässig für Anlagen gemäß Festsetzung Nr. 1.1, die wasserdurchlässig mit einem gemittelten Abflussbeiwert von maximal 0,4 befestigt sind.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - Abweichende Bauweise
Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
 - Freianlagen, die dem Zweck Schule und Kita dienen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Stellplätze für PKW und Fahrräder sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
 - Auf der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen (Zweckbestimmung Schule und Kita) sind allgemein zulässig:
 - alle für den schulischen Betrieb erforderlichen Funktionsräume und -flächen,
 - Sporthalle für die schulische und außerschulische Nutzung,
 - ungedeckte Sportanlagen,
 - alle für die Kinderbetreuung erforderlichen Funktionsräume und -flächen,
 - den vorgenannten Nutzungen dienende Nebenanlagen,
 - Stellplätze für PKW und Fahrräder für den durch die vorgenannten Nutzungen verursachten Bedarf.
 - Eine außerschulische Nutzung der Gebäude und Freianlagen ist für sonstige soziale, kulturelle und sportliche Zwecke ausnahmsweise zulässig.
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - Auf den Grünflächen sind Geländemodellierungen bis zu der zeichnerisch festgesetzten Höhe zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

in Bearbeitung
- Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalten von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Abs. 1 25 BauGB i. V. m. §§ 37, 38 und 44 BNatSchG)

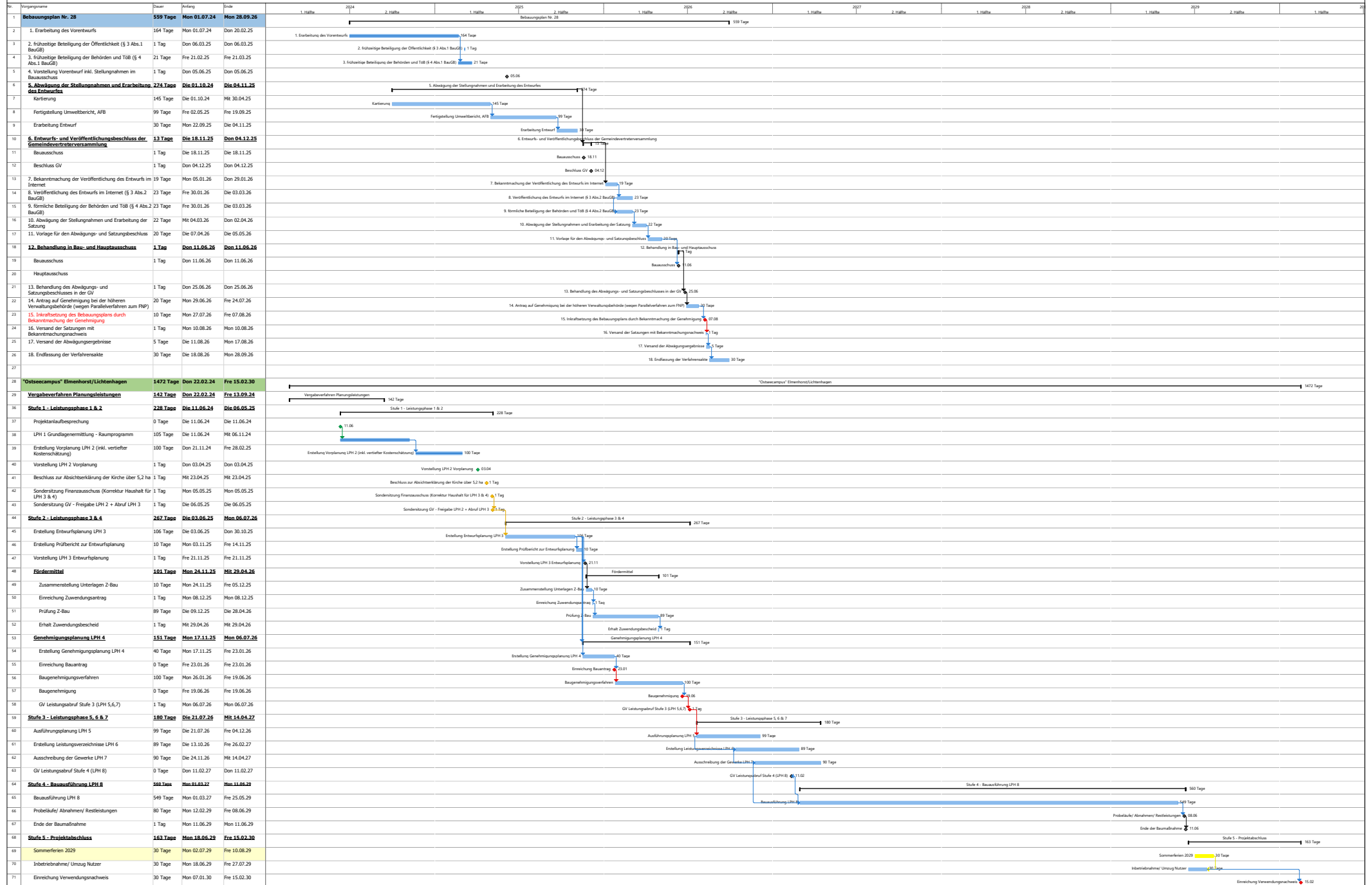
in Bearbeitung
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 66 LBauO M-V)
 - Für einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss sind Stellplatzflächen für PKW so herzustellen, dass ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,20 nicht überschritten wird.

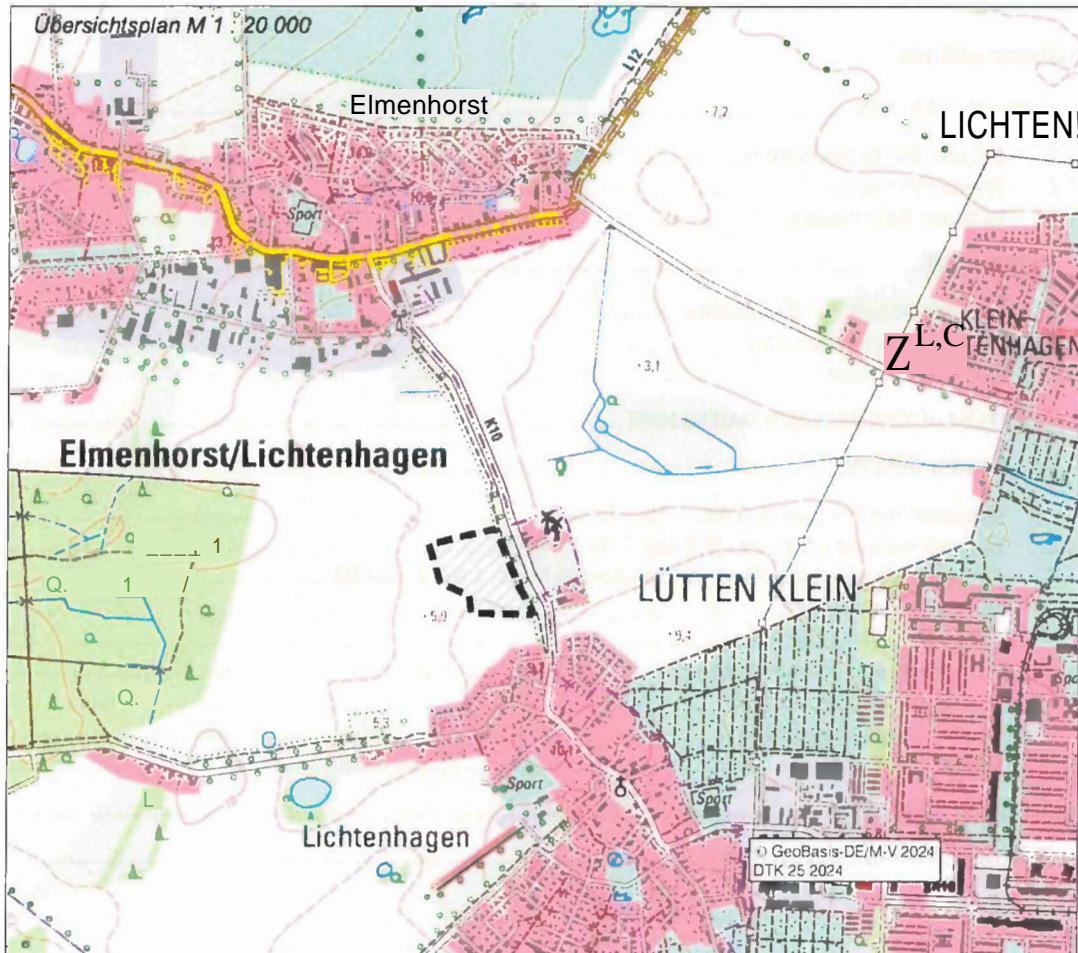
Satzung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen Amt Warnow-West / Landkreis Rostock über den Bebauungsplan Nr. 28 Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus einen Teil des Flurstücks 118/3, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen betreffend

VORENTWURF



Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Uwe Barten
Bürgermeister





GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Amt Warnow-West

Landkreis Rostock /Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 28

Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus

einen Teil des Flurstücks 118/3, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen betreffend

Begründung

VORENTWURF

Arbeitsstand Februar 2025

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten
Bürgermeister

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Begründung
Bebauungsplan Nr. 28 <i>Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus</i>	Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1. PLANUNGSANLASS	3
1.1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
1.2. STANDORTWAHL	5
1.3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....	10
2. VERFAHREN	11
2.1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	11
2.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	11
2.3. VERFAHRENSABLAUF	13
3. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	14
4. PLANUNGSINHALTE	15
4.1. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN (§ 9 A&S. 1 NR.5 BAUGB)	15
4.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 A&S. 1 NR.I BAUGB).....	15
4.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 A&S. 1 NR. 2 BAUGB)	17
4.4. VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	18
4.5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	18
4.5.1 <i>Trink- und Schmutzwasser</i>	18
4.5.2 <i>Löschwasser</i>	18
4.5.3 <i>Niederschlagswasser</i>	19
4.6. GRÜNFLÄCHEN.....	20
5. GRÜNORDNUNG	20
6. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG	21

Anlagen

- Anlage 1: Übersicht über rechtskräftige Bebauungspläne der Gemeinde
Anlage 2: Untersuchungsrahmen zur Umweltprüfung (Büro Umwelt & Planung)
Anlage 3: Biotoptypenkartierung (Stand 01/2025)

Verfasser:	Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn:	BSD- Büro für Stadt- und Dorfplanung 18057 Rostock, Warnowufer 59 0381. 37706 44 mobil: 0179. 44 80 457 kk@bsd-rostock.de
Umweltbericht und Eingriffs- Ausgleichsbilanz	Umwelt & Planung Dipl.-Ing. Brit Schoppmeyer Dipl.-Ing. Babette Lebahn	18239 Satow OT Heiligenhagen, Wokreter Weg 3a schoppmeyer@umwelt-planung.eu, 0173-6197001 lebahn@umwelt-planung.eu, 03860. 5011383

1. Planungsanlass

1.1. Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen liegt im Norden des Landkreises Rostock, westlich an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock angrenzend. Die Gemeinde wird vom Amt Warnow-West verwaltet. Die beiden Ortslagen Elmenhorst und Lichtenhagen sind über die Kreisstraße K10 miteinander verbunden.

Die Gemeinde ist Trägerin der Grundschule Lichtenhagen-Dorf, die derzeit 166 Schüler der Klassenstufen 1 bis 4 sowie einer Vorklasse betreut. Der angegliederte Hort liegt in Trägerschaft des Instituts Lernen & Leben e.V.. Das Einzugsgebiet der Grundschule umfasst hauptsächlich die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen. Der Anteil der Kinder, die von außerhalb der Gemeinde die Grundschule Lichtenhagen-Dorf besuchen, liegt zwischen 15-20%.

Derzeit sind die Schul- und Horträume in einem Komplex aus vier Gebäuden am historischen Schulstandort in der Dorfstraße untergebracht. Das älteste Gebäude stammt aus dem 18. Jahrhundert, ist reetgedeckt und beherbergt die Horträume. Das Schulhaus im Sonnenweg wurde 1913 errichtet. Im Jahr 2009 erfolgte ein Anbau mit vier Klassenräumen, einem Materialraum und einem Heizungsraum. Ein Bewegungsraum, ein Kreativraum und ein kleines Büro entstanden im Jahr 2012 durch einen weiteren Anbau. Im Containeranbau, bestehend aus vier Containern, befinden sich ein Leseraum, ein Theater- und Musizierraum, ein Experimentierraum, ein Bauraum und ein kleines Büro. Die Grundschule Lichtenhagen-Dorf verfügt über acht Klassenräume mit Flächen zwischen 40 und knapp 60 m² sowie einen Fachraum Werken mit einer Fläche von etwas weniger als 40 m².

In dem vom Hort genutzten Haus befinden sich sechs Horträume, die sich acht Klassen teilen müssen.



Abbildung 1: Schulgelände in Lichtenhagen-Dorf

Das am 1. Januar 2020 in Kraft getretene Schulgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern beinhaltet als wichtigen Schwerpunkt die Umsetzung der Inklusionsstrategie des Landes M-V. Ziel ist es, den Anspruch auf schulische Teilhabe und die dafür notwendigen Schritte im Schulwesen

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Begründung
Bebauungsplan Nr. 28 <i>Gemeinbedarfsfläche</i> <i>Ostseecampus</i>	Vorentwurf

ausgewogen zu regulieren. Übergeordnetes bildungspolitisches Ziel ist es, dass allen Kindern und Jugendlichen die bestmögliche, individuelle Förderung an den Schulen zuteilwird.

Insbesondere für den Grundschulbereich sind folgende Neuerungen des Schulgesetzes wichtig:

- An den Grundschulen wird eine flexible Schuleingangsphase eingeführt, die die Jahrgangsstufen 1 und 2 umfasst. Die Schuleingangsphase kann in einem Zeitraum von einem bis zu drei Schuljahren besucht werden. In dieser Phase werden keine Ziffernnoten erteilt.
- Die Förderschulen mit den Förderschwerpunkten Sprache und Lernen laufen schrittweise aus (Förderschwerpunkt Sprache: 31.07.2020, Förderschwerpunkt Lernen: 31.07.2027). Stattdessen werden die Lerngruppe Sprache und die Lerngruppe Lernen an ausgewählten Grundschulen eingeführt. Dort lernen Kinder, die besonders stark ausgeprägten sonderpädagogischen Förderbedarf in diesen Bereichen haben.
- Schulen erhalten mehr Freiheiten, indem sie ihre Schulbücher und Unterrichtsmedien selbst auswählen können.

Die flexible Schuleingangsphase wird an der Grundschule Lichtenhagen-Dorf bereits umgesetzt. Dabei stößt die Schule regelmäßig an die Grenzen ihres Raum- und Platzangebots.

Kinder mit pädagogischen Förderbedarfen aufgrund von Teilleistungsstörungen in den Bereichen Lesen, Rechtschreibung oder Rechnen werden aktuell und auch in Zukunft inklusiv in den bestehenden Klassen beschult. Das gleiche gilt für Kinder mit sonderpädagogischen Förderbedarfen, aufgrund von Beeinträchtigungen z.B. in der Lernentwicklung, der geistigen Entwicklung, der Sprache und des Sprechens, der Emotionalität oder des Sozialverhaltens. Aufgrund der beengten Raum- und Platzsituation am jetzigen Standort ist eine Binnendifferenzierung für die genannten Bedarfe nicht möglich.

Es liegt eine Schulentwicklungsplanung¹ aus dem Jahr 2021 vor. Ausgehend vom Raumbestand und den Schülerzahlen zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Studie (168 Schüler im Schuljahr 2020/21) wurde festgestellt, dass die zur Verfügung stehende Grundfläche für den allgemeinen Unterrichtsbestand mit 2,7 m² pro Schüler zwar etwas über dem empfohlenen Wert von 2,5 m² liegt, jedoch die Nutzfläche gesamt mit 2,9 m² und die Gemeinschaftsfläche mit 0,9 m² unter der Empfehlung liegen (empfohlene Nutzfläche: 3,4 m²/Schüler und Gemeinschaftsfläche 1,2 m²/Schüler).

In der Schulentwicklungsplanung von wimes werden die Schülerzahlen für den Prognosezeitraum bis 2034/35 berechnet. Die Prognose geht von einem Anstieg der Schülerzahlen aus und hat für das Schuljahr 2034/35 einen Höchstwert von 198 Schülern ermittelt. Bei unverändertem Raumangebot würde die Grundfläche für den allgemeinen Unterrichtsbereich dann bei 2,3 m² pro Schüler liegen, die Nutzfläche für den allgemeinen Lern- und Unterrichtsbereich bei 2,5 m² pro Schüler und die Gemeinschaftsfläche bei 0,76 m² pro Schüler. Damit liegt das Flächenangebot in allen Bereichen deutlich unter den Mindestwerten der Schulbauempfehlung, die vom Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Mecklenburg-Vorpommern 2021 herausgegeben wurde.

Die vorliegende Schulentwicklungsplanung stellt fest, dass das größte Problem der Grundschule Lichtenhagen-Dorf die viel zu kleinen Unterrichtsräume sind. Um die Herausforderungen zur Umsetzung der Inklusionsstrategie der Landesregierung M-V bewältigen zu können, werden deutlich mehr und größere Räume sowie Teilungsräume benötigt. Zudem sind deutlich höhere Nutzflächen und Flächen für den Gemeinschaftsbereich erforderlich. Konkret geht es um Kreativräume, beruhigte und entspannungsfördernde Bereiche in unmittelbarer Nähe des allgemeinen Unterrichtsbereiches, Räume für Spiel und Bewegung, überdachte Außenzonen, Elternsprechzimmer etc..

In der Schulentwicklungsplanung wird von einem weiteren Anbau am vorhandenen Standort entschieden abgeraten und ein Ersatzneubau empfohlen. Mit den vorhandenen Flächen- und

¹ Schulentwicklungsplanung für die Grundschule Lichtenhagen-Dorf, 2021

© Wimes - Stadt- und Regionalentwicklung Barnstorfer Weg 6, 18057 Rostock,

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Begründung
Bebauungsplan Nr. 28 <i>Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus</i>	Vorentwurf

Raumbedingungen, den zukünftig zu erwartenden Schülerzahlen und Anforderungen, die aus dem geltenden Schulgesetz resultieren, reichen die Kapazitäten der vorhandenen Grundschule nicht mehr aus. Dazu kommt, dass seit 2023 alle Schüler bis zur Klassenstufe 4 einen Anspruch auf einen kostenlosen Hortplatz haben, sodass auch hier der Raum- und Flächenbedarf steigt.

Da der vorhandene Standort der Grundschule räumlich ausgereizt ist und die viel zu kleinen Unterrichtsräume das größte Problem der Grundschule Lichtenhagen-Dorf sind, beabsichtigt die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen die Grundschule mit Hort sowie eine Kita neu zu errichten.

Um die Grundschule mit angegliedertem Hort entsprechend der prognostizierten Schülerzahlen und der Schulbauempfehlung für öffentliche, allgemeinbildende Schulen (herausgegeben vom Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur) auszustatten, ist inklusive der Freianlagen eine Fläche von ca. 2,5 ha erforderlich. Hinzu kommen Stellplatzflächen für das Kollegium sowie Kurzzeitparkplätze für die Eltern.

Die Errichtung von Bildungseinrichtungen ist ein städtebaulich relevanter Belang und gehört zu den in § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB genannten Aufgaben der kommunalen Bauleitplanung. Flächen für Gemeinbedarf sind von zentraler Bedeutung für die Infrastruktur, die Daseinsvorsorge und Lebensqualität in den Kommunen.

1.2 Standortwahl

Die Gemeinde hat verschiedene Standorte für den geplanten Schulneubau inklusive Hort sowie den Neubau einer KITA untersucht. Planungsrechtlich sind Schulen, Kita und Hort sowohl im Innenbereich als auch in Baugebieten nach §§ 3-9 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Für die Wahl eines neuen Standorts sind Größe, Zentralität und Erreichbarkeit ganz wichtige Aspekte. Grundsätzlich muss die Gemeinde auch Zugriff auf die Fläche haben.

Kriterien für die Standortwahl sind:

- Flächengröße, die gegenwärtigen Bedarf deckt, aber auch Erweiterungspotential einschließt;
- gute Verkehrsanbindung;
- Verfügbarkeit der Fläche

Zunächst wurden die rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde geprüft. Die rechtskräftigen Bebauungspläne in beiden Ortsteilen beinhalten größtenteils Baurecht für Wohnnutzungen. Innerhalb der Plangeltungsbereiche sind kleinteilige Parzellierung die Regel. Die Planungen sind im Wesentlichen umgesetzt worden, freie Grundstücke nicht vorhanden.

Die Planung im Plangeltungsbereich des BI *Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet* wurde ebenfalls weitgehend umgesetzt. Auch dort sind keine nennenswerten Freiflächen vorhanden, die für die Errichtung des Schulcampus in Frage kämen.

In Anlage 1 der Begründung sind die rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde aufgelistet.

Im Folgenden wird auf die untersuchten Standorte, die überwiegend außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne liegen, im Einzelnen eingegangen. Neben Innenbereichspotenzialen der beiden Ortsteile wurden aufgrund der erforderlichen Flächengröße auch eine Reihe von Außenbereichsflächen geprüft.

Ortslage Lichtenhagen

Abbildung 2: Übersicht der geprüften Standorte in Lichtenhagen

1. vorhandener Standort

Zunächst wurde noch einmal der jetzige Standort untersucht. Ein Ersatzneubau, der den räumlichen Anforderungen entspricht, ist im Denkmalsbereich des Dorfkerns Lichtenhagen problematisch. Erschwerend kommt hinzu, dass für die Bauphase eine Interimslösung an einem anderen Standort gefunden werden muss. Die beeinträchtigte Situation für den Hol- und Bringeverkehr der Kinder bleibt ungelöst. Die Errichtung einer KITA ist nicht möglich.

Eine Erweiterung der vorhandenen Gebäude auf den von der Schule genutzten Flurstücken geht mit einer Verringerung der zur Verfügung stehenden Freiflächen einher und kann das Problem der zu kleinen Räume nur teilweise lösen. Die Verringerung der Freiflächen trägt nicht zu einer zukunftsorientierten Lösung bei, das Verkehrsproblem bleibt ungelöst, auch eine KITA wäre an diesem Standort nicht möglich.

2. Kombination aus Neubau neben Turnhalle *Am Backhus* und vorhandenem Standort

Als Alternative wurde ein Neubau neben der Turnhalle *Am Backhus* untersucht. Dafür muss der dort vorhandene Sportplatz überbaut werden. Der Hort kann am Bestandsortort bleiben. Die für den Schulsport erforderlichen Flächen können in unmittelbarer Nähe des Schulneubaus untergebracht werden. Die Verkehrsanbindung ist über die Stichstraße *Am Backhus*, die mit einem Wendehammer abschließt, gesichert. Eine kurze, fußläufige Verbindung zwischen Schule und Hort könnte über die benachbarte Kleingartenanlage, die auf dem Territorium der Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt, realisiert werden. Eine Einigung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock konnte leider nicht erzielt werden.

Gegen den Standort spricht vor allem, dass weder eine Erweiterung der Grundschule für einen künftigen Bedarf, z.B. die Einrichtung einer Orientierungsstufe noch der Bau einer KITA möglich ist. Negativ ist auch der Wegfall des Sportplatzes in Nachbarschaft zur Sporthalle. Der Sportplatz wird intensiv vom örtlichen Sportverein LSG Elmenhorst e.V. genutzt. Zur Sicherung des Breitensports müssen an einem Ersatzstandort ein Sportplatz und die Errichtung baulicher Anlagen für Umkleiden

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Begründung
Bebauungsplan Nr. 28 <i>Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus</i>	Vorentwurf

und Sanitärräume möglich sein. Die Suche nach einer geeigneten Fläche für die Verlagerung des Vereinssportplatzes verlief ohne Erfolg.

3. ehemaliger Garagenkomplex am Sievershäger Weg

Auf dem Flurstück 39/10 (Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen) befanden sich bis vor wenigen Jahren Garagen. Nach dem Rückbau dieser baulichen Anlagen ist die Fläche mit Altlasten aus der Nutzung als Garagen belastet. Rückbau sowie die sukzessive Begrünung sind als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 3/IV *Wohngebiet mit Altenpflegeanlage* festgesetzt. Die erforderliche Altlastensanierung bei einer baulichen Nutzung sowie das Erfordernis neben dem Ausgleich für Eingriffe im Zusammenhang mit der Schulbauplanung auch einen Ersatz des entfallenen Ausgleichs zu finden, würden die Kosten erheblich in die Höhe treiben. Neben der begrenzten Größe von 1,4 ha, die von dem ermittelten Flächenbedarf erheblich abweicht, lassen auch die unwägbaren Kosten für Altlastensanierung und zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen diese Fläche als ungeeignet erscheinen.

4. Pferdekoppel

Das Flurstück 76/31, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen, befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Etwa ein Drittel der Fläche ist mit Altlasten kontaminiert und daher für eine bauliche Nutzung ungeeignet, hier befand sich einst eine Hausmülldeponie. Das Flurstück liegt am Admannshäger Weg, aufgrund seiner Breite und Anbindung im Dorfkern von Lichtenhagen für die Erschließung des geplanten Campus nicht geeignet ist. Der fehlende Zugriff, die Altlastensituation und die mangelhafte Erschließung führten zum Ausschluss dieser Fläche.

5. Fläche Am Reitplatz

Das gemeindeeigene Flurstück 76/6, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen, grenzt westlich an die Ortslage Lichtenhagen. Die Größe von ca. 1,4 ha ist für die geplanten Nutzungen zu klein. Um eine ausreichend große Fläche für den Bedarf des Campus zur Verfügung zu haben, ist es erforderlich, das benachbarte Flurstück 75/7, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen in die Betrachtung einzubeziehen. Dieses Flurstück befindet sich im privaten Eigentum, sodass die Gemeinde keinen direkten Zugriff darauf hat. Die Erschließung müsste entweder von der *Dorfstraße* über die Straße *Am Reitplatz* (Flurstücke 13 und 9/11) oder alternativ über das Flurstück *Tiftl* von der Straße *Zu den Tannen* erfolgen. Das Flurstück der Anliegerstraße *Am Reitplatz* ist nur ca. 3 m breit und wäre dem Verkehrsaufkommen des Schulcampus mit KITA nicht gewachsen. Auch das Flurstück 77/22, das für die Erschließung über die Straße *Zu den Tannen* erforderlich wäre, befindet sich im privaten Eigentum. Der fehlende Zugriff auf die benötigten Flächen und die unklare Erschließungssituation sprechen gegen diesen Standort.

6. Fläche um Lütten Moor

Das Flurstück 81/3, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen, liegt südlich der Straße *Zu den Tannen*, westlich der Ortslage Lichtenhagen und befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Auf dem ca. 8,3 ha großen Flurstück sind gesetzlich geschützte Biotopflächen vorhanden, die zusammen mit den naturschutzfachlich erforderlichen Abstandsflächen die nutzbare Fläche erheblich einschränken. Um eine ausreichend große Fläche für den Bedarf des Campus zur Verfügung zu haben, ist es erforderlich, das benachbarte Flurstück 80/4, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen in die Betrachtung einzubeziehen. Dieses Flurstück befindet sich im privaten Eigentum, sodass die Gemeinde keinen direkten Zugriff hat. Die Erschließung würde über die Straße *Zu den Tannen* erfolgen, öffentlicher Personennahverkehr ist hier nicht vorhanden.

Die dezentrale Lage im Gemeindegebiet, der fehlende Zugriff auf einen Teil der Fläche sowie der fehlende öffentliche Personen-Nahverkehr sprechen gegen diesen Standort.

7. Freifläche im Bebauungsplan Nr. 4 Schwemmkuhl

Das gemeindeeigene Flurstück 117, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen hat eine Fläche von ca. 2,2 ha und liegt nördlich der Straße *Zu den Tannen*. Das Flurstück ist innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 4 als Ausgleichsfläche festgesetzt, die umgesetzt wurden. Aufgrund dessen ist diese Fläche nicht geeignet.

8. Kirchenacker nördlich der Ortslage Lichtenhagen

Das Flurstück 118/3, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen liegt westlich der Dorfstraße (Kreisstraße K10) im Norden der Ortslage von Lichtenhagen. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Kirche, die bereit ist, der Gemeinde eine ausreichend große Teilfläche in Erbbaurecht zu überlassen. Die Lage ist zentral zwischen den beiden Ortsteilen und gut zu erschließen.

Die Fläche bietet nicht nur ausreichend Platz für die jetzt geplanten Nutzungen, sondern auch den Raum für künftige Erweiterungen.

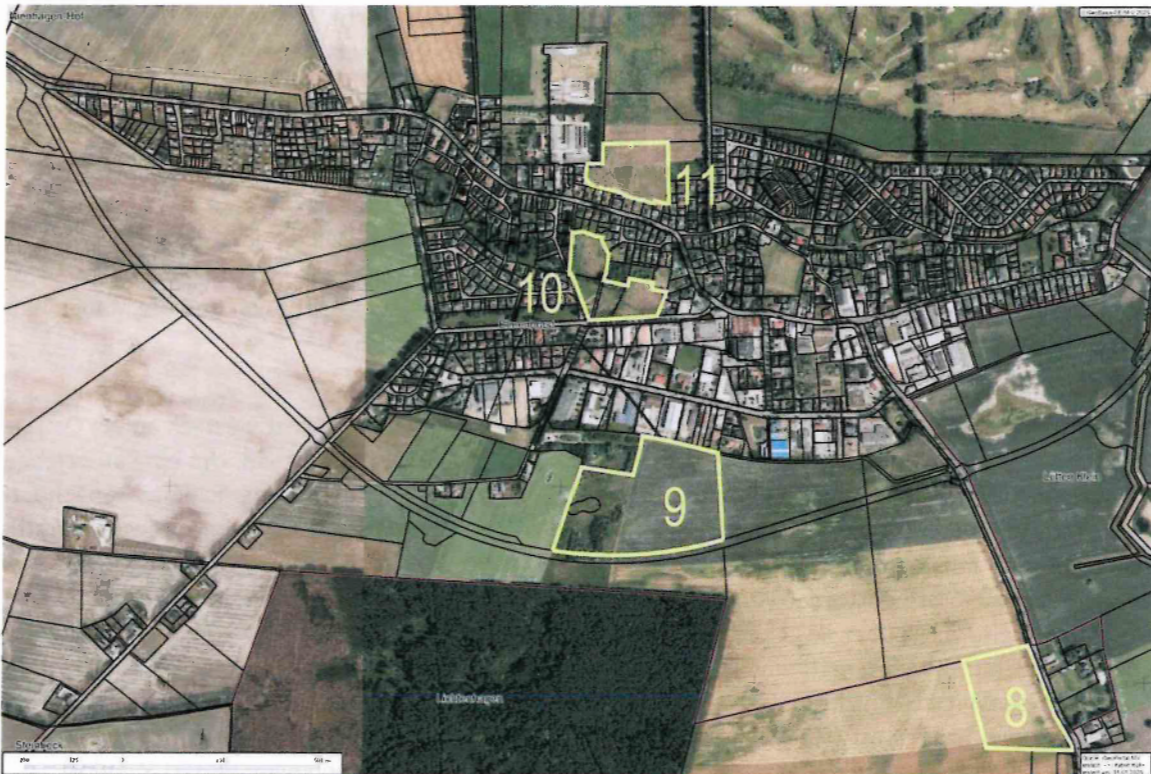
Ortslage Elmenhorst

Abbildung 3: Übersicht der geprüften Standorte in Elmenhorst

9. zwischen Ortslage und künftiger Umgehungsstraße

In Gemeindeeigentum befindet sich das Flurstück 272/2, Flur 4, Gemarkung Elmenhorst, das südlich der Ortslage zwischen dem Plangeltungsbereich des BI (*Steinbecker Eck*) und der geplanten Umgehungsstraße liegt. In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist für eine Teilfläche eine Darstellung als Gewerbebaufläche vorgesehen. Die Erschließung ist bislang ungeklärt. Eine direkte Anbindung an die Umgehungsstraße kann ausgeschlossen werden. Die nächstgelegenen Knotenpunkte werden die Kreisverkehre der Knotenpunkte Dorfstraße und Hauptstraße sein. Weitere Knotenpunkte sind im Sinne des flüssigen Verkehrs wenig wahrscheinlich. Der westlich verlaufende *Steinbecker Weg* wird die Umgehungsstraße mit einer Brücke überqueren. Eine Erschließung ist nur von Norden möglich. Aufgrund des fehlenden Zugriffs auf entsprechende Flächen kommt dieser Standort nicht in Frage.

10. Festwiese am Steinbecker Weg

Auf den Flurstücken 248/11 und 249/31 (Flur 4, Gemarkung Elmenhorst) nördlich vom Steinbecker Weg sind Freiflächen mit einer Größe von ca. 1,8 ha vorhanden. Eine Erschließung könnte vom Steinbecker Weg erfolgen. Ein Nachteil dieses Standorts ist neben der relativ kleinen Fläche, dass die beiden Flurstücke nicht benachbart sind. Die zwischen diesen Flurstücken liegende Fläche, die die Flurstücke 34/22, 35/1 und 34/8 umfasst, sind innerhalb des Bebauungsplans Nr. 2 als

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Begründung
Bebauungsplan Nr. 28 <i>Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus</i>	Vorentwurf

Regenrückhaltung bzw. Ausgleichsfläche (Wiese) festgesetzt, sodass eine Einbeziehung und Nutzung in den Schulkomplex fraglich ist. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde sieht auf allen genannten Flurstücken keine Bau- sondern Grünfläche vor. Für eine bauliche Nutzung müssten der Flächennutzungsplan geändert, ein Bebauungsplan aufgestellt sowie der Bebauungsplan Nr. 2 *Gauswisch* geändert werden. Zudem sind die Flächen überwiegend in privatem Eigentum, so dass die Gemeinde keinen Zugriff hat. Der Standort wird nicht weiterverfolgt.

11. nördlich der Hauptstraße

Das Flurstück 60/3 (Flur 1, Gemarkung Elmenhorst) liegt nördlich der Hauptstraße und hat eine Größe von ca. 5,2 ha. Eine Erschließung erfolgt über den *Sandweg* von der *Hauptstraße*. Die Fläche befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde werden für diese Fläche Wohnbau- und Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Ferienhausgebiet dargestellt. Die Fläche befindet sich in privatem Eigentum, sodass die Gemeinde keinen Zugriff darauf hat. Für den als Wohnbaufläche dargestellten Bereich hat die Gemeinde das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 *Ostseeblick* eingeleitet. Geplant ist hier Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau und Einzelhausbebauung.

Für eine bauliche Entwicklung als Schulstandort auf der dargestellten Sonderbaufläche müsste der Flächennutzungsplan geändert werden.

gewählter Standort

Die Wahl der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen für den neuen Schulcampus fiel auf die an der Dorfstraße nördlich der Ortslage Lichtenhagen liegende Fläche Nr. 8 (Kirchenacker westlich der Dorfstraße). Der geplante Campus wird zunächst eine Grundschule mit angeschlossenem Hortbereich sowie eine Kita umfassen. Eine spätere Erweiterung der Schule um die Orientierungsstufe ist ebenfalls realisierbar und wird in der Planung berücksichtigt, auch wenn eine Umsetzung vorerst nicht vorgesehen ist.

Eigentümerin der Fläche ist die Kirche, die der Gemeinde zugesichert hat, die benötigte Fläche in Erbbaurecht zu überlassen. Damit steht die Fläche zur Verfügung.

Für den Standort spricht neben der ausreichend großen Fläche auch die zentrale Lage in der Gemeinde. Der beabsichtigte Standort liegt im Außenbereich. Bildungseinrichtungen gehören nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Bauvorhaben. Um Baurecht für Schule, Hort und Kita zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Da der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde diese Fläche als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen hat, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Beide Verfahren wurden bereits von der Gemeinde initiiert.

1.3 Lage und Geltungsbereich

Das ca. 5,2 ha große Plangebiet liegt westlich der Dorfstraße (Kreisstraße K10) im Norden der Ortslage Lichtenhagen. Der Plangeltungsbereich umfasst einen Teil des Flurstücke 118/3, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen.

Das Plangebiet wird östlich von der Kreisstraße K10 (Dorfstraße) begrenzt. Im Norden, Westen und Süden ist Ackerfläche vorhanden. Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Gemarkung Elmenhorst.



Abbildung 4 Luftbild mit Plangeltungsbereich

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Begründung
Bebauungsplan Nr. 28 <i>Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus</i>	Vorentwurf

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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauOM-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 09. April 2024 (GVOBl. M-VS. 110)

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (wirksam seit 2004)

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. 28 Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit kann der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die bereits genehmigte und bekanntgemachte 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde auf Grund von Beschwerden wegen Verstößen gegen das Mitwirkungsverbot vom Landkreis Rostock am 01.11.2019 für unwirksam erklärt. Die Gemeindevertretung von Elmenhorst/Lichtenhagen hat am 18.05.2022 einen Feststellungsbeschluss über Teilflächen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gefasst. Der in Teilen geänderte Flächennutzungsplan ist seit Februar 2023 wirksam.

Die Gemeinde hat das Verfahren zur erneuten Änderung des Flächennutzungsplans eingeleitet und beabsichtigt, am geplanten Schulstandort, eine Gemeinbedarfsfläche darzustellen.

Es ist vorgesehen, für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 28 ein Parallelverfahren gemäß §8Abs. 3 BauGB durchzuführen. Voraussichtlich wird das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans eine längere Zeit in Anspruch nehmen als die Aufstellung des Bebauungsplans. Für den Bebauungsplan ist deshalb nach Satzungsbeschluss die Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zu beantragen.

Es ist das Regelverfahren mit einer Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht (UWB) nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sowie Anlage 1 BauGB dokumentiert. Ziel des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes und der erheblichen Umweltauswirkungen. Im Umweltbericht erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Ableitung der daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen.

2.2. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Die Erfordernisse der Raumordnung für die Planung ergeben sich aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEPM-V vom 27. Mai 2016) und dem daraus entwickelten Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREPMM/R, veröffentlicht am 21.08.2011).

Im LEPM-V und dem daraus entwickelten RREPMM/R werden Ziele (Z) und Grundsätze (G) der Raumordnung genannt. Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben, Grundsätze der

Raumordnung sind Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherheit des Raumes, die in der Abwägung mit besonderem Gewicht zu beachten sind.

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 (I)/(4) (RREP: Tourismusentwicklungsraum) aus. Die RREP-Grundkarte stellt zudem auf dem Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend Programmsatz G 3.1.4 (1) dar.

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-Konzeptes² (Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3) LEP).

In der Karte zum Entwicklungsrahmen für den Stadt-Umland-Raum Rostock ist der Schulstandort in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen verzeichnet. Im Textteil wird ergänzt, dass der Schulstandort auf Grund perspektivisch ansteigender Schülerzahlen zu erhalten ist.

Im Landesraumentwicklungsprogramm ist formuliert, dass in allen Teilräumen Bildungseinrichtungen bedarfsgerecht vorzuhalten sind (LEP 5.4.1 (1)). In der Begründung heißt es dazu: *Ziel ist es, in allen Teilräumen möglichst ortsnahe eine qualitativ hochwertige Schulausbildung gewährleisten zu können. (...) Die Schulgröße und die Länge des Schulweges sind abhängig von der Schulart. Eine Grundschule sollte möglichst wohnortnah erreichbar sein.*

Die Absicht der Gemeinde, einen neuen Schulstandort zu entwickeln, der den Anforderungen an moderne Schulbildung Rechnung tragen kann, Hort und Kita integriert, für die Kinder beider Ortsteile gut erreichbar ist und zudem Erweiterungspotential bietet, entspricht den raumordnerischen Vorgaben.

Das Amt für Raumordnung hat am 12.11.2024 in seiner Antwort auf die Planungsanzeige der Gemeinde festgestellt, dass *die angezeigte Planung mit der Sicherstellung grundlegender Leistungen der Daseinsvorsorge (hier: Schulneubau mit Hort und Kita) die Regelungsinhalte der LEP-/RREP-Kapitel 3.1, Demografischer Wandel und Daseinsvorsorge, bzw. 6.1, Leistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge erfüllt.*

Gemäß Leitlinie 2 im Kapitel II.C2 Schulentwicklung des SUR-Entwicklungsrahmens sollen „die derzeit bestehenden Schulstandorte im Stadt-Umland-Raum Rostock..., soweit dies schulgesetzlich zulässig ist, auch weiterhin im Bestand gesichert werden.“

Vor dem Hintergrund, dass Außenbereichsflächen mit überwiegend wertvollen Böden in Anspruch genommen werden, weist das Amt für Raumordnung die Gemeinde darauf hin, dass auch Innenentwicklungspotenziale und Alternativstandorte geprüft werden sollten.

² SUR-Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, mit Erster Fortschreibung vom Juni 2018- Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)

2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Erarbeitung des Vorentwurfs	07/2024-02/2025
3	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. I BauGB)	06.03.2025
4	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB (§ 4 Abs. I BauGB)	02-03/2025
5	Abwägung der Stellungnahmen und Erarbeitung des Entwurfes	
6	Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss der Gemeindevertreterversammlung	
7	Bekanntmachung der Veröffentlichung des Entwurfs im Internet	
8	Veröffentlichung des Entwurfs im Internet (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
9	förmliche Beteiligung der Behörden und TöB (§ 4 Abs. 2 BauGB)	
10	Abwägung der Stellungnahmen und Erarbeitung der Satzung	
11	Vorlage für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss	
12	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	
13	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
14	Antrag auf Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde	
15	Inkraftsetzung des Bebauungsplans durch Bekanntmachung der Genehmigung	
16	Versand der Satzungen mit Bekanntmachungsnachweis	
17	Versand der Abwägungsergebnisse	
18	Endfassung der Verfahrensakte	

3. Städtebauliche Bestandsaufnahme

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 5,7 ha liegt im Außenbereich zwischen den Ortsteilen Lichtenhagen und Elmenhorst westlich der Dorfstraße (K10). Es umfasst einen Teil des Flurstücks 118/3, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen sowie das Flurstück 100 und Teile der Flurstücke 104 und 46, ebenfalls Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen.

Innerhalb des Plangebiets ist vor allem intensiv bewirtschaftete Ackerfläche vorhanden. Der überwiegende Teil der Ackerfläche weist eine Bodenwertzahl von 54 auf. Ein ca. 0,25 ha großer Teil im Südwesten des Plangebiets hat eine Bodenwertzahl von 49, ein ca. 0,2 ha großer Teil im Südosten des Plangebiets nur 35. An der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine weitere 0,05 ha große Fläche mit einer Bodenwertzahl von 49 vorhanden.

Die Fläche mit einer Bodenwertzahl von mehr als 54 hat eine Größe von ca. 4,7 ha und entspricht damit einer Größe, die noch nicht raumbedeutsam ist.



Abbildung 5 Bodenwertzahlen im Plangebiet

Die Böden sind wenig versickerungsfähig, die Ackerfläche wird drainiert. Das anfallende Wasser fließt über einen Regenwasserkanal in Richtung Nordosten in den Dragungraben und von dort über den Laakkanal in die Unterwarnow.

Das Gelände steigt nach Westen sanft an. Im Südosten ist eine leichte Senke vorhanden, wo sich regelmäßig Wasser ansammelt.

Am östlichen Rand des Plangebiets sind entlang der Kreisstraße gesetzlich geschützte, naturnahe Feldhecken vorhanden, die von zwei Ackerzufahrten unterbrochen sind. Die Baumreihe entlang der Kreisstraße weist diverse Lücken auf.

Das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* beginnt in einer Entfernung von ca. 1.400 m nördlich des Plangebiets.

4. Planungsinhalte

4.1. Gemeinbedarfsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Gemeinbedarfsflächen sind keine gemäß §§ 2-11 BauNVO definierten Baugebiete, sondern eigenständige Nutzungsfestsetzungen, die Einrichtungen oder Anlagen wie z.B. für öffentliche Verwaltungen, Feuerwehr oder auch Schulen umfassen können. Auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB können Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt werden. Der jeweilige Nutzungszweck ist dabei zu konkretisieren.

Gemeinbedarfsflächen werden i.d.R. dann festgesetzt, wenn die beabsichtigten Nutzungen an einem städtebaulich-funktionalen eigenständigen Standort vorgesehen werden und nicht als zulässige oder ausnahmsweise zulässige Anlagen Teil eines gemäß §§ 2-11 BauNVO definierten Baugebiets sind. Im Plangebiet beabsichtigt die Gemeinde den Neubau der Grundschule mit angegliedertem Hort sowie den Neubau einer Kita. Eine mögliche Erweiterung der Schule um eine Orientierungsstufe kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wird aber beim zulässigen Maß der baulichen Nutzung vorerst nicht berücksichtigt.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird im Plangebiet auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 5 BauGB Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung *Schule und Kita* festgesetzt.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 4.1 werden die im Plangebiet zulässigen Nutzungen konkretisiert. Zulässig sind demnach:

- alle für den schulischen Betrieb erforderlichen Funktionsräume und -flächen,
- Sporthalle für die schulische und außerschulische Nutzung,
- ungedeckte Sportanlagen,
- alle für die Kinderbetreuung erforderlichen Funktionsräume und -flächen,
- den vorgenannten Nutzungen dienende Nebenanlagen,
- Stellplätze für PKW und Fahrräder für den durch die vorgenannten Nutzungen verursachten Bedarf.

Mit der Festsetzung Nr. 4.2 werden außerschulische Nutzungen für sonstige soziale, kulturelle und sportliche Zwecke als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Außerhalb der Schulzeit können die Räumlichkeiten und Freianlagen auch für anderweitige Aktivitäten der Gemeinde genutzt werden, um Synergien zu schaffen. Beispielsweise ist die Unterbringung der Gemeindebibliothek denkbar, die sowohl im Schulunterricht als auch von der Öffentlichkeit genutzt werden kann. Außerschulische Nutzungen müssen dem Hauptzweck *Schule* untergeordnet sein.

4.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

In Anwendung von § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB wird im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt, um so die beabsichtigte Nutzungsdichte zu regeln. Auch wenn Gemeinbedarfsflächen keine gemäß §§ 2-11 BauNVO definierten Baugebiete sind, ist es aus Gründen des Nachbarnschutzes und zur Bestimmung des naturschutzrechtlichen Eingriffs städtebaulich sinnvoll, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs.3 BauNVO zu treffen.

Das Maß der baulichen Nutzung kann entsprechend § 16 Abs.2 BauNVO bestimmt werden durch Festsetzung von

- Grundflächenzahl (GRZ) oder absoluter Größe der Grundflächen (GR),
- Geschossflächenzahl (GFZ) oder absoluter Größe der Geschossfläche (GF),
- Baumassenzahl (BMZ) oder absoluter Baumasse (BM),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe baulicher Anlagen (H).

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viele Quadratmeter Grundfläche von baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. In § 19 Abs. 4 BauNVO ist definiert, wie die Grundfläche zu ermitteln ist. Im Gegensatz zu den in §§ 2-11 BauNVO definierten Baugebieten enthält die Baunutzungsverordnung bezüglich Maß der baulichen Nutzung für Gemeinbedarfsflächen keine Orientierungswerte.

zulässige Grundfläche

§ 19 Abs. 2 BauNVO definiert die zulässige Grundfläche als den nach § 19 Abs. 1 BauNVO 6 errechneten Anteil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist beabsichtigt, die zulässige Grundfläche und Überschreitungen differenziert festzulegen.

Für die hochbaulichen Anlagen von Grundschule, Sporthalle, Hort und Kita wird eine maximal zulässige Grundfläche von 5.500 m² festgesetzt. Dieser Wert entspricht ungefähr den Grundflächen der geplanten Gebäude.

Gemäß § 2 Abs.1 LBauO M-V sind auch ungedeckte Sport- und Spielflächen bauliche Anlagen. Demzufolge sind sie bei der Ermittlung der Grundfläche zu berücksichtigen. Ebenfalls mitzurechnen sind die Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie Zuwegungen. Deshalb wird mit der Festsetzung Nr. 1.1 eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Grundfläche von 5.500 m² bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 durch Freianlagen, die dem Zweck Schule und Kita dienen sowie durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Stellplatzflächen, Zuwegungen und Zufahrten zugelassen.

Im Plangebiet sind Geländemodellierungen vorgesehen. Für das anfallende Regenwasser sind Retentionsräume zu schaffen. Der Bodenaushub soll in erster Linie auf dem Grundstück verbleiben und zur Gestaltung abwechslungsreicher Freianlagen für Schule, Hort und Kita wiederverwendet werden.

Aufschüttungen und Abtragungen sind gemäß § 2 Abs.1 Nr. 1 LBauO M-V bauliche Anlagen, d.h., Geländemodellierungen sind bauliche Anlagen. Die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens werden aber geringfügig sein.

Deshalb wird eine weitere Überschreitung der Grundflächenzahl unter der Bedingung, dass die Oberflächen wasserdurchlässig hergestellt werden, bis zu einem Wert von 0,8 zugelassen. Der Grad der Wasserdurchlässigkeit wird über einen Abflussbeiwert definiert, der im Mittel maximal 0,4 betragen darf (Festsetzung 1.2).

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche hat eine Größe von 34.537 m². Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zu den zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen und der zulässigen Versiegelung.

	zulässige Grundfläche	Differenz	Versiegelungsgrad	zulässige Versiegelung
festgesetzte Grundfläche	5.500 m ²		100%	5.500 m ²
zulässige GRZ von 0,45 gemäß Festsetzung Nr. 1.1	15.488 m ²	9.988 m ²	100%	9.988 m ²
zulässige GRZ von 0,8 gemäß Festsetzung Nr. 1.2	27.534 m ²	12.380 m ²	40%	4.952 m ²
Summe zulässiger Versiegelung:				20.440 m ²

Anzahl der Vollgeschosse

Für die zu errichtenden Gebäude werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Vollgeschosse sind entsprechend § 2 Abs. 6 LBauOM-V 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. Aufenthaltsräume müssen gemäß § 47 Abs. 1 LBauOM-V eine lichte Höhe von mindestens 2,40 m haben. Im Schulbau sind in der Regel Raumhöhen von mindestens 3,0 m anzutreffen.

Die 2-Geschossigkeit erlaubt eine kompakte Bauweise und eine optimale Ausnutzung der vorhandenen Fläche. Ein drittes Geschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, ist möglich. Staffageschosse sind entsprechend der Definition in der Landesbauordnung Vollgeschosse und deshalb als drittes Geschoss nicht zulässig.

Die Planung entspricht dem raumordnerischen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit der 2-Geschossigkeit fügt sich der zu errichtende Gebäudekomplex in die ländliche Umgebung ein.

Höhe baulicher Anlagen

Die vorhandenen Geländehöhen variieren zwischen 6,0 und 7,25 m über NHN. Die Oberkante der Gebäude wird mit maximal 21 m über NHN festgesetzt. Zulässig sind demnach Gebäudehöhen, die je nach Gelände zwischen 13,75 m und 15 m liegen. Diese Höhe benötigt vor allem die Sporthalle, sichert aber auch ausreichenden Spielraum für Raumhöhen und Dachgestaltung der übrigen Gebäude. Um eine Raumhöhe von mindestens 3 m zu realisieren und Lüftungstechnik in abgehängten Decken unterbringen zu können, sind Geschosshöhen von 3,74 m bzw. 3,57 m geplant.

Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird verzichtet, um der architektonischen Gestaltung genug Spielraum zu geben. Aus der festgesetzten Oberkante der Gebäude in Kombination mit der maximalen Geschossigkeit ergibt sich eine Traufhöhe, die die neuen Gebäude horizontal in ihrer Ausrichtung wirken lassen.

Geplant sind Gebäude mit unterschiedlich stark geneigten Satteldächern. Die Neigung der Dachflächen wird voraussichtlich zwischen 11° und 22° liegen. Die Dachgeschosse von Schule und KITA sind nicht für einen Ausbau vorgesehen. Sie werden einen Teil der Haustechnik, insbesondere der Lüftungstechnik beherbergen.

4.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung betrifft die Gebäudelängen, die größer als 50 Meter sein dürfen. Die Gebäude sind dennoch mit seitlichem Abstand zu den Grundstücksgrenzen entsprechend den Vorschriften für die offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO) zu errichten. In der Festsetzung 2.1 wird die Art der Abweichung definiert:

- 2.1 *Abweichende Bauweise* (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB; § 22 BauNVO)
Es sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Im Übrigen gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

überbaubare Grundstücksfläche

Überbaubare Grundstücksflächen können durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen definiert werden. Ist eine Baulinie festgesetzt, muss auf dieser gebaut werden. Festgesetzte Baugrenzen dürfen nicht überschritten werden, aber es ist nicht zwingend erforderlich, bis an die Baugrenze heranzubauen.

Die mittels der festgesetzten Baugrenzen definierte überbaubare Grundstücksfläche umfasst ungefähr 45% der Gemeinbedarfsfläche. Die großzügige Festsetzung bietet ausreichend Flexibilität für die Hochbauplanung auch für den Fall, dass von der jetzt angedachten Gebäudeanordnung abgewichen werden sollte.

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Begründung
Bebauungsplan Nr. 28 <i>Gemeinbedarfsfläche</i> <i>Ostseecampus</i>	Vorentwurf

Freianlagen sind ebenfalls bauliche Anlagen. Die Festsetzung Nr. 2.2 regelt, dass Freianlagen, die dem Zweck Schule und Kita dienen, auch außerhalb der überbaubaren Fläche realisiert werden dürfen.

4.4. Verkehrserschließung

Der neue Schulkomplex mit Hort und Kita benötigt eine Zufahrt von der Dorfstraße (Kreisstraße K10). Die Zufahrt liegt außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt. Anfang bzw. Ende der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt werden vom OD-Stein markiert. Innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrten sind Zufahrten zu den anliegenden Grundstücken dauerhaft zulässig. Außerhalb der Ortsdurchfahrt stellen Zufahrten eine Sondernutzung dar, die der Erlaubnis des Trägers der Straßenbaulast bedarf. Darüber hinaus gilt ein Anbauverbot in einem Abstand von 20 m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Ein in Auftrag gegebenes Verkehrsgutachten wird die Rahmenbedingungen für die Zulässigkeit und Ausgestaltung der Zufahrt ermitteln.

Aufgrund des zu erwartenden An- und Abfahrtsverkehrs in bestimmten Zeitfenstern, insbesondere morgens vor Schulbeginn, wird höchstwahrscheinlich eine Linksabbiegespur auf der Dorfstraße erforderlich sein. Die Linksabbiegespur darf aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht in der Kurve beginnen und muss ausreichenden Stauraum bieten. Auf Grund des Platzbedarfs der Linksabbiegespur ist die Nutzung der vorhandenen Ackerzufahrten nicht möglich.

Für die geplante Zufahrt sind Baumfällungen der Straßenbäume und Durchbrüche der Feldhecke unvermeidbar. Beide unterliegen dem gesetzlichen Schutz (§§ 19, 20 NatSchAG M-V), die Zulässigkeit ist im Verfahren zu klären. Durch die Gemeinde sind bei der Unteren Naturschutzbehörde Anträge auf Befreiung zu stellen und zu begründen. Die UNB wird in diesem Zusammenhang gemäß § 63 Abs. 2 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes die anerkannten Naturschutzvereinigungen beteiligen.

Vorhandener Radweg

Auf Grund der Linksabbiegespur muss die Straße verbreitert werden. Das wird Flächen des vorhandenen Radwegs beanspruchen. Geplant ist, den Radweg im Bereich des Plangeltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans auf die westliche Seite der geschützten Feldhecke zu verlegen. In den Bereichen, wo der Radweg von der jetzigen Lage auf die andere Seite der Feldhecke verschwenkt, sind Durchbrüche der vorhandenen Feldhecke unvermeidbar. Da es sich um Eingriffe in ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt, ist wie bei der Zufahrt die Zulässigkeit mit der UNB zu klären.

4.5. Technische Infrastruktur

4.5.1 Trink- und Schmutzwasser

Entlang der Dorfstraße (Kreisstraße 10) sind Anlagen des öffentlichen Trink- und Schmutzwassernetzes vorhanden. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gebeten, sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu den vorhandenen Kapazitäten der Anlagen zu äußern. Es ist zu klären, ob und wie die geplanten Nutzungen angeschlossen werden können oder in welchem Umfang ein Ausbau erforderlich ist.

4.5.2 Löschwasser

Der nächstgelegene Hydrant mit einer Kapazität von 48 m³/h befindet sich in einer Entfernung von ca. 300 m am Ortsausgang von Lichtenhagen an der Einmündung Möhlenkamp. Für Gemeinbedarfsflächen im Allgemeinen und Schulen im Besonderen existieren keine spezifischen Richtwerte hinsichtlich des Löschwasserbedarfs. Davon ausgehend, dass Schulen in allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich zulässig sind, kann der Richtwert für Wohngebiete herangezogen werden. Bei *kleiner* Gefahr der Brandausbreitung ist Löschwasser im Umfang von 48 m³/h über 2

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Begründung
Bebauungsplan Nr. 28 <i>Gemeinbedarfsfläche</i> <i>Ostseecampus</i>	Vorentwurf

Stunden zur Verfügung zu stellen. Die Gefahr der Brandausbreitung ist *klein*, wenn die Umfassungen der Gebäude überwiegend feuerbeständig, hochfeuerhemmend oder feuerhemmend ausgebildet werden und harte Bedachungen zum Einsatz kommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden die zuständigen Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange um Auskunft gebeten, wie hoch der zu deckende Löschwasserbedarf ist. Darüber hinaus wird um Auskunft gebeten, ob und in welchem Umfang Löschwasser aus dem vorhandenen Trinkwassernetz zur Verfügung gestellt werden kann.

4.5.3 Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs.2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt 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.

Im Plangebiet ist überwiegend unversiegelte, drainierte Ackerfläche vorhanden. Die Drainagen entwässern in ein verrohrtes Gewässer 2. Ordnung (13:0:1/1), das in nordöstlicher Richtung in den Dragungraben auf Rostocker Territorium mündet. Die Kapazität ist vollständig erschöpft.

Mit Umsetzung der Planung werden bisher unbefestigte Flächen versiegelt. Die Versiegelung bewirkt einen erheblich höheren Niederschlagswasserabfluss. Ein möglicher Einleitpunkt für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser befindet sich im Norden des Plangebiets unweit der Kreisstraße, allerdings wird eine über die Niederschlagswassermenge aus den Ackerdrainagen hinausgehende Einleitmenge von Seiten der Unteren Wasserbehörden des Landkreises Rostock und der Universitäts- und Hansestadt Rostock nicht in Aussicht gestellt.

Eine orientierende Bodengrunderkundung wurde veranlasst und bereits teilweise durchgeführt. Auf Grund ergiebiger Niederschläge und stark aufgeweichtem Boden konnte bislang noch nicht das gesamte Plangebiet untersucht werden.

Aus dem Zwischenbericht³ geht hervor, dass in den untersuchten Bereichen unter der humosen Oberbodenschicht vor allem Geschiebemergel anzutreffen ist. Der Geschiebemergel ist oberflächlich zu Geschiebelehm verwittert. Ausgespiegeltes Bodenwasser wurde bei einer Bohrung am südöstlichen Rand des Plangeltungsbereichs bereits in einer Tiefe von 0,7 m unter Geländeoberkante angetroffen. Im Übrigen lag der Flurabstand zwischen 1,5 m und 2,5 m.

Der Gutachter stellt im vorliegenden Zwischenbericht fest, dass die bindigen Mineralböden als Stauschichten gegenüber Sickerwasser wirken. Insbesondere nach ergiebigen Niederschlägen wäre deshalb ein Aufstau von Sickerwasser und die Ausbildung oberflächennahen Schichtenwassers zu erwarten. Kurzzeitig sind auch nahezu geländegleiche Bodenwasserspiegel, sowie innerhalb lokaler Geländesenken auch die Ausbildung freier Wasserspiegel nicht auszuschließen.

In Bewertung der Versickerungseignung wird im Gutachten ausgeführt, dass die am Standort dominierenden bindigen Geschiebelehm- und Geschiebemergelablagerungen eine nur geringe hydraulische Leitfähigkeit aufweisen ($k_f < 1 \times 10^{-7}$ m/s). Gegenüber Sickerwasser wirken diese deshalb als Stauschichten. Ganzjährig ist ein ausreichend großer Grundwasser-Flurabstand nicht zu erwarten. Sande sind nur bereichsweise anzutreffen, führen bereits Wasser bzw. liegen in unzureichender Stärke ober- oder unterhalb schwerdurchlässiger bindiger Mineralböden. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass der Standort für eine Versickerung von Niederschlagswassersammelwasser ungeeignet ist.

Das auf den überbauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss vor Ort zurückgehalten werden, um es langsam und stark gedrosselt abzuleiten. Geplant sind mäandrierende,

³ Geotechnischer Zwischenbericht und Kurzbewertung Baugrundeignung vom 09.12.2024, IBURO Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock, Ernst-Barlachstr. 6, 18055 Rostock,

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Begründung
Bebauungsplan Nr. 28 <i>Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus</i>	Vorentwurf

muldenförmige Retentionsflächen auf den Grünflächen, die die Gemeinbedarfsfläche fast vollständig umschließen. Von einer ausreichend groß dimensionierten Einstaufläche kann das Niederschlagswasser gedrosselt abgeleitet werden. Die Details werden in der Erschließungsplanung erarbeitet.

4.6. Grünflächen

Im Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB öffentliche Grünflächen, die die Gemeinbedarfsfläche in drei Richtungen erfassen, festgesetzt. Die Zweckbestimmung der Grünflächen Nr. 1 und 2 ist *Regenwasserretention*. Um den erforderlichen Regenwasserretentionsraum zu schaffen, sind innerhalb der Grünflächen Nr. 1 und 2 Geländemodellierungen notwendig. Diese werden mit der Festsetzung 4.1 zugelassen. Die maximal zulässige Höhe der Geländemodellierung wird auf den einzelnen Grünflächen entsprechend des vorhandenen Geländes differenziert festgesetzt. Daraus ergeben sich zulässige Erhebungen von maximal 1,50 m.

Auf der Grünfläche Nr. 3 ist die Anlage einer Feldhecke vorgesehen. Neben der Anrechenbarkeit als Ausgleichsmaßnahme bewirkt die Feldhecke eine Eingrünung und einen harmonischen Übergang zwischen bebauter Fläche und freier Landschaft. Für den Landwirt ist eine Durchfahrt vorzusehen, in dem Bereich ist die Hecke zu unterbrechen.

Um die Feldhecke als Ausgleichsmaßnahme anrechnen zu können, sind Pflanzung und Entwicklungspflege entsprechend der HzE⁴-Maßnahme Nr. 2.21 auszuführen. Es ist eine mehrreihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen (Überhälter) anzulegen. Zu verwenden sind dabei standortheimische Gehölzarten. Die in der HzE⁴ genannten Anforderungen an Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind zu erfüllen.

Die Grünflächen Nr. 4 und 5 am östlichen Rand des Plangebietes umfassen die vorhandene Feldhecke. Es wird ein Erhaltungsgebot für die gesetzlich geschützte Hecke festgesetzt.

5. Grünordnung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens hat gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 14 und 15 BNatSchG eine sachgerechte Abwägung über die Frage von Eingriff und Ausgleich von erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds zu erfolgen. Dies bedeutet, dass die aus der Umsetzung der Planung sich ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minderung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgesetzt werden müssen.

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen durch die Bebauung und Versiegelung bisher teil- und unversiegelter Flächen und den Verlust von Flächen durch Umnutzung. Eine Vermeidung der Eingriffe ist aufgrund der Zielstellung in aller Regel nicht möglich.

Die Eingriffe, die mit der Umsetzung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen entstehen, finden vorwiegend auf intensiv genutzter Ackerfläche statt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurden durch das Büro Umwelt & Planung eine flächendeckende Biotoptypenkartierung des Plangebiets und seiner Wirkzonen gemäß Anlage 5 der HzE⁴ vorgenommen (-> Anlage 2) Es erfolgte eine Abgrenzung und Überprüfung von nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen und Gehölzen. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für Umweltbericht und Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare

⁴ Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Begründung
Bebauungsplan Nr. 28 <i>Gemeinbedarfsfläche Ostseecampus</i>	Vorentwurf

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen Im Verfahren werden Festsetzungen zur Vermeidung bzw. Minderung der durch die Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen erarbeitet und Bestandteil der Satzung.

Im Umweltbericht erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt 2018) und die Ableitung daraus resultierender Kompensationsmaßnahmen. Ziel ist es, die erforderlichen Maßnahmen vorrangig im Geltungsbereich bzw. im räumlich funktionalen Bezug umzusetzen. Sollten keine geeigneten Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird ein geeignetes Ökokonto verwendet.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange werden im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gebeten, sich zum vorgeschlagenen Untersuchungsrahmen in Bezug auf die Umweltprüfung zu äußern.

6. Flächenzusammenstellung

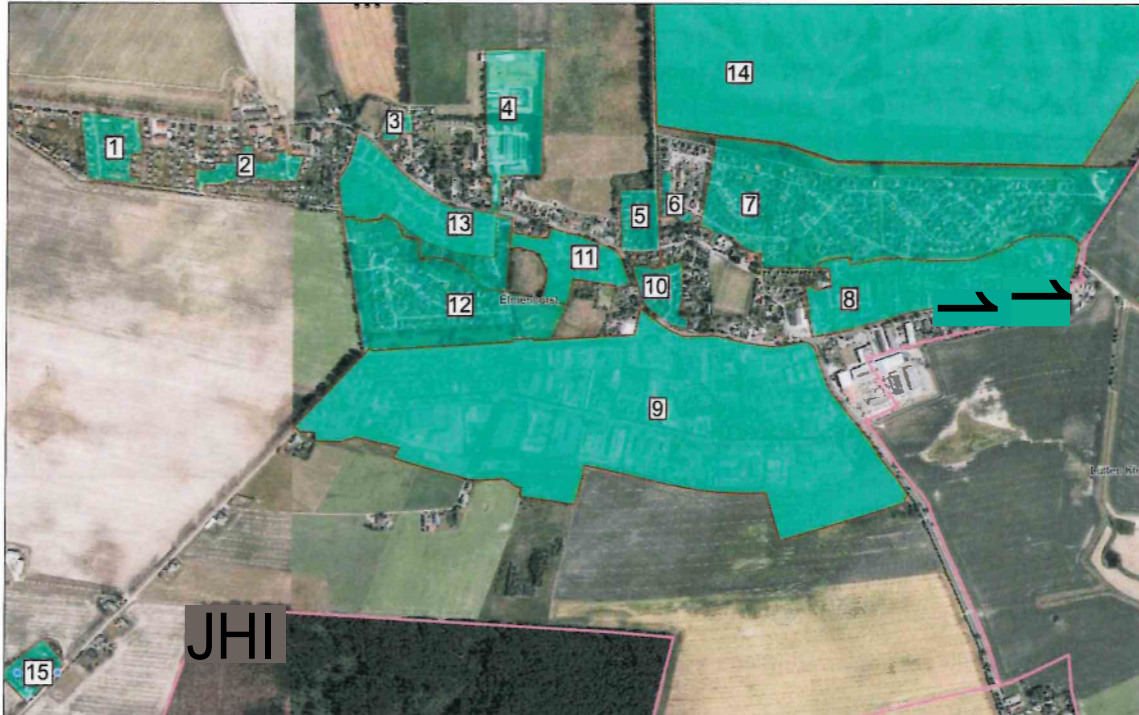
	Fläche ca.
Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung <i>Schule und Kita</i>	34.417 m ²
Grünfläche Nr.1 Regenwasserretention	2.570 m ²
Grünfläche Nr.2 Regenwasserretention	4.979 m ²
Grünfläche Nr.3 Hecke	8.238 m ²
Grünfläche Nr.4 vorhandene Hecke	400 m ²
Grünfläche Nr.5 vorhandene Hecke	550 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Nr. 1 Radweg	313 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Nr. 2 Radweg	720 m ²
Verkehrsfläche (Kreisstraße K10)	4.729 m ²
Summe	56.916 m²

zulässiges Maß der baulichen Nutzung auf der Gemeinbedarfsfläche:

zulässige Grundfläche baulicher Anlagen	zulässige Überschreitung gemäß textl. FSNr. 1.1	zulässige Überschreitung gemäß textl. FSNr. 1.2
5.500 m ²	15.488 m ²	27.534 m ²
	Differenz: 9.988 m ²	Differenz: 12.380 m ²

Bebauungspläne der Gemeinde

Ortslage Elmenhorst



Lfd. Nr.	B-Plan-Nr.	Bezeichnung	
1	B 7	Wohngebiet Weidenweg	
2	B 20.1	Wohngebiet Ostseestrand	
3	B 6	Wohngebiet Strandweg	
4	B 21	Ostseeblick - Sondergebiet Ferienhäuser	In Aufstellung
5	B 3.1	Wohngebiet Sanddornweg	
6	B 3.4	Wohngebiet Pappelweg	
7	B 3.2	Wohngebiet Nordkante	
8	B 3.3	Wohn- und Mischgebiet Bachweg	
9	B 1	Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet Steinbecker Eck	
10	B 19	Wohngebiet nördlich der Hauptstraße	
11	B 15	Wohngebiet Hauptstraße	
12	B 2	Wohngebiet Gauswisch	
13	B 10	Mischgebiet Oberhagen	
14	I.Golf.145	Bebauungsplan der Hanse- und Universitätsstadt Rostock - Golfplatz	
15		Außenbereichssatzung	

Ortslage Lichtenhagen



Lfd. Nr.	B-Plan-Nr.	Bezeichnung
16	B 4	Wohngebiet Schwemmkuhle
17	B 16	Wohngebiet an der Dorfstraße
18	B 8	Dorfgebiet Teichweg
19	B 11	Wohngebiet Dorfteich
20	B 5	Wohnpark Ahrensholt
21	B 9	Wohngebiet Berberitzenweg
22	B 22	Wohngebiet Evershäger Weg
23	B 18	Wohngebiet östlich vom Evershäger Weg



B-PLAN NR. 28

"GEMEINBEDARFSFLÄCHE OSTSEECAMPUS"
GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Abstimmung zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung im Rahmen der
frühzeitigen Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Vorschlag Bearbeitungsmethodik Umweltbericht nach BauGB einschließlich Artenschutz

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
<p>Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des B-Plans, Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standort, Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vorentwurf B-Plan Begründung B-Plan F-Plan 	<ul style="list-style-type: none"> Innerhalb des Geltungsbereichs 	<p>Auswertung vorhandener Unterlagen, Geländebegehung</p>
<p>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den B-Plan von Bedeutung sind und Berücksichtigung der Umweltbelange</p>	<ul style="list-style-type: none"> RREP Mittleres Mecklenburg/Rostock Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (2020) GLRPMittleres Mecklenburg/Rostock F-Plan Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen 	<p>---</p>	<p>Auswertung vorhandener Unterlagen</p>
<p>Tiere</p>	<ul style="list-style-type: none"> Umweltkarten M-V LUNG Hinweise zur Eingriffsregelung 	<ul style="list-style-type: none"> spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und Abarbeitung der artenschutzrechtlichen Belange bei streng und besonders geschützten Arten 	<p>Präsenzkartierung Zug-/Rasterfassung an 5 Tagbegehungen von Oktober 2024 bis April 2025, alle übrigen relevanten Artengruppen (Brutvögel, Fledermäuse) über tabellarische Relevanzprüfung und Durchführung der artenschutzrechtlichen Konfliktbewertung anhand Potenzialabschätzung (<i>worst-case-Scenario</i>)</p>
<p>Pflanzen</p>	<ul style="list-style-type: none"> Umweltkarten M-V LUNG Hinweise zur Eingriffsregelung Vermessung 	<ul style="list-style-type: none"> Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG2013) 	<p>Kartierung Biotope Oktober 2024 zuzüglich Wirkzone von 200 m (s. Karte Bestandsaufnahme Biotope)</p>
<p>Biologische Vielfalt</p>	<ul style="list-style-type: none"> GLRPMittleres Mecklenburg/Rostock 	<ul style="list-style-type: none"> Angaben zur Vielfalt von Biotoptypen und Artenvorkommen 	<p>Auswertung vorhandener Unterlagen</p>
<p>Fläche</p>	<ul style="list-style-type: none"> Vorentwurf B-Plan mit Festsetzung der GRZ 	<ul style="list-style-type: none"> Bewertung auf Grundlage der Vermessung und der Biotopkartierung 	<p>verbal-argumentativ</p>

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock • Umweltkarten M-V LUNG • Bodenschutz in der Umweltprüfung • Bodenschutzprogramm Teil 2 - Bewertung und Ziele. • Bundesbodenschutzgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> • Maß der zusätzlichen Versiegelung und weitere Flächenbeanspruchung (Nutzungsumwandlung) in Abhängigkeit der zukünftigen Nutzung (Festsetzungen GRZ im B-Plan) • Aussagen zum Umfang an Versiegelung und sonstiger Flächenbeanspruchung (GRZ als Höchstmaß für Versiegelung) • Art und Ausmaß bestehender Bodenbelastungen sowie Abschätzung von Handlungserfordernis im Hinblick auf die geplante Nutzung • Beurteilung betroffener Bodentypen, Bodenfunktionen, Berücksichtigung von Vorbelastungen, Empfindlichkeit und Schutzgrad der Böden 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock • Umweltkarten M-V LUNG • Wasserhaushaltsgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> • Aussagen zu Grundwasserdargebot und Grundwasserneubildung • Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser • Aussagen zu Grundwasserdargebot und -belastung 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Luft	<ul style="list-style-type: none"> • GLRP Mittleres Mecklenburg/Rostock 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung Bestand und mögliche Änderungen 	Auswertung vorhandener Unterlagen

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • GLRPMittleres Mecklenburg/Rostock • Bundes-Klimaschutzgesetz 	<ul style="list-style-type: none"> • Einschätzung zur möglichen Veränderung der Luftqualität mit Umsetzung des Vorhabens • Aussagen zum Lokalklima • Beurteilung möglicher Auswirkungen • Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, • GLRPMittleres Mecklenburg/Rostock 	<ul style="list-style-type: none"> • Erfassung örtlicher Gegebenheiten • Erfassung der sinnlich wahrnehmbaren Erscheinungsform der Landschaft / wesensbestimmende Merkmale der Landschaft • Einfluss und Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild 	Geländebegehung im Rahmen der Biotopkartierung, Auswertung vorhandener Unterlagen, verbal-argumentativ
Mensch und Gesundheit	<ul style="list-style-type: none"> • GLRPMittleres Mecklenburg/Rostock • Umweltkarten M-V LUNG 	<ul style="list-style-type: none"> • Darstellung der Bestands-situation • Darstellung der Ist-Situation einschließlich der Vorbelastungen • Beeinflussung der Luft-hygiene innerhalb und angrenzend des B-Plans (s. Schutzgut Luft) • Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie Verursachung von Belästigungen 	Auswertung vorhandener Unterlagen

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Kultur- und sonstige Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> Umweltkarten M-V LUNG Denkmalliste des Landkreises 	<ul style="list-style-type: none"> Prüfung auf Vorkommen archäologischer Funde oder Denkmale 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Wechselwirkungen		<ul style="list-style-type: none"> Ermittlung von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern 	verbal argumentativ im Umweltbericht unter Einbeziehung des Artenschutzes
Schutzgebiete nationaler Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Umweltkarten M-V LUNG 	<ul style="list-style-type: none"> Keine im näheren Umfeld vorhanden 	-
Schutzgebiete internationaler Bedeutung (Natura 2000 Gebiete)	<ul style="list-style-type: none"> Umweltkarten M-V LUNG 	<ul style="list-style-type: none"> Keine Betrachtung erforderlich 	----
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	<ul style="list-style-type: none"> Abfallsatzung des Landkreises Rostock 	<ul style="list-style-type: none"> Standorte für Wertstoffsammelbehälter, Straßenschnittentwässerung der Dimensionierung der Müllfahrzeuge 	Auswertung vorhandener Unterlagen
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	<ul style="list-style-type: none"> Vorentwurf B-Plan Begründung B-Plan 	<ul style="list-style-type: none"> Einsatzmöglichkeiten erneuerbarer Energien prüfen (z. B. PV-Anlagen), Dachbegrünung 	verbal-argumentativ
Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	---	----	verbal-argumentativ
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	---	----	verbal-argumentativ
Auswirkungen auf die Schutzgüter, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem B-Plan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind	<ul style="list-style-type: none"> Störfallverordnung 	<ul style="list-style-type: none"> Sind für den B-Plan nicht zu erwarten 	verbal-argumentativ
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	<ul style="list-style-type: none"> Vorentwurf B-Plan Begründung B-Plan Umweltkarten 	<ul style="list-style-type: none"> Bewertung der geplanten Nutzung 	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	Untersuchungsrahmen
Vermeidung und Ausgleich	<ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Möglichkeiten der Minimierung von Versiegelungen • Flächendeckende Biotopkartierung nach Kartieranleitung des Landes (LUNG 2013) • Hinweise zur Eingriffsregelung (MLU 2018) 	Festlegung von Vermeidungs-, Minimierungs-, Schutz- und Kompensationsmaßnahmen, Ausgleichskonzept entsprechend der HZE (MLU 2018)
Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	---	<ul style="list-style-type: none"> • Abschätzung des Entwicklungspotenzials der Fläche 	verbal-argumentativ
Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	---	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung der Umweltauswirkungen anhand der Beschreibungen zu den einzelnen Schutzgütern 	verbal-argumentativ
Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Überwachung	<ul style="list-style-type: none"> • Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 	<ul style="list-style-type: none"> • Bewertung der Umweltauswirkungen • Prüfung von Überwachungsmaßnahmen 	verbal-argumentativ
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	<ul style="list-style-type: none"> • Vorentwurf B-Plan • Begründung B-Plan • F-Plan 	<ul style="list-style-type: none"> • Alternativenprüfung 	verbal-argumentativ
Verwendete technische Verfahren bei der Umweltprüfung	<ul style="list-style-type: none"> • Biotop- und Nutzungstypenkartierung unter Verwendung der „Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen“ (LUNG2013) • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung bezüglich § 44 BNatSchG auf Ebene des B-Plans unter Verwendung von „Leitfaden Artenschutz 	---	verbal-argumentativ

Umweltbericht nach BauGB	Vorhandene Unterlagen	Untersuchungsbedarf	1 Untersuchungsrahmen
	Mecklenburg-Vorpommern (Froelich & Sporbeck 2010) <ul style="list-style-type: none"> Ermittlung des Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (MLU 2018). 		

Erläuterungen zur Bestandsaufnahme Biotope und gesetzlichem Schutz

Gehölzschutz/Schutzstatus

- Schutz auf Landesebene nach § 18 NatSchAG M-V für Bäume ab einem Stammumfang von mindestens 100 cm gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden.
- Schutz auf Landesebene nach § 19 NatSchAG M-V für Baumreihen und Alleen
An der Kreisstraße stockt eine lückige Baumreihe aus überwiegend Linden.
- Die Gemeinde Eimendorst/Lichtenhagen besitzt keine Baumschutzsatzung

Gesetzlicher Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V

- Im Kataster des Landkreises der gesetzlich geschützten Biotope sind die Feldheckenabschnitte am Radweg vermerkt.
Anhand der Vermessung ist ersichtlich, dass die Abgrenzung im Kataster an etlich Stellen von den natürlichen Gegebenheiten abweicht und die Hecke deutlich schmaler ist.

Erläuterungen Umweltbericht (UWB)

Für das Bauleitplanverfahren ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht (UWB) zu erstellen (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§2a und 4c BauGB). Ziel des UWB ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Im UWB erfolgt eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Hinweisen zur Eingriffsregelung (HZE MLU 2018) und daraus resultierende Kompensationsmaßnahmen. Angestrebt wird eine Eingrünung der Bebauung in Richtung offene Landschaft. Dafür stehen breite Grundstreifen am Plangebietsrand zu Verfügung. Angedacht sind neben breiten Feldhecken ebenso eine Durchgrünung des Geltungsbereichs mit Bäumen. Sofern keine geeigneten Maßnahmen in Form von Realkompensationen zur Verfügung stehen, wird ein funktionsbezogenes Ökokonto in der Landschaftszone genutzt.

Beansprucht wird eine Ackerfläche. Zur Erschließung des Plangebietes von der Kreisstraße K 10 ist ein Durchbruch in der Hecke vorgesehen. Weiterhin ist eine Verbreiterung der Straße geplant. Zur Einhaltung der Sichtdreiecke ist es unvermeidbar fünf bis sieben Bäume der lückigen Baumreihe zu fällen. Vorgesehen ist im Zuge der Straßenverbreiterung die Verlegung des Radweges durch den Geltungsbereich des B-Plans. Im Süden und Norden bindet dieser dann wieder an die ursprüngliche Trassenführung an.

Gemäß Anlage 5 der HZE wurde für die Biotopkartierung eine 200 m Wirkzone um den Geltungsbereich abgegrenzt. Mittelbare Eingriffe sind für gesetzlich geschützte Biotope und Biotope ab Wertstufe 3 zu berücksichtigen.

Hervorzuheben sind Vorbelastungen wie die Siedlungsflächen im Süden des Plangebietes und östlich der Kreisstraße. Die Kreisstraße selbst als Verbindung zwischen Elmenhorst und Lichtenhagen stellt eine Störquelle dar. Aus diesem Grund werden sich die mittelbaren Wirkungen durch das geplante Vorhaben nur auf Bereiche westlich der Straße ergeben.

Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung sind nicht vorhanden.

Erläuterung zum Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V

Bei Eingriffen in nach § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope, wie im vorliegenden Fall bei der radwegbegleitenden Hecke, ist ein Antrag auf Ausnahme bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen und zu begründen. Es ist darzustellen, dass Alternativen geprüft wurden und unter dem Grundsatz der Eingriffsminimierung eine Erschließung geplant wurde.

Die Heckenabschnitte wurden im Jahr 1997 kartiert und im Kataster des Landkreises als geschützte Feldhecken eingetragen. An drei Stellen soll die Hecke gequert werden.

Im Zuge des Verfahrens ist zu klären, ob die Hecke eine Ausgleichspflanzung ist. In diesem Fall ergäbe das einen sogenannten „doppelten“ Ausgleich. Weiterhin ist abzustimmen, ob neben mittelbaren Wirkungen durch das Vorhaben selbst noch der spätere Biotopschutz besteht, da in Teilen die Anbindung an die freie Landschaft unterbrochen wird.

Gemäß § 30 NatSchAG M-V sind die anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen.

Erläuterung zum Schutz von nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Bäumen

Durch die Verbreiterung der Kreisstraße sind mehrere Baumfällungen (fünf bis sieben Bäume) einer nach § 19 NatSchAG geschützten Baumreihe unvermeidbar. Bei Eingriffen in nach § 19 NatSchAG M-V geschützte Bäume ist eine Befreiung bei der zuständigen Naturschutzbehörde zu stellen und zu begründen. Vermeidungs-, Minimierungs- und Schutzmaßnahmen sind vorzuschlagen. Eine ausführliche Begründung für die unvermeidbaren Fällungen und die Ermittlung des Ausgleichserfordernisses sind erforderlich. Das beinhaltet auch die Prüfung möglicher Alternativen für die Erschließung.

Der Alleenerlass des Landes M-V gilt für Landes- und Bundesstraßen. Die Anwendung für kommunale Straße wird die geschützten Bäume im Verhältnis 1 : 3 auszugleichen. Nach Alleenerlass sind im Verhältnis 1 : 1 Ersatzbäume 1 : 2 in den Alleenfonds zu zahlen. Gemäß § 30 NatSchAG M-V sind die anerkannten Naturschutzvereinigungen zu

Erläuterungen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 1a BauGB (Bauordnungsrecht) Regelungen des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusparschutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz. Im Rahmen des zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Am Termin am 17.09.2024 wurde das methodische Vorgehen zur Bearbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die Biotop- und Habitatausstattung wird eine Präsenzkartierung für rastende Vogelarten an fünf Tagen im Zeitraum vom 01. bis zum 30. September vorgenommen. Für alle übrigen relevanten Artengruppen (Brutvögel, Fledermäuse) erfolgt eine tabellarische Reihung der artenschutzrechtlichen Konfliktbewertung anhand einer Potenzialabschätzung (worst-case-Scenario).

Ableitung von Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einschließlich artenschutzfachlicher Maßnahmen

- Schutz von Bodenbrütern: Baufeldfreimachung im Anschluss der Erntearbeiten bzw. im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September mit vorheriger Besatzkontrolle
- Keine Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September mit vorheriger Besatzkontrolle
- Angepasstes Lichtmanagement: Vermeidung von Lichtimmissionen, Anpassung an den tatsächlichen menschlichen Lichtbedarf
- Beachtung des Gehölzschutzes während der Bauarbeiten (ZTV-Baumpflege, DIN 18920, R SBB, ZTVE-StB)

Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt

- Maßnahmen zur Durchgrünung in Form von 6.22 Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (MLU 2017)
- Feldhecken am Gebietsrand

Sofern Bedarf besteht Nutzung eines funktionsbezogenen Okokontos in der Landschaftszone

Erläuterungen Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)

Mit der Errichtung baulicher Anlagen auf bislang nicht bebauten Grundflächen entstehen gemäß § 1a BauGB (Bauordnungsrecht) Regelungen des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft, anzusparschutzgut „Landschaft/Ortsbild“ der Biotop- und Artenschutz. Im Rahmen des zu erarbeitenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages werden für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Am Termin am 17.09.2024 wurde das methodische Vorgehen zur Bearbeitung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages für die Biotop- und Habitatausstattung wird eine Präsenzkartierung für rastende Vogelarten an fünf Tagen im Zeitraum vom 01. bis zum 30. September vorgenommen. Für alle übrigen relevanten Artengruppen (Brutvögel, Fledermäuse) erfolgt eine tabellarische Reihung der artenschutzrechtlichen Konfliktbewertung anhand einer Potenzialabschätzung (worst-case-Scenario).

Ableitung von Maßnahmen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einschließlich artenschutzfachlicher Maßnahmen

- Schutz von Bodenbrütern: Baufeldfreimachung im Anschluss der Erntearbeiten bzw. im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September mit vorheriger Besatzkontrolle
- Keine Rodungs- und Fällarbeiten in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September mit vorheriger Besatzkontrolle
- Angepasstes Lichtmanagement: Vermeidung von Lichtimmissionen, Anpassung an den tatsächlichen menschlichen Lichtbedarf
- Beachtung des Gehölzschutzes während der Bauarbeiten (ZTV-Baumpflege, DIN 18920, R SBB, ZTVE-StB)

Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt

- Maßnahmen zur Durchgrünung in Form von 6.22 Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen (MLU 2017)
- Feldhecken am Gebietsrand

Sofern Bedarf besteht Nutzung eines funktionsbezogenen Okokontos in der Landschaftszone

Quellen

- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 1 Nr. 153) geändert worden ist.
- FROELICH&SPORBECK (2010): Leitfaden Artenschutz Mecklenburg-Vorpommern.
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) GSMeckl.-Vorp. Gl. Nr. 791 - 9 Vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66) (1), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).
- INGENIEURBÜROWASSER UND UMWELT (IWU) (1995): Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg-Vorpommern, Studie im Auftrag des Umweltministeriums Mecklenburg-Vorpommern, unveröffentlicht; Schwerin.
- KSG- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3905) geändert worden ist.
- LABO-BUND/LÄNDER-ARBEITSGEMEINSCHAFT BODENSCHUTZ(2009): Bodenschutz in der Umweltprüfung.
- LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN—LUNG (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, 3. erg.. überarb. Aufl.- Materialien zur Umwelt, Heft 2/2013.
- LUNG - LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE MECKLENBURG-VORPOMMERN (2007): Erste Fortschreibung Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Mittleres Mecklenburg/Rostock (GLRPM/R).
- MLU —MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Bodenschutzprogramm Teil 2 —Bewertung und Ziele.
- MLU - MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT UND UMWELT M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Neufassung 01.06.2018.
- PLANUNGSVERBAND REGION ROSTOCK(2020): Raumentwicklungsprogramm Region Rostock. Fortschreibung des Kapitels 6.5. Stand Dezember 2020.
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND MITTLERES MECKLENBURG/RosTOCK (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock.
- Störfall-Verordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), die zuletzt durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.

Nr.	Vorgangname	Dauer	Anfang	Ende	1. Hälfte 2024	2. Hälfte 2024	1. Hälfte 2025	2. Hälfte 2025	1. Hälfte 2026	2. Hälfte 2026	1. Hälfte 2027	2. Hälfte 2027	1. Hälfte 2028	2. Hälfte 2028	1. Hälfte 2029	2. Hälfte 2029	1. Hälfte 2030
1	Bebauungsplan Nr. 28	559 Tage	Mon 01.07.24	Mon 28.09.26	Bebauungsplan Nr. 28 559 Tage												
27																	
28	"Ostseecampus" Elmenhorst/Lichtenhagen	1472 Tage	Don 22.02.24	Fre 15.02.30	"Ostseecampus" Elmenhorst/Lichtenhagen 1472 Tage												
29	Vergabeverfahren Planungsleistungen	142 Tage	Don 22.02.24	Fre 13.09.24	Vergabeverfahren Planungsleistungen 142 Tage												
36	Stufe 1 - Leistungsphase 1 & 2	228 Tage	Die 11.06.24	Die 06.05.25	Stufe 1 - Leistungsphase 1 & 2 228 Tage												
37	Projektanlaufbesprechung	0 Tage	Die 11.06.24	Die 11.06.24													
38	LPH 1 Grundlagenermittlung - Raumprogramm	105 Tage	Die 11.06.24	Mit 06.11.24													
39	Erstellung Vorplanung LPH 2 (inkl. vertiefter Kostenschätzung)	100 Tage	Don 21.11.24	Fre 28.02.25	Erstellung LPH 2 (inkl. vertiefter Kostenschätzung) 100 Tage												
40	Vorstellung LPH 2 Vorplanung	1 Tag	Don 03.04.25	Don 03.04.25	Vorstellung LPH 2 Vorplanung 03.04												
41	Beschluss zur Absichtserklärung der Kirche über 5,2 ha	1 Tag	Mit 23.04.25	Mit 23.04.25	Beschluss zur Absichtserklärung der Kirche über 5,2 ha 1 Tag												
42	Sondersitzung Finanzausschuss (Korrektur Haushalt für LPH 3 & 4)	1 Tag	Mon 05.05.25	Mon 05.05.25	Sondersitzung Finanzausschuss (Korrektur Haushalt für LPH 3 & 4) 1 Tag												
43	Sondersitzung GV - Freigabe LPH 2 + Abruf LPH 3	1 Tag	Die 06.05.25	Die 06.05.25	Sondersitzung GV - Freigabe LPH 2 + Abruf LPH 3 1 Tag												
44	Stufe 2 - Leistungsphase 3 & 4	267 Tage	Die 03.06.25	Mon 06.07.26	Stufe 2 - Leistungsphase 3 & 4 267 Tage												
45	Erstellung Entwurfsplanung LPH 3	106 Tage	Die 03.06.25	Don 30.10.25	Erstellung Entwurfsplanung LPH 3 106 Tage												
46	Erstellung Prüfbericht zur Entwurfsplanung	10 Tage	Mon 03.11.25	Fre 14.11.25	Erstellung Prüfbericht zur Entwurfsplanung 10 Tage												
47	Vorstellung LPH 3 Entwurfsplanung	1 Tag	Fre 21.11.25	Fre 21.11.25	Vorstellung LPH 3 Entwurfsplanung 21.11												
48	Fördermittel	101 Tage	Mon 24.11.25	Mit 29.04.26	Fördermittel 101 Tage												
49	Zusammenstellung Unterlagen Z-Bau	10 Tage	Mon 24.11.25	Fre 05.12.25	Zusammenstellung Unterlagen Z-Bau 10 Tage												
50	Einreichung Zuwendungsantrag	1 Tag	Mon 08.12.25	Mon 08.12.25	Einreichung Zuwendungsantrag 1 Tag												
51	Prüfung Z-Bau	89 Tage	Die 09.12.25	Die 28.04.26	Prüfung Z-Bau 89 Tage												
52	Erhalt Zuwendungsbescheid	1 Tag	Mit 29.04.26	Mit 29.04.26	Erhalt Zuwendungsbescheid 1 Tag												
53	Genehmigungsplanung LPH 4	151 Tage	Mon 17.11.25	Mon 06.07.26	Genehmigungsplanung LPH 4 151 Tage												
54	Erstellung Genehmigungsplanung LPH 4	40 Tage	Mon 17.11.25	Fre 23.01.26	Erstellung Genehmigungsplanung LPH 4 40 Tage												
55	Einreichung Bauantrag	0 Tage	Fre 23.01.26	Fre 23.01.26	Einreichung Bauantrag 23.01												
56	Baugenehmigungsverfahren	100 Tage	Mon 26.01.26	Fre 19.06.26	Baugenehmigungsverfahren 100 Tage												
57	Baugenehmigung	0 Tage	Fre 19.06.26	Fre 19.06.26	Baugenehmigung 19.06												
58	GV Leistungsabruf Stufe 3 (LPH 5,6,7)	1 Tag	Mon 06.07.26	Mon 06.07.26	GV Leistungsabruf Stufe 3 (LPH 5,6,7) 1 Tag												
59	Stufe 3 - Leistungsphase 5, 6 & 7	180 Tage	Die 21.07.26	Mit 14.04.27	Stufe 3 - Leistungsphase 5, 6 & 7 180 Tage												
60	Ausführungsplanung LPH 5	99 Tage	Die 21.07.26	Fre 04.12.26	Ausführungsplanung LPH 5 99 Tage												
61	Erstellung Leistungsverzeichnisse LPH 6	89 Tage	Die 13.10.26	Fre 26.02.27	Erstellung Leistungsverzeichnisse LPH 6 89 Tage												
62	Ausschreibung der Gewerke LPH 7	90 Tage	Die 24.11.26	Mit 14.04.27	Ausschreibung der Gewerke LPH 7 90 Tage												
63	GV Leistungsabruf Stufe 4 (LPH 8)	0 Tage	Don 11.02.27	Don 11.02.27	GV Leistungsabruf Stufe 4 (LPH 8) 11.02												
64	Stufe 4 - Bauausführung LPH 8	560 Tage	Mon 01.03.27	Mon 11.06.29	Stufe 4 - Bauausführung LPH 8 560 Tage												
65	Bauausführung LPH 8	549 Tage	Mon 01.03.27	Fre 25.05.29	Bauausführung LPH 8 549 Tage												
66	Probelaufe/ Abnahmen/ Restleistungen	80 Tage	Mon 12.02.29	Fre 08.06.29	Probelaufe/ Abnahmen/ Restleistungen 08.06												
67	Ende der Baumaßnahme	1 Tag	Mon 11.06.29	Mon 11.06.29	Ende der Baumaßnahme 11.06												
68	Stufe 5 - Projektabschluss	163 Tage	Mon 18.06.29	Fre 15.02.30	Stufe 5 - Projektabschluss 163 Tage												
69	Sommerferien 2029	30 Tage	Mon 02.07.29	Fre 10.08.29	Sommerferien 2029 30 Tage												
70	Inbetriebnahme/ Umzug Nutzer	30 Tage	Mon 18.06.29	Fre 27.07.29	Inbetriebnahme/ Umzug Nutzer 30 Tage												
71	Einreichung Verwendungsnachweis	30 Tage	Mon 07.01.30	Fre 15.02.30	Einreichung Verwendungsnachweis 15.02												

Nr.	Vorgangsname	Dauer	Anfang	Ende	2022		2023		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030
					2. Hälfte	1. Hälfte	2. Hälfte	1. Hälfte	2. Hälfte	1. Hälfte	2. Hälfte	1. Hälfte	2. Hälfte	1. Hälfte	2. Hälfte	1. Hälfte	2. Hälfte	1. Hälfte	2. Hälfte	1. Hälfte	2. Hälfte
1	Bebauungsplan Nr. 28	559 Tage	Mon 01.07.24	Mon 28.09.26																	
2	1. Erarbeitung des Vorentwurfs	164 Tage	Mon 01.07.24	Don 20.02.25																	
3	2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	1 Tag	Don 06.03.25	Don 06.03.25																	
4	3. frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB (§ 4 Abs.1 BauGB)	21 Tage	Fre 21.02.25	Fre 21.03.25																	
5	4. Vorstellung Vorentwurf inkl. Stellungnahmen im Bauausschuss	1 Tag	Don 05.06.25	Don 05.06.25																	
6	5. Abwägung der Stellungnahmen und Erarbeitung des Entwurfes	274 Tage	Die 01.10.24	Die 04.11.25																	
7	Kartierung	145 Tage	Die 01.10.24	Mit 30.04.25																	
8	Fertigstellung Umweltbericht, AFB	99 Tage	Fre 02.05.25	Fre 19.09.25																	
9	Erarbeitung Entwurf	30 Tage	Mon 22.09.25	Die 04.11.25																	
10	6. Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss der Gemeindevertreterversammlung	13 Tage	Die 18.11.25	Don 04.12.25																	
11	Bauausschuss	1 Tag	Die 18.11.25	Die 18.11.25																	
12	Beschluss GV	1 Tag	Don 04.12.25	Don 04.12.25																	
13	7. Bekanntmachung der Veröffentlichung des Entwurfs im Internet	19 Tage	Mon 05.01.26	Don 29.01.26																	
14	8. Veröffentlichung des Entwurfs im Internet (§ 3 Abs.2 BauGB)	23 Tage	Fre 30.01.26	Die 03.03.26																	
15	9. förmliche Beteiligung der Behörden und TöB (§ 4 Abs.2 BauGB)	23 Tage	Fre 30.01.26	Die 03.03.26																	
16	10. Abwägung der Stellungnahmen und Erarbeitung der Satzung	22 Tage	Mit 04.03.26	Don 02.04.26																	
17	11. Vorlage für den Abwägungs- und Satzungsbeschluss	20 Tage	Die 07.04.26	Die 05.05.26																	
18	12. Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	1 Tag	Don 11.06.26	Don 11.06.26																	
19	Bauausschuss	1 Tag	Don 11.06.26	Don 11.06.26																	
20	Hauptausschuss																				
21	13. Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der GV	1 Tag	Don 25.06.26	Don 25.06.26																	
22	14. Antrag auf Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde (wegen Parallelverfahren zum FNP)	20 Tage	Mon 29.06.26	Fre 24.07.26																	
23	15. Inkraftsetzung des Bebauungsplans durch Bekanntmachung der Genehmigung	10 Tage	Mon 27.07.26	Fre 07.08.26																	
24	16. Versand der Satzungen mit Bekanntmachungsnachweis	1 Tag	Mon 10.08.26	Mon 10.08.26																	
25	17. Versand der Abwägungsergebnisse	5 Tage	Die 11.08.26	Mon 17.08.26																	
26	18. Endfassung der Verfahrensakte	30 Tage	Die 18.08.26	Mon 28.09.26																	
27																					
28	"Ostseecampus" Elmenhorst/Lichtenhagen	1472 Tage	Don 22.02.24	Fre 15.02.30																	