

VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

(Veröffentlichungsfrist vom 13.10.2025 bis zum 27.10.2025)

im Internet veröffentlicht vom 13.10.2025 bis

öffentlich ausgelegt vom 13.10.2025 bis

Amt Warnow-West

Stempel

Unterschrift



GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Amt Warnow-West

Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 24

Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg

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

Begründung

ENTWURF

Arbeitsstand August 2025

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Manja Lange
stellv. Bürgermeisterin

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

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsanlass und Geltungsbereich	3
2. Verfahren.....	4
2.1. Planungsrechtliche Grundlagen.....	4
2.2. Übergeordnete Planungen.....	5
2.3. Verfahrensablauf.....	6
3. Städtebauliche Ausgangssituation.....	7
4. Inhalte und Auswirkungen der Planung.....	7
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen	10
4.3. Verkehrserschließung	11
4.4. Technische Infrastruktur.....	11
4.4.1 Trink-, Schmutz- und Löschwasser	12
4.4.2 Niederschlagswasser	12
4.5. Bodenschutz.....	13
4.6. Gewässerschutz.....	13
5. Belange des Umweltschutzes.....	14
6. Flächenzusammenstellung	15

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

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

Am 30.05.2024 hat die Gemeindevertretung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 *Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg* gefasst. Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung in der zweiten Reihe. Die geplante Erschließung erfolgt vom Klein Lichtenhäger Weg. Mit der Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung in der zweiten Reihe verfolgt die Gemeinde das Ziel, Wohnbauland zur Verfügung zu stellen und dabei Innenbereichsflächen zu nutzen. Das Amt für Raumordnung hat in seiner Stellungnahme vom 11.03.2025 festgestellt, dass Belange der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen. Es wird betont, dass mit der Planung eine innerörtliche Potenzialfläche der Nutzung zu Wohnbauzwecken zugänglich gemacht und damit gleichzeitig den Regelungsinhalten des LEP bzw. des RREP, Programmsätze Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen wird. In der Stellungnahme heißt es auch, dass die angestrebte Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Bebauung in zweiter Reihe eine städtebaulich sinnvolle Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur ist und sich harmonisch in die Ortslage einfügen wird.

Gemeinden haben nach § 1 (3) BauGB Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Ziel der Verdichtung im Innenbereich durch Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung in der zweiten Reihe ist nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans realisierbar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 ist danach im Rechtssinne des § 1 (3) BauGB erforderlich. Um dem Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB zu entsprechen, ist es ausreichend, dass die Gemeinde eine den Planungsgrundsätzen des § 1 (1, 3, 5) BauGB entsprechende Plankonzeption hat und es vernünftigerweise geboten ist, diese durch einen Bebauungsplan zu sichern und durchzusetzen. Im Rahmen ihrer Aufgabe, die planerische Konzeption festzulegen und städtebauliche Schwerpunkte zu setzen, hat die Gemeinde ein weites planerisches Ermessen (vgl. BVerwG, 7.5.1971-IV C 76.68; BVerwG, 16.1.1996-4 NB 1.96). Eine Planung, die durch hinreichende städtebauliche Gründe getragen und deshalb im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich ist, kann auch privaten Interessen dienen und durch private Interessenträger angestoßen sein (vgl. BVerwG, B.v. 30.12.2009 - 4 BN 13.09)

Die Plankonzeption des Bebauungsplans Nr. 24 besteht in der Verdichtung von Innenbereichsflächen durch die Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung in der zweiten Reihe. **Um trotz der angestrebten Verdichtung im Innenbereich den dörflichen, durch viel Grün aufgelockerten Charakter zu erhalten, wird die Planung auf zwei Grundstücke begrenzt.**

Der Plangeltungsbereich ist 4.631 m² groß und umfasst die Flurstücke 17, 18/1 und 18/2 sowie Teile des Flurstücks 12, Flur 2 der Gemarkung Lichtenhagen. In den Plangeltungsbereich wurden auch integriert, um die öffnen

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

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

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– **Baugesetzbuch (BauGB)**

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

Verordnungen zum BauGB:

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

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

– **Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

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

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

Laut § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur handelt und die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht übersteigt.

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

Nach § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

In einer Entfernung von mehr als 1.800 m in nördlicher Richtung beginnt das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*, an das sich ca. 400 m weiter nördlich das Landschaftsschutzgebiet *Diedrichshäger Land* anschließt. Das Natura-2000-Gebiet *Stoltera* befindet sich ca. 3.100 m nördlich des Plangebiets.

Auf Grund der großen Entfernung des Plangebiets zu dem in der Umgebung vorhandenen Natura-2000-Gebiet Stoltera kann eine Beeinträchtigung dieses Gebiets durch die Planung ausgeschlossen werden.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Zusammenhang mit dem Planungsziel, Baurecht für Wohnbebauung zu schaffen, sind die zuvor genannten Pflichten nicht zu berücksichtigen. Die nach §§ 3, 4 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen in reinen oder allgemeinen Wohngebieten können keine Störfälle verursachen, die ein Abstandsgebot zu schutzwürdigen Nutzungen begründen.

Wie in den vorangegangenen Ausführungen dargestellt, sind die Voraussetzungen nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Damit kann gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen

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

werden. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind trotzdem sachgerecht darzustellen und zu prüfen.

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

2.2. Übergeordnete Planungen

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

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

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

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

Das Amt für Raumordnung nennt in seiner Stellungnahme vom 11.03.2025 folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei der vorliegenden Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

- Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)).
- Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.
- Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungs- potenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechen- der Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.
- Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbau-entwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP-Programmsatz Z 4.2 (3)).
- Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

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

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

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

2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	30.05.2024
2	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB	02/2025
3	Behandlung des Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	30.05.25
4	Bekanntmachung der Veröffentlichung durch ortsübliche Bekanntmachung	02.06.-17.06.25
5	Veröffentlichung des Entwurfs im Internet	19.06.-19.07.25
6	Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB	06-07/2025
7	Veröffentlichung des geänderten Entwurfs im Internet	
8	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
9	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

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

3. Städtebauliche Ausgangssituation

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

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock bestätigt in ihrer Stellungnahme, dass baudenkmalpflegerische Belange vom Vorhaben nicht berührt werden und stellt fest, dass im Vorhabengebiet keine Bodendenkmale bekannt sind. Wenn während der Erdarbeiten doch archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11. Denkmalschutzgesetz M -V (DSchG M -V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Das Gelände innerhalb des Plangebiets ist vorwiegend eben.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist im Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 24 Wohnbaufläche (W9) dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und

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

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke innerhalb dieses Baugebiets nicht zulässig. Auf Grund der geplanten Erschließung der Wohnbebauung in der zweiten Reihe vom Klein Lichtenhäger Weg, die an der vorhandenen Wohnbebauung entlangführen wird, sieht die Gemeinde Konfliktpotential in diesen Nutzungen. In Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO kann festgesetzt werden, dass alle oder einzelne Ausnahmen die nach BauNVO in den jeweiligen Baugebieten vorgesehen sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

textliche Festsetzung

1.1 Reine Wohngebiete

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

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

Für die vorhandene Wohnbebauung am Klein Lichtenhäger Weg wird ein *Allgemeines Wohngebiet* festgesetzt. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Anlagen sind auf Grund der sehr begrenzten Fläche weder von der Gemeinde gewünscht noch realisierbar. Aus der geplanten Bebauung ergibt sich kein Bedarf für derartige Anlagen.

textliche Festsetzung

1.2 Allgemeine Wohngebiete

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

Nicht störende Gewerbebetriebe sind in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Sie werden im Plangeltungsbereich auch nicht generell ausgeschlossen. Es werden aber mit der Festsetzung Nr. 1.3 Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

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

Eine Durchmischung von Dauerwohnnutzung und Ferienwohnnutzung kann zu Nutzungskonflikten, insbesondere bezüglich des nächtlichen Lärms führen. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Festsetzung Nr. 1.3 diesem Problem vorzubeugen:

textliche Festsetzung

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

Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl

In § 17 BauNVO werden für das Maß der baulichen Nutzung als Orientierungswerte für die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 für *Reine Wohngebiete* und 0,4 für *Allgemeine Wohngebiete* vorgegeben. Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden, sofern im Bebauungsplan das nicht abweichend festgesetzt oder ausdrücklich ausgeschlossen ist.

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

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

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

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

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

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

Hausform

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

Geschossigkeit

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

Im *Reinen Wohngebiet* wird die Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss beschränkt. In § 2 Abs.6 LBauO M-V sind Vollgeschosse folgendermaßen definiert:

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

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

Firsthöhe

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

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

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe ist die **Oberkante der im Bestand vorhandenen, befestigten Straßenverkehrsfläche** im Bereich der Grundstückszufahrt am Klein Lichtenhäger Weg. Das regelt die textliche Festsetzung Nr. 1.5.

Im *Reinen Wohngebiet* wird für die Oberkante baulicher Anlagen eine maximale Höhe von 9 m über Gelände festgesetzt. Das entspricht der zulässigen Firsthöhe im benachbarten Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 16 *Wohngebiet an der Dorfstraße*. Die Kombination mit der festgesetzten Geschossigkeit sichert eine ortstypische Bebauung und bietet trotzdem

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

Flexibilität in der Planung. Bei einer Höhe der Oberkante von 9 m sind ein Vollgeschoss sowie ein ausgebautes Dachgeschoss realisierbar. (Abb.1):

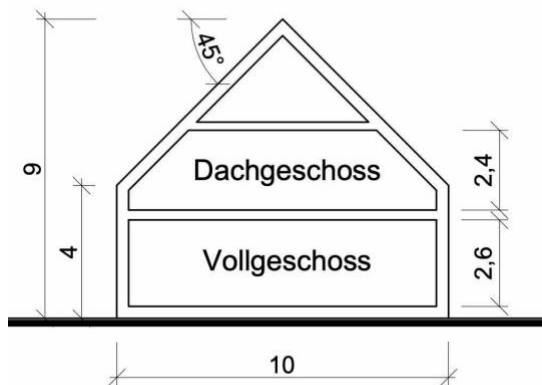


Abb. 1: Beispielhafte, schematische Schnittdarstellung eines zulässigen Gebäudes

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

4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Bauweise

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

überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen.

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

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

textliche Festsetzung:

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

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

Im *Allgemeinen Wohngebiet* werden die Hauptnutzungen in der Bestandsbebauung mit Baugrenzen gefasst. Diese werden so großzügig angelegt, dass eventuelle Vorbauten, Erker o.ä. möglich bleiben. Stellplätze, Carports und Garagen, Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind

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

oder zugelassen werden können, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, da im Bebauungsplan keine anderweitige Festsetzung getroffen wird.

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

textliche Festsetzung:

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

4.3. Verkehrserschließung

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

Die Erschließung der geplanten Bebauung in der zweiten Reihe innerhalb des *Reinen Wohngebiets* wird ebenfalls vom Klein Lichtenhäger Weg erfolgen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegte Flächen

Für die Erschließung der künftigen Baugrundstücke im *Reinen Wohngebiet* ist geplant, Zufahrten über die jeweiligen Bestandsgrundstücke zu nutzen. Um diese Flächen planungsrechtlich zu sichern, werden im *Allgemeinen Wohngebiet* Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der hinten liegenden Grundstücke festgesetzt.

Bauliche Anlagen, die sich z.Zt. auf diesen Flächen befinden, haben Bestandsschutz, solange eine Bebauung in der zweiten Reihe nicht realisiert wird. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden erst durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch wirksam.

Sobald eine Bebauung in der zweiten Reihe realisiert werden soll, sind die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch dinglich zu sichern.

Da die Realisierung von Bebauung in der zweiten Reihe nur auf Initiative der jeweiligen Grundstückseigentümer erfolgen kann, steht der Sicherung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nichts im Wege.

Ruhender Verkehr

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

4.4. Technische Infrastruktur

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

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

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

4.4.1 Trink-, Schmutz- und Löschwasser

Elmenhorst/Lichtenhagen gehört zum Verbandsgebiet des Warnow-Wasser-Abwasser-Verbandes. Im Zuge der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde um Auskunft gebeten, ob die im Klein Lichtenhäger Weg vorhandenen Anlagen der Trinkwasserver- und der Schmutzwasserentsorgung, an die die vorhandenen Wohngebäude bereits angeschlossen sind, ausreichend Kapazität für weitere Nutzungen bietet.

Nach Auskunft des WWAV bieten sowohl die im Klein Lichtenhäger Weg vorhandene Trinkwasserleitung als auch der Schmutzwasserkanal ausreichend Kapazität für den Anschluss der geplanten Nutzungen. In Höhe des Wasserzählerschachtes ist für das Schmutzwasser ein Revisionsschacht zu setzen.

Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz beträgt gemäß DVGW, W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ 48 m³/h. Die genannte Löschwassermenge muss in der Regel für 2 Stunden zur Verfügung stehen. Die Zuständigkeit für die Bereitstellung von Löschwasser in ausreichend großer Menge liegt bei der Kommune.

Der angegebene Richtwert von 48 m³/h bezieht sich auf eine bis zu 3-geschossige Bebauung, unter der Voraussetzung, dass die Gefahr der Brandausbreitung klein ist. Bei einer überwiegenden Bauart mit feuerbeständigen, hochfeuerhemmenden oder feuerhemmenden Umfassungen und harter Bedachung ist die Gefahr der Brandausbreitung klein. Eine weiche Bedachung (z.B. Reet) ist auf Grund der zur Verfügung stehenden Abstandsfläche nicht realisierbar.

Über das Trinkwassernetz ist im Plangebiet die Bereitstellung von Löschwasser im Umfang von 24 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden realisierbar. Für Löschwasser steht ein Hydrant der Kategorie F_c (24 m³/h über 2 Stunden) in der Straße *Klein Lichtenhäger Weg* zur Verfügung.

Inwiefern von dem Erfordernis, 48 m³/h für zwei Stunden vorzuhalten, abgewichen werden kann, weil z.B. die Geschossigkeit geringer sein wird, ist im Baugenehmigungsverfahren zu klären.

4.4.2 Niederschlagswasser

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

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

Ein öffentliches Niederschlagswassernetz ist im Plangebiet nicht vorhanden. Auf den Bestandsgrundstücken versickert das anfallende Niederschlagswasser ohne Probleme, obwohl im Plangebiet überwiegend bindige Geschiebeböden anzutreffen sind, die eine Versickerung erschweren.

Mit Umsetzung der Planung im *Reinen Wohngebiet* kommt es zur Überbauung und Versiegelung zusätzlicher Flächen. Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 zuzüglich einer zulässigen Überschreitung um 20% können bis zu 36% der Grundstücksflächen überbaut bzw. versiegelt werden, so dass das anfallende Niederschlagswasser auf einer geringeren Fläche versickern muss. Eine Erlaubnis der Einleitung von Regenwasser in das Schmutzwassernetz wird vom WWAV nicht in Aussicht gestellt. Es ist eine Niederschlagswasserretention erforderlich.

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

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

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 wird festgesetzt, dass im *Reinen Wohngebiet* das von Dachflächen und befestigten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser in Zisternen mit einer Größe von mindestens 3 m³/Grundstück gesammelt werden muss. Ein Anschluss der Zisternen an das Schmutzwassernetz ist nicht zulässig. Das gesammelte Niederschlagswasser kann für die Gartenbewässerung, aber auch als Brauchwasser im Haus für WC-Spülung oder Waschmaschinen verwendet werden.

Um bei Starkregen eine zusätzliche Retention von Niederschlagswasser zu erreichen, wird festgesetzt, dass eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports mit extensiv begrünten Dachflächen herzustellen sind (textliche Festsetzung 3.2). Begrünte Dächer können den Abfluss von Niederschlagswasser verzögern, durch Verdunstung muss ein Teil des Niederschlags gar nicht abgeführt werden. Außerdem bieten Gründächer Lebensraum und Nahrungsquelle für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

4.5. Bodenschutz

Die überplante Fläche liegt im Innenbereich und wurde bislang als Hausgarten genutzt. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabengebiet nicht bekannt.

Die untere Bodenschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 03.03.2025 darauf hingewiesen, dass die nach § 7 BBodSchG Pflichtigen Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen haben, sollten im Rahmen von Baumaßnahmen Überschussböden anfallen bzw. Bodenmaterial auf dem Grundstück auf- oder eingebracht werden. Die Forderungen der §§ 6 bis 8 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

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

4.6. Gewässerschutz

Im Plangebiet sind keine Gewässer II. Ordnung vorhanden, das Vorhaben betrifft kein berichtspflichtiges Gewässer direkt.

Wasser-Rahmen-Richtlinie (WRRL)

Nach Auskunft des StALU MM gelten die Ziele der WRRL für die berichtspflichtigen und nicht berichtspflichtigen Gewässer gleichermaßen (siehe § 27 WHG). Das Vorhabengebiet liegt über dem Grundwasserkörper WP_WA_9_16 (Warnow), der im aktuellen Bewirtschaftungszeitraum einen „nicht guten“ chemischen Zustand aufweist.

Da im Plangebiet kein WRRL-pflichtiges Gewässer vorhanden ist, sind strukturelle Wirkungen, wie z.B. durch bauliche Eingriffe in Ufer oder Gewässerentwicklungskorridore auszuschließen. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung kommt es zu Überbauung und Versiegelung von bislang unversiegelten Flächen. Auf Grund der geringen Größe des Plangebiets und der niedrigen Grundflächenzahl ist mit einer wesentlichen Einleitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser nicht zu rechnen.

Mit der Festsetzung, dass Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 5° mit extensiv begrünten Dachflächen herzustellen sind, kann ein Teil des Niederschlagswassers verdunsten und muss gar nicht abgeführt werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über vorhandene Anlagen des WWAV.

vorbeugender Gewässerschutz

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock weist in ihrer Stellungnahme vom 25.02.2025 daraufhin, dass im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV² sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen ist.

² Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18.04.2017 (BGBl. I S. 905), geändert durch Artikel 256 V v. 19.06.2020 (BGBl. S. 1328)

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

5. Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 13a Abs.2 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 *Wohnen am Klein Lichtenhäger Weg* von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Wie in Kapitel 2.1 bereits erläutert, sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange berücksichtigt und in der Begründung dargestellt.

Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Gehölze vorhanden. Es handelt sich um Obstbäume sowie zwei große Walnussbäume die unabhängig vom Stammdurchmesser in Hausgärten nicht geschützt sind (§ 18 Abs.1 NatSchAG).

Artenschutz

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

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

textliche Festsetzung

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

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

Schottergarten

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

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

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

textliche Festsetzung

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

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

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

6. Flächenzusammenstellung

Baugebietsfläche WA		2.727 m ²
<i>mögliche Überbauung bei festgesetzter GRZ von 0,4</i>	1.091 m ²	
<i>zulässige Überschreitung der GRZ gemäß textl. Festsetzung 1.4</i>	218 m ²	
<i>maximal zulässige Überbauung / Versiegelung</i>	1.309 m ²	
Baugebietsfläche WR		1.602 m ²
<i>mögliche Überbauung bei festgesetzter GRZ von 0,3</i>	481 m ²	
<i>zulässige Überschreitung der GRZ gemäß textl. Festsetzung 1.4</i>	96 m ²	
<i>maximal zulässige Überbauung / Versiegelung</i>	577 m ²	
Straßenverkehrsfläche		302 m²
gesamt		4.631 m²