

INHALT

1. Planungsanlass und Geltungsbereich	2
2. Verfahren	3
2.1. Planungsrechtliche Grundlagen.....	3
2.2. Verfahrensablauf	4
3. Städtebauliche Ausgangssituation	5
4. Inhalte und Auswirkungen der Planung	5
4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
4.2. Verkehrerschließung.....	8
4.3. Technische Infrastruktur	8
4.4. Flächenzusammenstellung.....	8

Anlage Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde
Elmenhorst/Lichtenhagen mit Kennzeichnung des Plangebiets

1. Planungsanlass und Geltungsbereich

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

Das städtebauliche Erfordernis ergibt sich aus der Tatsache, dass für das Plangebiet eine geordnete Erschließung und Art und Maß der Bebauung festzulegen sind.

Am 25.03.2021 hat die Gemeindevertreterversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr.22 gefasst. Planungsziele sind die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO, um Baurecht für die Errichtung von Eigenheimen zu schaffen sowie die Festsetzung der Erschließung vom *Evershäger Weg*.

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

Das ca. 1,1 ha große Plangebiet liegt im Südosten von Lichtenhagen. Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke 34/2 (tw.), 35/3 (tw.), 36/1 (tw.), 37/1, 37/2 und 38/5 (tw.) Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen. Der Plangeltungsbereich wird begrenzt

- im Osten durch den Evershäger Weg,
- im Süden durch vorhandene Wohnbebauung und Garagen,
- im Westen durch die Kleingartenanlage
- im Norden durch vorhandene Wohnbebauung und eine öffentliche Grünfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 9 *Wohngebiet Berberitzenweg*.

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Verordnungen zum BauGB:

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

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

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

– **Flächennutzungsplan** der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (wirksam seit 28.09.2004)

Laut § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur handelt, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht übersteigt und die beabsichtigte Zulässigkeit von Vorhaben keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur. Die zulässige Grundfläche im Bebauungsplan wird erheblich kleiner als 20 000 m² sein, da das gesamte Plangebiet nur 10.895 m² groß ist. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, ist im Plangebiet nicht vorgesehen.

Demnach sind die Voraussetzungen nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 kann im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Damit kann gemäß § 13 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen werden. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind trotzdem sachgerecht darzustellen und zu prüfen. U.U. ist ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erforderlich.

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. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	25.03.21
2	Vorstellung des Vorentwurfs im Bauausschuss	
3	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB	
4	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
5	Bekanntmachung der Auslegung	
6	Öffentliche Auslegung	
7	Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB	
8	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	
9	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
10	Anfertigung der Satzungen	
11	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt im Osten an die öffentliche Verkehrsfläche *Evershäger Weg*. Im Plangebiet befanden sich Gartenlauben. Eine Beräumung der Fläche erfolgte im letzten Jahr. Seitdem liegt die Fläche brach.

Im Bereich des Flurstücks 37/2 im Norden des Plangebiets sind Obstgehölze und Strauchgruppen vorhanden. Auf dem Großteil der Fläche hat sich nach der Beräumung ruderaler Vegetation eingestellt.

Das Gelände zeigt wenig Höhendifferenzen. Es steigt von Osten nach Westen und von Norden nach Süden um ca. 60-70 cm an.

Die umgebende Bebauung ist geprägt durch vorhandene Einfamilien-Wohnhäuser, vorwiegend Einzelhäuser, z.T. auch Reihenhäuser.

4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 (2) BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist im Plangeltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans Nr. 22 Wohnbaufläche (W6) dargestellt.

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

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

Diese Anlagen sind auf Grund der sehr begrenzten Fläche weder von der Gemeinde gewünscht noch realisierbar. Ein Ausschluss der vorgesehenen Ausnahmen kann unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO festgesetzt werden:

textliche Festsetzung

1.1 *Allgemeine Wohngebiete*

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Sie werden im Plangeltungsbereich auch nicht generell ausgeschlossen. Es werden aber mit der *Festsetzung 1.2* Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO als unzulässig festgesetzt.

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

Eine Durchmischung von Dauerwohnnutzung und Ferienwohnnutzung kann zu Nutzungskonflikten führen. Die Gemeinde beabsichtigt mit der *Festsetzung 1.2* diesem Problem vorzubeugen:

textliche Festsetzung

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

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

Für das Maß der baulichen Nutzung wird unter Anwendung von §§ 16 und 17 BauNVO für das *Allgemeine Wohngebiet* eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dabei ist die gesamte auf dem jeweiligen Flurstück liegende, festgesetzte Baugebietsfläche zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Damit ist im Plangebiet eine GRZ von bis zu 0,6 zulässig, wobei unter ausschließlicher Berücksichtigung der Grundfläche der Hauptnutzung eine GRZ von 0,4 eingehalten werden muss.

Entsprechend der das Plangebiet umgebenden, vorhandenen Bebauung wird für das Wohngebiet die offene Bauweise festgesetzt. Offene Bauweise bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Doppelhäuser oder Hausgruppen sind im Plangebiet nicht erwünscht. Deshalb wird in der Nutzungsschablone das Einzelhaus als einzig zulässige Hausform festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss beschränkt. In § 2 Abs.6 LBauO M-V ist folgende Definition für Vollgeschosse zu finden:

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.

In der näheren Umgebung sind Wohngebäude mit verschiedenen Dachformen vorhanden. Die Firsthöhe der Bestandsgebäude reicht bis ca. 9,50 m. Im Plangebiet wird mit der festgesetzten zulässigen Oberkante der Gebäude von maximal 10 m über dem Gelände etwas mehr Spielraum eingeräumt. Die Festsetzung erlaubt ein Dachgeschoss über dem Vollgeschoss. Staffelgeschosse sind entsprechend der Definition in § 2 Abs.6 LBauO Vollgeschosse und demnach im Plangebiet nicht zulässig. Die festgesetzte Höhe von 10 m über Gelände ergibt sich aus folgender überschläglichen Berechnung:

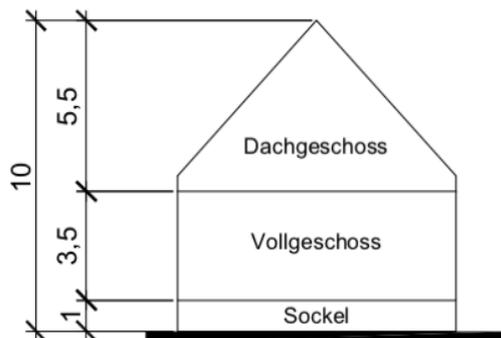


Abb. Schematische Schnittdarstellung eines zulässigen Gebäudes

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

Im Zusammenhang mit den örtlichen Bauvorschriften, die die zulässigen Dachformen auf Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38°-50° eingrenzen, wird erreicht, dass sich die künftige Bebauung in die nähere Umgebung harmonisch einfügt:

textliche Festsetzung

3.1

Dachform und -neigung

Für Wohngebäude sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° zulässig.

Bungalowartige Häuser werden auf Grund der festgesetzten Dachform und -neigung nicht möglich sein.

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind großzügig festgesetzt, um künftigen Bauherren Flexibilität zu geben. Terrassen, die an das Wohnhaus anschließen, zählen zur Hauptnutzung und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur Verkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m ein, zur Grenze des Plangeltungsbereichs ist ein Abstand von 3 m vorgesehen. Der Abstand von 3 m entspricht dem laut Landesbauordnung geforderten Mindestabstand von Gebäuden zur Grundstücksgrenze.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einschränkend wird aber festgesetzt, dass diese Anlagen einen Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche einhalten müssen. Für Garagen wird dieser Abstand in § 2 Abs.1 GarVO M-V¹ festgelegt. Carports fallen als offene Garagen ebenfalls unter diese Regelung. Eine Ausnahme bildet der Bereich des Wendehammers, da hier keine Bedenken wegen der Sicht auf die Verkehrsfläche bestehen.

textliche Festsetzung

2.1 *Stellplätze und Garagen*

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen. Im Bereich des Wendehammers dürfen Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO innerhalb der festgesetzten Baugrenze ohne Mindestabstand zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung errichtet werden.

Die Anbindung der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an den *Evershäger Weg* ist so gestaltet, dass das Einbiegen in das Plangebiet von Norden bzw. und das Abbiegen aus dem Plangebiet nach Norden in einem Radius von 8 m erfolgen kann. Im festgesetzten Sichtdreieck wird mit der textlichen Festsetzung 2.2 dafür Sorge getragen, dass keine Sichtbehinderung vorhanden ist und das gefahrlose Einbiegen in den *Evershäger Weg* erfolgen kann.

textliche Festsetzung

2.2 *Sichtdreiecke*

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstückseinfriedungen, Hecken und andere sichtbehindernde Einrichtungen nur mit einer maximalen Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

Für die Wohngrundstücke wird eine Mindestgröße von 500 m² festgesetzt. Die Wohngebietsfläche im Plangebiet beträgt insgesamt 9.359 m². Bei geplanten 15 Parzellen

¹ Garagenverordnung Mecklenburg-Vorpommern

beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße 624 m². Auf Grund von Eigentumsverhältnissen und des Zuschnittes der Baugebietsfläche ergeben sich allerdings sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen, so dass sich eine Spannweite von 532 m² bis zu 970 m² ergibt.

4.2. Verkehrserschließung

Der *Evershäger Weg* ist eine öffentlich gewidmete Straße. Die Erschließung des neuen Wohngebiets erfolgt über eine Stichstraße, die an den *Evershäger Weg* anbindet. Der *Evershäger Weg* erschließt südlich der geplanten Einmündung des neuen Wohngebiets ein paar wenige weitere Wohngrundstücke, ist ansonsten aber eine Sackgasse. Die südlich liegenden Kleingartenanlagen befinden sich auf Rostocker Stadtgebiet und werden auch von dort erschlossen. Die zulässige Geschwindigkeit im *Evershäger Weg* ist auf 30 km/h begrenzt.

Da ein Abbiegen aus dem Plangebiet auf den *Evershäger Weg* in Richtung Süden nahezu ausgeschlossen ist, wird für die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in Richtung Süden keine Aufweitung vorgesehen.

Am Ende der festgesetzten Verkehrsfläche ist eine Wendefläche mit einem Radius von 6 m zuzüglich einer Freihaltezone von 1 m vorgesehen. Die Größe entspricht dem Flächenbedarf für notwendige Wendemanöver eines dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugs.

Es ist vorgesehen, die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung öffentlich zu widmen.

4.3. Technische Infrastruktur

Alle Medien sind im *Evershäger Weg* vorhanden und werden im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen geführt.

In der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wird um Auskunft gebeten, ob die vorhandenen Anlagen im *Evershäger Weg* für den Anschluss der bis zu 15 neuen Wohnhäuser ausreichend dimensioniert sind.

Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die später öffentlich gewidmet werden soll, stellt sicher, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum liegen.

4.4. Flächenzusammenstellung

Baugebietsflächen WA	9.456 m ²
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	1.527 m ²
gesamt	10.983 m ²

Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde
Elmenhorst/Lichtenhagen mit Kennzeichnung des Plangebiets
(ohne Maßstab)

Anlage

