

# VERÖFFENTLICHUNGSEXEMPLAR

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

(Veröffentlichungsfrist vom 24.04.2026 bis zum 26.05.2026)

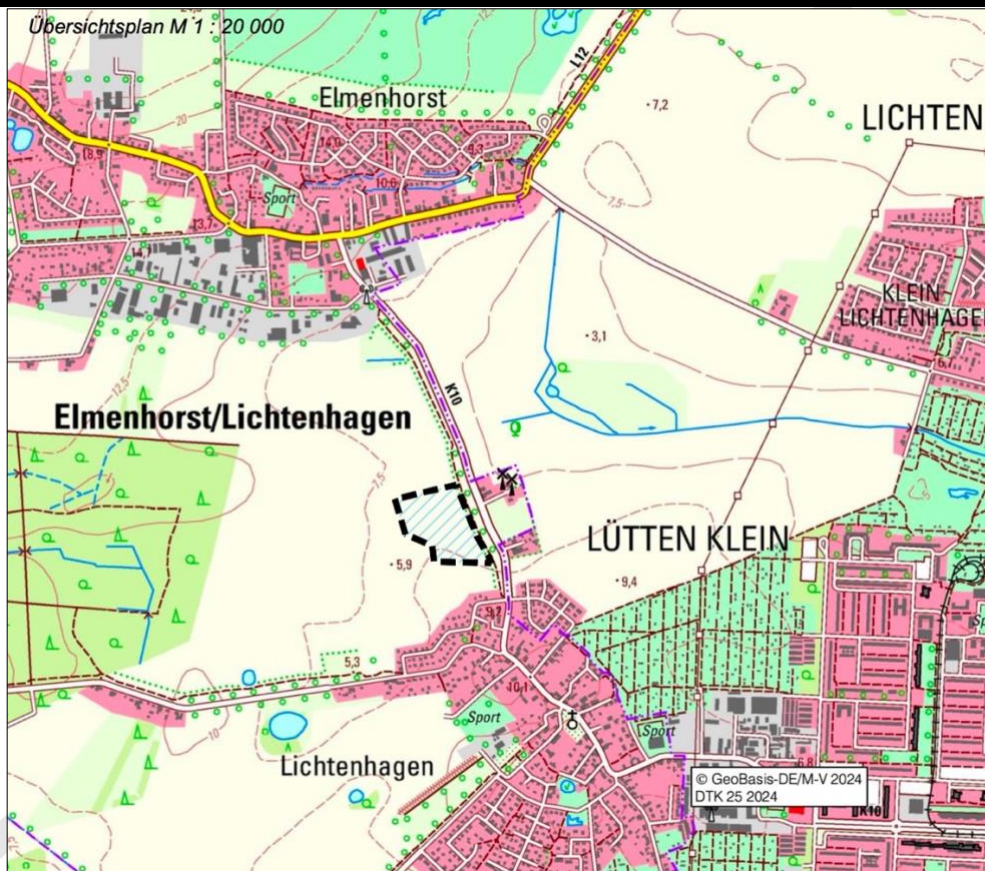
im Internet veröffentlicht vom 24.04.2026 bis .....

öffentlich ausgelegt vom 24.04.2026 bis .....

Amt Warnow-West

Stempel

Unterschrift



## 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

mit Umweltbericht

ENTWURF

Arbeitsstand Februar 2026

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten  
Bürgermeister

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. PLANUNGSANLASS</b> .....	<b>3</b>
1.1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	3
1.2. STANDORTWAHL .....	5
1.3. LAGE UND GELTUNGSBEREICH.....	10
<b>2. VERFAHREN</b> .....	<b>11</b>
2.1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN .....	11
2.2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....	11
2.3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	13
2.4. VERFAHRENSABLAUF .....	14
<b>3. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME</b> .....	<b>15</b>
<b>4. PLANUNGSINHALTE</b> .....	<b>17</b>
4.1. GEMEINBEDARFSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BAUGB) .....	17
4.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BAUGB).....	17
4.3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BAUGB).....	19
4.4. VERKEHRSERSCHLIEßUNG .....	20
4.5. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR.....	23
4.5.1 <i>Trink- und Schmutzwasser</i> .....	23
4.5.2 <i>Löschwasser</i> .....	24
4.5.3 <i>Niederschlagswasser</i> .....	24
4.6. GRÜNFLÄCHEN.....	25
<b>5. GRÜNORDNUNG UND KOMPENSATION</b> .....	<b>26</b>
5.1 ALLGEMEINE VERMEIDUNGSMAßNAHMEN .....	27
5.2 ARTENSCHUTZ.....	29
5.2.1 <i>Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen</i> .....	32
5.3 EINGRIFF UND KOMPENSATION .....	36
5.4 EINGRIFFE IN GESETZLICH GESCHÜTZTE BIOTOPE .....	38
<b>6. FLÄCHENZUSAMMENSTELLUNG</b> .....	<b>40</b>

**Anlagen**

- Anlage 1: Übersicht über rechtskräftige Bebauungspläne der Gemeinde  
 Anlage 2: Umweltbericht (Stand 25.03.2026) Büro Umwelt & Planung)

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. Babette Lebahn	19065 Pinnow OT Godern, Am Mühlensee 9 lebahn@umwelt-planung.eu, 03860. 5011383
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Umwelt & Planung Dipl.-Ing. Brit Schoppmeyer	18211 Retschow, Fulgenweg 27 schoppmeyer@umwelt-planung.eu, 0173-6197001

## 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, ein reetgedecktes Gebäude, stammt aus dem 18. Jahrhundert 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 Musizerraum, ein Experimentierraum, ein Bauraum und ein kleines Büro. Die Grundschule Lichtenhagen-Dorf verfügt über acht Klassenräume mit Flächen zwischen 40 und knapp 60 m<sup>2</sup> sowie einen Fachraum Werken mit einer Fläche von etwas weniger als 40 m<sup>2</sup>.

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 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.

In der Stellungnahme des Schulverwaltungs- und Kulturamtes, Sachbereich Schulentwicklung/Schulorganisation wird auf den aktuellen, vom Ministerium genehmigten und mit der Gemeinde abgestimmten Schulentwicklungsplan hingewiesen. Dieser geht auch mittelfristig von maximal 168 Schülern aus. In der Stellungnahme heißt es, dass der derzeitige Raumbestand zwar ausreichend, aber nicht optimal ist. Für die zukunftsgerechte Beschulung fehlen Gruppen- und Teilungsräume. Es wird auf die Orientierungswerte für den Platzbedarf, die in der Schulkapazitätsverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern verankert sind, hingewiesen. Demnach sind in den allgemeinen Unterrichtsräumen (AUR) 1,9 m<sup>2</sup> pro Schülerarbeitsplatz erforderlich. Ausgehend von 28 Schülern pro Klasse erfüllen diese Anforderung im Bestand nur 3 allgemeine Unterrichtsräume. Das Amt empfiehlt deshalb eine Erweiterung des Schulstandorts bzw. den Neubau der Grundschule im Rahmen des Ostseecampus.

Da der vorhandene Standort der Grundschule in Lichtenhagen-Dorf 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.

Der Fachbereich Sozialplanung des Landkreises Rostock betont in der Stellungnahme vom 14.03.25 die Funktion der Schule als sozialen Knotenpunkt, der neben dem Schulbetrieb auch ein Ort der Begegnung und Gemeinschaft ist. Für die flexible und effiziente Nutzung sind multifunktionale Räume wichtig. In der Stellungnahme wird darauf hingewiesen, dass die Barrierefreiheit nicht nur innerhalb der zu planenden Gebäude, sondern auch bei der Zuwegung und der dazugehörigen Infrastruktur mitzudenken ist.

Vom Sachbereich Jugendhilfeplanung werden die Bemühungen der Gemeinde zur Optimierung der Bedingungen für gesundes Aufwachsen in der Gemeinde ausdrücklich begrüßt.

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 B1 *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 beengte 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 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 77/22 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



neuen 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 sind die Kreisverkehre der Knotenpunkte Dorfstraße und Hauptstraße. Weitere Knotenpunkte sind im Sinne des flüssigen Verkehrs ausgeschlossen. Der westlich verlaufende *Steinbecker Weg* überquert die Umgehungsstraße mit einer Brücke. 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 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 angeschlossenen 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

## 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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

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. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

#### – 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 2024 (GVOBl. M-V S. 130)

Es ist das zweistufige 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 gemäß 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Erfordernisse der Raumordnung für die Planung ergeben sich aus dem Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP M-V vom 27. Mai 2016) und dem daraus entwickelten Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MM/R, veröffentlicht am 21.08.2011).

Der Planungsverband Region Rostock arbeitet an der Neuaufstellung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms. Das Verfahren zur Neuaufstellung ist im Jahr 2022 auf der Grundlage des Landesplanungsgesetzes (LPIG) und des Raumordnungsgesetzes (ROG) in den damals geltenden Fassungen begonnen worden. Im Jahr 2023 wurde das Raumordnungsgesetz neu gefasst. Mit dem Beschluss über den ersten Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms im Januar 2024 entschied der Planungsverband, das Verfahren auf der Grundlage von § 9 ROG in der seit September 2023 geltenden neuen Fassung fortzuführen. Der 1. Entwurf wurde im Januar 2024 veröffentlicht. In der Vorbemerkung zum jetzt vorliegenden 2. Entwurf heißt es, dass damit die im ersten Entwurf vom Januar 2024 zunächst noch vorläufig ausgearbeiteten Festlegungen in einer ergänzten und überarbeiteten Fassung vorgelegt werden. Die zahlreichen Hinweise und Anregungen, die zum ersten Entwurf eingegangen sind, wurden bei der Überarbeitung berücksichtigt.

Der zweite Entwurf des Raumentwicklungsprogramms für die Region Rostock ist bis Anfang Dezember 2025 in der gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligung der Öffentlichkeit und der öffentlichen Stellen. Im Ergebnis der Beteiligung soll der Entwurf abschließend überarbeitet werden. Die endgültige Beschlussfassung über das neue Raumentwicklungsprogramm ist für das Jahr 2026 vorgesehen.

RREP Mittleres Mecklenburg/Rostock 2011  
AusschnittNeufassung des RREP Rostock  
1. Entwurf (Januar 2024), AusschnittNeufassung des RREP Rostock  
2. Entwurf (September 2025), Ausschnitt

Abbildung 5: Ausschnitte aus dem gültigen Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock und den Entwürfen zur Neufassung des Raumentwicklungsprogramms für die Region Rostock (Quelle: [https://www.planungsverband-rostock.de/wp-content/uploads/2025/09/1\\_2\\_Grundkarte\\_RREPRostockEntwurfSept25.pdf](https://www.planungsverband-rostock.de/wp-content/uploads/2025/09/1_2_Grundkarte_RREPRostockEntwurfSept25.pdf))

Während im bislang gültigen Regionalen Raumentwicklungsprogramm die Gemeinde noch flächendeckend als Vorbehaltsgebiet sowohl für Tourismus als auch für Landwirtschaft dargestellt war, sehen die Entwürfe der Neufassung mehr Differenzierung vor. Für den Ortsteil Lichtenhagen werden, abgesehen von der Ausweisung als Siedlungsschwerpunkt im Stadt-Umland-Raum Rostock nur für Teilflächen im Norden Festlegungen getroffen. Nördlich der Ortslage stellt der 2. Entwurf der Grundkarte Vorbehaltsgebiet für den Freiraumschutz bzw. für die Landwirtschaft dar.

Laut zweitem Entwurf des Raumentwicklungsprogramms für die Region Rostock liegt die Plangebietsfläche des aufzustellenden B-Plans Nr. 28 im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und grenzt an das Vorbehaltsgebiet für den Freiraumschutz.

Im *LEP M-V* und dem daraus entwickelten *RREP MM/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.

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<sup>1</sup> (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 ortsnah eine qualitativ hochwertige*

<sup>1</sup> SUR -Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, mit Erster Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)

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

*Schulbildung 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. Dem hat die Gemeinde mit der umfangreichen Standortalternativenprüfung (siehe Kapitel 1.2) Rechnung getragen.

### **2.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen ist wirksam seit 2004. 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.

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 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 § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans war im Frühjahr 2025 in der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 bzw. § 4 Abs.1 BauGB. In der Arbeit am Entwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans ist auch die Fortschreibung des Raumentwicklungsprogramms für die Region Rostock zu berücksichtigen. Im September 2025 wurde der 2. Entwurf der Fortschreibung veröffentlicht, der Planungsverband Rostock plant den Abschluss des Verfahrens im Laufe des kommenden Jahres.

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird auch auf Grund von erforderlichen Abstimmungen hinsichtlich des Raumentwicklungsprogramms für die Region Rostock eine längere Zeit in Anspruch nehmen als die Aufstellung des Bebauungsplans. Für den Bebauungsplan ist deshalb nach dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss die Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 BauGB zu beantragen.

#### 2.4. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Erarbeitung des Vorentwurfs	07/2024-02/2025
3	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 BauGB)	06.03.2025
4	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB (§ 4 Abs.1 BauGB)	02-03/2025
5	Auswertung der Stellungnahmen und Erarbeitung des Entwurfes	04-12/2025
6	Aufstellungs-, Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss der Gemeindevertreterversammlung	12.03.2026
7	Bekanntmachung der Veröffentlichung des Entwurfs im Internet	07.04.-22.04.2026
8	Veröffentlichung des Entwurfs im Internet (§ 3 Abs.2 BauGB)	24.04.-26.05.2026
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 (Kreisstraße 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. Die Ackerfläche wird drainiert. Das anfallende Wasser fließt über einen Regenwasserkanal in Richtung Nordosten in den Dragunsgaben und von dort über den Laakkanal in die Unterwarnow.

Das überwiegend ebene Gelände steigt nach Westen sanft an. Im Südosten ist eine leichte Senke vorhanden, wo sich regelmäßig Wasser ansammelt. Die Geländehöhen reichen von 5 m bis 9 m über NHN.

Der überwiegende Teil der Plangebietsfläche 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.



Abbildung 6 Bodenwertzahlen im Plangebiet

Die Fläche mit einer Bodenwertzahl von mehr als 50 hat eine Größe von ca. 4,7 ha und entspricht damit einer Größe, die noch nicht raumbedeutsam ist.

Am östlichen Rand des Plangebiets befindet sich entlang der Kreisstraße eine Hecke, die an zwei Stellen von Ackerzufahrten unterbrochen wird. Die Heckenabschnitte sind als geschützte Feldhecken (§ 20 NatSchAG M-V) im Kataster des Landkreises Rostock eingetragen (Kartierung 1997).

Die Baumreihe entlang der Kreisstraße weist diverse Lücken auf. Die Bäume sind als Alleebäume gemäß § 19 NatSchAG M-V) geschützt.

Das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* beginnt in einer Entfernung von ca. 1.400 m nördlich des Plangebiets. Das daran angrenzende Landschaftsschutzgebiet *Diedrichshäger Land* auf dem Territorium der *Hanse- und Universitätsstadt Rostock* hat einen Abstand von ca. 1.900 m zum Plangebiet.



Abbildung 7 Landschaftsschutzgebiete in der Umgebung des Plangebiets (ohne Maßstab)

In einer orientierenden Baugrunderkundung, durchgeführt vom Ingenieurbüro IBURO, wurden überwiegend Geschiebemergel, oberflächennah auch Geschiebelehm festgestellt. Die Deckschicht wird durch humosen Oberboden in einer Stärke von 0,4 bis 0,5, teilweise bis zu 1,0 m gebildet.

## 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 Plangeltungsbereich 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. 3.1 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. 3.2 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 deren zulässige Überschreitungen differenziert festzulegen.

Für die hochbaulichen Anlagen von Grundschule, Sporthalle, Hort und Kita wird eine maximal zulässige Grundfläche von 5.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 34.802 m<sup>2</sup>. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick zu den zulässigen Grundflächen baulicher Anlagen und der zulässigen Versiegelung.

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

	zulässige Grundfläche	Differenz	Versiegelungsgrad	zulässige Versiegelung
festgesetzte Grundfläche	5.500 m <sup>2</sup>		100%	5.500 m <sup>2</sup>
zulässige GRZ von 0,45 gemäß Festsetzung Nr. 1.1	15.661 m <sup>2</sup>	10.161 m <sup>2</sup>	100%	10.161 m <sup>2</sup>
zulässige GRZ von 0,8 gemäß Festsetzung Nr. 1.2	27.842 m <sup>2</sup>	12.458 m <sup>2</sup>	40%	4.983 m <sup>2</sup>
Summe zulässiger Versiegelung:				20.644 m <sup>2</sup>

### Anzahl der Vollgeschosse

Für die zu errichtenden Gebäude werden 2 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Vollgeschosse sind entsprechend § 2 Abs. 6 LBauO M-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 LBauO M-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. Staffelgeschosse 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.

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. Das gilt auch für Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Stellplätze für PKW und Fahrräder.

#### **4.4. Verkehrserschließung**

Der neue Schulkomplex mit Hort und Kita benötigt eine Zufahrt von der Dorfstraße (Kreisstraße K10).

Es wurde geprüft, ob vorhandene Ackerzufahrten ausgebaut und als Zufahrt genutzt werden können. Die ganz am nördlichen Rand des Plangebiets vorhandene Ackerzufahrt liegt hinsichtlich der Erschließung aller Funktionen sehr dezentral und würde erhebliche Verkehrswege innerhalb des Plangebiets zur Folge haben. Die zweite Ackerzufahrt liegt wesentlich günstiger im südlichen Drittel des Plangebiets. Auf Grund des erforderlichen Stauraums auf der einzurichtenden Linksabbiegespur würde diese unzulässig nah an den Kurvenbereich der Kreisstraße reichen. Deshalb kann auch diese Ackerzufahrt nicht genutzt werden.

Die gewählte Lage der Zufahrt gewährleistet eine zentrale Erschließung aller geplanten Einrichtungen und ausreichend Abstand zur Kurve der Kreisstraße, um die Linksabbiegespur mit erforderlichem Stauraum unterzubringen.

Die künftige 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 außerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt ein Anbauverbot in einem Abstand von 20 m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Gemeinde beabsichtigt eine Versetzung des OD-Steins zu beantragen, so dass die geplante Zufahrt innerhalb der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt liegen wird.

Es liegt eine Verkehrsuntersuchung des Büros LOGOS (Ingenieur- und Planungsgesellschaft mbH Rostock) vor, in der der Anschluss des geplanten Ostseecampus an die Dorfstraße sowie die daraus resultierenden Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz im Nahbereich analysiert wurden.

Auf Grundlage von vorhandenen Verkehrsdaten (eine Zählung war aufgrund der Bauarbeiten an der Umgehungsstraße Elmenhorst nicht sinnvoll) wurden für das Verkehrsaufkommen eine Früh- und eine Spätspitze ermittelt.

Das zu erwartende, durch den Ostseecampus verursachte Verkehrsaufkommen wurde mit maximaler Auslastung von Kita und Schule/Hort mit jeweils 200 Kindern berücksichtigt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der neu geplante Anschlussknotenpunkt als Einmündung gemäß HBS<sup>2</sup> 2015 leistungsfähig ist. In der Frühspitze (07:00–08:00 Uhr) kommt es jedoch aufgrund erhöhter Wartezeiten zu einem zähen Verkehrsfluss für linksabbiegende Verkehre der Nebenrichtung (vom Bildungscampus in Richtung Norden).

Für den Anschlussknotenpunkt des geplanten Bildungszentrums wird die Ausführung als Knotenpunkt ohne Lichtsignalanlage mit folgenden Maßnahmen empfohlen:

- Einrichtung eines 35 Meter langen Linksabbiegestreifens auf der Dorfstraße (Kreisstraße K10) in Richtung Plangebiet.
- Eine separate Rechtsabbiegespur auf der Dorfstraße (Kreisstraße K10) ist nicht erforderlich.
- Ausbau der Nebenrichtung (Ausfahrt Planstraße) als Mischspur mit Mittelinsel (Tropfen). Es ist auf eine sichere Querungsmöglichkeit des Radverkehrs über die Zufahrt der Nebenrichtung zu achten.
- Sicherstellung ausreichender Aufstelllängen in der Nebenrichtung, um Verkehrsbehinderungen zu vermeiden.

Da sich in unmittelbarer Nähe zum geplanten Anschlussknotenpunkt eine Zufahrt zu den gegenüber des Plangeltungsbereichs stehenden Windmühlen sowie zu einem angrenzenden Grundstück befindet, wurde auf Anregung vom Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock durch das Büro LOGOS ergänzend untersucht, ob von diesen Zufahrten eine relevante Beeinträchtigung für den Verkehrsablauf oder die Verkehrssicherheit ausgeht. Dazu wurden Erhebungen zu den maßgeblichen Spitzenzeiten vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass es zu keiner Zeit der Beobachtung zu Verkehrsbehinderungen oder Rückstaus kam. Für eine bessere Begutachtung wurden probeweise Ein- und Ausfahrten aus allen Richtungen der Zuwegung zur Windmühle durchgeführt. Dies ergab, dass die Sichtverhältnisse auf die Dorfstraße (Kreisstraße K10) ausreichend sind und die vorhandenen Zeitlücken im Verkehrsfluss für ein sicheres Ein- und Ausfahren genügen.

Auf Grundlage dieser Beobachtungen wurde die Leistungsfähigkeit des geplanten Knotenpunktes (Zufahrt zum Ostseecampus) auch unter Berücksichtigung der zusätzlichen Zufahrten näher betrachtet. Für den Prognose-Planfall 2035 konnte sowohl in der Frühspitze als auch in der Nachmittagsspitze die Qualitätsstufe C ermittelt werden, was einer guten Leistungsfähigkeit entspricht. Auch eine testweise angenommene höhere Belastung mit gleichmäßig verteilten Zu- und Ausfahrten aus nördlicher und südlicher Richtung (je 30 Fahrzeuge je Richtung als Ein- und Ausfahrten) ergab, dass der Knotenpunkt noch die Qualitätsstufe D erreicht, was eine ausreichende Leistungsfähigkeit nachweist.

<sup>2</sup> Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen

### Alleebäume und geschützte Feldhecke

Für die geplante Zufahrt sind Eingriffe in die geschützte Feldhecke (§ 20 NatSchAG M-V) und die Fällung von fünf Alleebäumen (§ 19 NatSchAG M-V) unvermeidbar. In Kapitel 4.4 *Verkehrerschließung* wurde erläutert, warum die Lage der Zufahrt an dieser Stelle zwingend erforderlich ist.

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen -hier Feldhecke- führen, unzulässig. Gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V kann die Untere Naturschutzbehörde auf Antragstellung im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind.

Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen und Feldwegen sind nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachhaltigen Veränderung führen, sind verboten. Gemäß § 19 Abs. 2 NatSchAG M-V kann die Untere Naturschutzbehörde eine Befreiung unter der Voraussetzung des § 67 Abs. 1 und 3 BNatSchG erteilen.

Durch die Gemeinde werden bei der Unteren Naturschutzbehörde Anträge auf Befreiung von den Verboten nach §§ 19, 20 NatSchAG M-V gestellt und begründet. Die UNB wird in diesem Zusammenhang gemäß § 30 NatSchAG M-V in Verbindung mit § 63 Abs. 2 Nr. 8 des Bundesnaturschutzgesetzes die anerkannten Naturschutzvereinigungen beteiligen. (siehe Kap. 5.4 *Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope*, Seite 37)

### ÖPNV

Auf der Kreisstraße verkehrt ein von *rebus* betriebener Linienbus zwischen S-Bahnhof Lütten-Klein in Rostock und Bad Doberan. Es ist vorgesehen, auf dem Campusgelände eine Haltestelle für den regulären Linienbus einzurichten, um den Schülerverkehr sicher zu gestalten. Zufahrt und Umfahrung der Stellplätze sind so geplant, dass problemloses Ein- und Ausfahren des Busses möglich ist. Die Haltestelle direkt vor der Schule wird in beide Richtungen angefahren werden. Die Schüler müssen die Kreisstraße nicht queren.



Abbildung 8: Ausschnitt aus Gestaltungsplan (Entwurf, Stand 24.09.2025, aib Bauplanung)

### Vorhandener Radweg

Entlang der Kreisstraße verläuft auf westlicher Seite ein Radweg. Baulastträger ist der Landkreis Rostock. Geplant war eine Verlegung des Radweges im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans auf die westliche Seite der geschützten Feldhecke, um ausreichend Breite für die Linksabbiegespur zur Verfügung zu haben. Das hat die Straßenbaubehörde des Landkreises Rostock mit Hinweis auf die Baulastträgerschaft abgelehnt.

Um die Linksabbiegespur mit erforderlicher Fahrbahnbreite trotz Verbleib des Radwegs unterzubringen, sind die vorhandenen Straßengräben zu verrohren.

Zusätzlich zur zentralen Zufahrt sind für die radwege- und fußläufige Erschließung Abzweige am nördlichen und am südlichen Rand des Plangebiets vorgesehen. Damit wird erreicht, dass der Rad- und Fußgängerverkehr nicht zwingend die zentrale Zufahrt nutzen muss und die Erschließung vielfältig gestaltet werden kann.

Diese Abzweige werden mit Eingriffen in die geschützte Feldhecke einhergehen. Da es sich um Eingriffe in ein gesetzlich geschütztes Biotop handelt, ist die Zulässigkeit wie bei der unumgänglichen Fällung von Alleebäumen mit der UNB unter Beteiligung der anerkannten Naturschutzverbände 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 wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gebeten, sich zu den vorhandenen Kapazitäten der Anlagen zu äußern.

Der WWAV teilt in seiner Stellungnahme vom 21.03.2025 mit, dass entlang der Dorfstraße eine Trinkwasserleitung DN 200 PVC im Jahr 1994 verlegt wurde, über die die Versorgung des Plangebiets abgesichert werden kann.

Ebenfalls entlang der Dorfstraße liegt eine Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 150 GGG. Es besteht ein Druckentwässerungsnetz. Das anfallende Schmutzwasser der geplanten Einrichtung muss von einer Hauspumpstation in das öffentliche Druckrohrnetz gepumpt werden.

Für die beiden genannten Anlagen und eine weitere Trinkwasserleitung DN 200 AZ inklusive erforderlichem Schutzstreifen ist zugunsten des WWAV im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Der Versorgungsträger hat das Recht, auf der Fläche des Schutzstreifens die Leitungen zu betreiben, instand zu setzen, zu erneuern und das Grundstück zum Zwecke des Betriebes und der Unterhaltung der Anlagen auf eigene Gefahr jederzeit im erforderlichen Umfang zu betreten und bei Notwendigkeit zu befahren. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen während des Bestehens der Leitungen weder Gebäude errichtet noch sonstige Maßnahmen, die den Bestand und den Betrieb der Leitung gefährden, vorgenommen werden. Auch das Anpflanzen von Bäumen ist auf dem Schutzstreifen unzulässig.

Der Schutzstreifen wird in der Planzeichnung mit dem Planzeichen 15.5 als Leitungsrecht zugunsten WWAV/Nordwasser gekennzeichnet.

#### 4.5.2 Löschwasser

Der nächstgelegene Hydrant mit einer Kapazität von 48 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/h über 2 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.

Der WWAV teilt in seiner Stellungnahme vom 21.03.2025 mit, dass die vorhandene Trinkwasserleitung in der Dorfstraße Löschwasser mitführt. eine Bereitstellung als F<sub>b</sub> (48 m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden) ist möglich.

#### 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 durch das Büro IBURO durchgeführt.

Aus dem Geotechnischen Bericht<sup>3</sup> 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 Bericht 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

<sup>3</sup> Geotechnischer Bericht und Kurzbewertung Baugrundeignung vom 03.03.2025, IBURO  
Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik Rostock, Ernst-Barlachstr. 6, 18055 Rostock,

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 ( $k_f \leq 1 \times 10^{-7}$  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 Niederschlagswasser ungeeignet ist.

Eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist nur im Umfang der bisherigen Ackerdrainage in den vorhandenen Regenwasserkanal, der nördlich des Plangebiets liegt, zulässig. Dieser Regenwasserkanal entwässert in Richtung Nordosten über den Dragungraben und Laakkanal in die Unterwarnow.

Das auf den überbauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss vor Ort zurückgehalten werden, um es langsam und stark gedrosselt ableiten zu können. Geplant sind zwei muldenförmige, naturnahe Retentionsflächen auf den Grünflächen Nr. 1 und 2, die zusammen über ein Einstauvolumen von bis zu 820 m<sup>3</sup> verfügen. Im Zuge der Erschließungsplanung<sup>4</sup> wurde der Nachweis erbracht, dass dieses Volumen für ein 100jähriges Regenereignis ausreichend ist (Überflutungsnachweis).

#### 4.6. Grünflächen

Im Bebauungsplan werden auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB öffentliche Grünflächen festgesetzt, die die Gemeinbedarfsfläche erfassen. Entsprechend ihrer jeweiligen Zweckbestimmung sind folgende Grünflächen festgesetzt:

Die Grünflächen Nr.1 und 2 (in einer Raute) sind mit der Zweckbestimmung *Regenwasserretention* belegt. Geplant sind große, natürlich geformte, mit flach auslaufenden Böschungen versehene Regenrückhaltebecken. Um den erforderlichen Regenwasserretentionsraum zu schaffen, sind Geländemodellierungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) notwendig. Die Sohle der Regenrückhaltebecken wird bei 5,0 m ü NHN (Grünfläche 1) bzw. 5,60 m ü NHN (Grünfläche 2) liegen, die Beckenoberkanten der flach auslaufenden Böschungen liegen bei 6,40 ü NHN (Grünfläche 1) bzw. 6,60 m ü NHN (Grünfläche 2). Mit der Festsetzung 4.1 wird festgesetzt, dass auf den Grünflächen Geländemodellierungen bis zur zeichnerisch festgesetzten Höhe zulässig sind.

Die Regenrückhaltebecken sind naturnah geplant und werden mit Schilf und Gräsern, die mit stark wechselnder Feuchtigkeit klarkommen, bepflanzt werden. Die maximal zulässige Höhe der Geländemodellierung wird auf den einzelnen Grünflächen entsprechend des vorhandenen Geländes und der Zweckbestimmung differenziert festgesetzt.

Auf der Grünfläche Nr. 3 (in einer Raute) ist die Anlage einer Böschung und die Pflanzung einer Feldhecke vorgesehen. Die Anpflanzung der Feldhecke schafft den Ausgleich für den Funktionsverlust der vorhandenen Feldhecken entlang der Kreisstraße, kann als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden und bewirkt die Eingrünung sowie einen

<sup>4</sup> aib Bauplanung Nord GmbH, Rosa-Luxemburg-Str. 14, 18055 Rostock

harmonischen Übergang zwischen bebauter Fläche und freier Landschaft. Für die Böschung ist zeichnerisch eine maximale Höhe von 7,50 m üNN festgesetzt. Um sicherzustellen, dass der Landwirt die zu bewirtschaftenden Flächen erreicht, sind Böschung und Feldhecke im Bereich des markierten Fahrrechts zu unterbrechen. Ein entsprechendes Fahrrecht ist als Baulast oder Grundbucheintragung zu sichern.

Um die Feldhecke auf der Grünfläche Nr. 3 als Ausgleichsmaßnahme anrechnen zu können, werden Pflanzung (Arten, Qualität und Quantität) und Entwicklungspflege in der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 genau definiert. Die festgesetzten Details orientieren sich dabei an der HzE<sup>5</sup>-Maßnahme Nr. 2.21. Es ist eine mehrreihige Anpflanzung von Sträuchern mit eingestreuten Bäumen (Überhälter) anzulegen. Zu verwenden sind dabei standortheimische Gehölzarten. Die in der HzE<sup>5</sup> genannten Anforderungen an Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sind zu erfüllen.

Die Grünfläche Nr. 4 gehört funktionell zur KITA und wird mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt. Hier ist eine maximale Höhe von 8,50 m üNN für notwendige Geländemodellierungen festgesetzt. Geplant ist u.a. ein kleiner Rodelhang.

Die Grünflächen Nr. 5 und 6 am östlichen Rand des Plangeltungsbereichs umfassen vorhandene, gesetzlich geschützte Feldheckenabschnitte. Entsprechend der Definition (Anlage 2 Nr. 4.4 NatSchAG M-V) sind naturnahe Feldhecken lineare, vorwiegend aus Sträuchern aufgebaute Gehölze in der freien Landschaft. Auf Grund ihrer Lage zwischen Straße und der geplanten baulichen Nutzung verlieren sie ihren Status als gesetzlich geschütztes Biotop (siehe Umweltbericht Kap. 6.1.2 *Funktionsverlust durch heranrückende Bebauung*) Kompensiert wird der Funktionsverlust durch die Pflanzung einer Feldhecke auf der Grünfläche Nr. 3 (Kompensation 1:1). Als wertvolles Biotop mit wichtiger Funktion für die Artenvielfalt sind die Hecken aber zu erhalten. Deshalb wird ein Erhaltungsgebot auf den Grünflächen 5 und 6 festgesetzt.

Die Grünfläche Nr. 7 wird als sonstige Grünfläche, den Radweg in Richtung KITA begleitend am südlichen Plangebietsrand festgesetzt.

## 5. Grünordnung und Kompensation

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.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplans wurde durch das Büro Umwelt & Planung eine flächendeckende Biotoptypenkartierung des Plangebiets und seiner Wirkzonen gemäß Anlage 5 der HzE<sup>5</sup> vorgenommen. Es erfolgte eine Abgrenzung und Überprüfung von

---

<sup>5</sup> Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt M-V

nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen und Gehölzen. Die Ergebnisse dienen als Grundlage für Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Umweltbericht.

Die Eingriffe, die mit der Umsetzung der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen (Schule, Kita und Sporthalle) entstehen, finden vorwiegend auf intensiv genutzter Ackerfläche statt. Am östlichen Plangebietsrand sind gesetzlich geschützte Feldhecken vorhanden, die auf Grund der heranrückenden Bebauung ihren Schutzstatus verlieren. Für die Erschließung des künftigen Schulcampusgeländes sind Rodungen von Teilen der Feldhecke und von ebenfalls gesetzlich geschützten Straßenbäumen erforderlich.

Der Verursacher eines Eingriffs ist gemäß § 15 Abs. 1 BNatSchG verpflichtet, vermeidbare 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. Können keine geeigneten Flächen für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden, wird ein geeignetes Ökokonto verwendet.

## 5.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minimierung der mit der Umsetzung des Bebauungsplans verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden gemäß § 1a BauGB sowie den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes geeignete Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Ziel ist es, erhebliche Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Klima, Flora und Fauna bereits im Rahmen der Planung zu erkennen, zu vermeiden bzw. auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

### Gehölzschutz

Bei Bauarbeiten, insbesondere Erdarbeiten im Umfeld von Gehölzen sind zur Vermeidung von Schäden an den Gehölzen besondere Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Dazu wird festgesetzt:

#### textl. Festsetzung:

##### 5.1 V1

*Während der Erdarbeiten ist eine Beeinträchtigung der Gehölze auszuschließen. Oberirdische Teile der Bäume dürfen nur durch Fachunternehmen zurückgeschnitten werden. Der Wurzelbereich der geschützten Bäume darf nicht mit Baumaschinen befahren werden; Bodenabtrag und Bodenauftrag im Wurzelbereich sind nicht zulässig. Schwenkarbeiten durch Baufahrzeuge sind nur außerhalb der Kronenbereiche zulässig. Die einschlägigen Regelwerke sind zu beachten, wie DIN 18920, R SBB, ZTVE-StB, ZTV-Baumpfleger.*

### Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)

Die bodenkundliche Baubegleitung (BBB) hat die Aufgabe, Bodenfunktionen während der Bauphase zu schützen und Bodenschäden zu vermeiden. Sie stellt sicher, dass die bodenschutzrechtlichen Vorgaben fachgerecht umgesetzt werden. Grundlage sind die

Festsetzungen der Satzung, der Umweltbericht und das vorliegende Bodengutachten. In einem Bodenschutzkonzept ist die Erschließung der Baustelle mit Straßen, Lagerflächen, Befahrungsverbotflächen und Sicherungsmaßnahmen darzustellen. Während der Umsetzung sind die bodenschutzrechtlichen Belange der Erschließungsmaßnahmen zu überwachen. Das umfasst auch die Ausweisung von Tabuflächen und Flächen, die zur Baustelleneinrichtung und temporären Erschließung dienen. Es sind regelmäßig Baustellenbegehungen durchzuführen und mögliche Abweichungen vom Bauablauf und der Bautechnologie dem bodenkundlichen Sachverständigen mitzuteilen. Im Zuge der bodenkundlichen Baubegleitung sind Baustellentagesberichte zu erstellen. In einem Abschlussbericht ist die Baubegleitung allumfassend darzustellen.

Sofern es bei den Bauarbeiten Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten gibt, sind die Arbeiten zu unterbrechen und der zuständigen Behörde zu melden. Zu beachten sind gängige Regelwerke (z. B. DIN 19639) und „Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ (Bundesverband Boden e. V. 2013).

textl. Festsetzung:

5.2 V2

*Zur Umsetzung und Überwachung der bodenschutzrechtlichen Belange ist eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) durch ein qualifiziertes Fachbüro einzubinden. Das beauftragte Fachbüro ist vor Beginn der Arbeiten gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde zu benennen.*

Ökologische Baubegleitung (ÖBB)

Mit der Einbindung einer ökologischen Baubegleitung wird der ökologisch sachgerechte Bauablauf, insbesondere die Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes sichergestellt. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung der genehmigungskonformen Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen einschließlich der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Die Umsetzung der Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen, wie z.B. das Abdecken von Kabelschächten oder das Abböschen von Baugruben, wird mit der Baufirma abgestimmt und dokumentiert. Zu den Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen gehören z.B.:

- Kabelgräben und, Baugruben dürfen nicht länger als notwendig offenbleiben; es sind tägliche Kontrollen durchzuführen, ggf. ist das Umsetzen von Kleintieren in sichere, störungsfreie Strukturen außerhalb der Baustelle notwendig;
- Gehölzschutz inklusive Einzelstammenschutz an Bäumen;
- Bauzeitenregelung für Brutvogelarten u. a.

textl. Festsetzung:

5.7 V<sub>AFB7</sub>

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Bauabwicklung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist eine ökologische Baubegleitung einzubinden. Mit der ökologischen Baubegleitung ist ein Fachbüro für Artenschutz zu beauftragen. Das Fachbüro ist gegenüber der zuständigen Aufsichtsbehörde (untere Naturschutzbehörde) vorab zu benennen.

## 5.2 Artenschutz

Im Rahmen des vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages<sup>6</sup> wurde für die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Arten und für alle europäischen Vogelarten die Betroffenheit von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Im Rahmen eines Scoping-Termins am 17.09.2024 wurde das methodische Vorgehen der artenschutzrechtlichen Untersuchung abgestimmt. Es wurde festgelegt, dass auf Grund der Biotop- und Habitatausstattung für rastende Zugvogelarten eine Präsenzkartierung im Zeitraum von Oktober bis 2024 bis April 2025 vorzunehmen ist. Für alle übrigen relevanten Artengruppen (Brutvögel, Fledermäuse) erfolgte keine Kartierung, sondern eine tabellarische Relevanzprüfung. Anhand einer Potenzialabschätzung (worst-case-Scenario) wurde die artenschutzrechtliche Konfliktbewertung durchgeführt.

Die Begehungen zur **Zug- und Rastvogelerfassung** fanden an insgesamt 5 Kartiertagen in der Zeit zwischen Oktober 2024 und April 2025 statt. Dabei wurde ein Schwerpunkt auf das Vorkommen von Kranichen, Gänsen, Sing- und Zwergschwänen, Limikolen und Greifvogelarten gelegt. Daneben wurden auch größere Ansammlungen von Singvögeln erfasst, die das Untersuchungsgebiet zur Zeit des Vogelzugs und zur Überwinterung nutzten. Die Begehungen fanden zu verschiedenen Tageszeiten, insbesondere aber in den Morgenstunden statt. Es konnten insgesamt 16 Arten nachgewiesen werden, wobei eine Nutzung als Rast- und Nahrungsgebiet nur bei Einzelindividuen und kleineren Trupps von insgesamt 10 Arten beobachtet wurde.

Nutzung als Rast- und Nahrungsgebiet:

Art	maximale Anzahl
Amsel ( <i>Turdus merula</i> )	3
Erlenzeisig ( <i>Carduelis spinus</i> )	ca. 25
Feldlerche ( <i>Alauda arvensis</i> )	5
Goldammer ( <i>Emberiza citrinella</i> )	5
Graumammer ( <i>Emberiza calandra</i> )	12
Kranich ( <i>Grus grus</i> )	11
Sing- und Höckerschwan ( <i>Cygnus cygnus</i> , <i>Cygnus olor</i> )	198 (außerhalb UG)
Wacholderdrossel ( <i>Turdus pilaris</i> )	15
Zwergschnepfe ( <i>Lymnocyptes minimus</i> )	2

Tabelle 1 Auszug aus Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Seite 34)

Im Rahmen der Kartierung wurden diverse Überflüge festgestellt:

Art	maximale Anzahl
Blässgans ( <i>Anser albifrons</i> )	41
Graugans ( <i>Anser anser</i> )	35
Mäusebussard ( <i>Buteo buteo</i> )*	1
Nonnengans ( <i>Branta leucopsis</i> )	35
„Nordische Gänse“ (v.a. <i>Anser fabalis</i> und <i>Anser albifrons</i> )	ca. 1.500
Rotmilan ( <i>Milvus milvus</i> )*	1
Saatgans ( <i>Anser fabalis</i> )	41
Singschwan ( <i>Cygnus cygnus</i> )	8

<sup>6</sup> Umwelt & Planung, Dipl.-Ing. (FH) Brit Schoppmeyer, Stand 12/2025

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

Art	maximale Anzahl
Sperber ( <i>Accipiter nisus</i> )*	1
Wachoderdrossel ( <i>Turdus pilaris</i> )	ca. 250

\*Greifvögel als Einzelindividuen erfasst

Tabelle 2 Auszug aus Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Seite 34)

Es konnte festgestellt werden, dass die Nutzung des Plangebiets als Zug- und Rastgebiet relativ gering ist. Im Artenschutzfachbeitrag wird auf die Umweltkarten des LUNG verwiesen, wonach das Plangebiet innerhalb der Dichtezone B: *mittlere bis hohe relative Dichte des Vogelzugs*, aber außerhalb regelmäßig genutzter Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten liegt. Das hat die Kartierung bestätigt. Die Tatsache, dass das Gebiet auch im gegenwärtigen Zustand bereits von Bebauung und Verkehrswegen umgeben ist, führt zu der Annahme, dass das Vorhaben keine Auswirkungen auf das Zug- und Rastvogelgeschehen hat. Mit der Umsetzung der Planung sind keine Beeinträchtigungen der Eignung des großräumigen Zug- und Rastgebiets zu erwarten.

Für die übrigen planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie erfolgte die Durchführung einer **Relevanzprüfung**. Im Rahmen der Geländeerfassungen wurden vorhandene Habitatrequisiten erfasst und das potentielle Vorkommen von planungsrelevanten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie eingeschätzt.

Im Ergebnis konnte das potenzielle Vorkommen für einen Großteil planungsrelevanter Arten (z.B. Säugetiere) ausgeschlossen werden. Die im Plangebiet vorhandenen Biotop- und Habitatstrukturen wurden hinsichtlich Brutplatzpotenzial (Vögel) bzw. Quartierpotenzial (Fledermäuse) bewertet und mit vorhandenen Daten zu Vorkommen und Verbreitung abgeglichen. Die Erfassungsmethodik wird im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher erläutert.

#### Fledermäuse

Alle heimischen Fledermausarten sind nach § 1 Satz 1 BArtSchV besonders geschützt und im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Im östlichen Plangebiet verlaufen potenzielle Jagdlinien und Leitstrukturen entlang der Strauchhecke bzw. lückigen Lindenreihe parallel zur Kreisstraße.

Beeinträchtigungen potenzieller Quartiere von gebäudebewohnenden Fledermäusen sind bei der Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, da die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straße vom Bauvorhaben nicht berührt werden.

Habitatstrukturen für überwiegend baumhöhlenbewohnende Fledermäuse sind bei den im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung zu rodenden Gehölze auf Grund ihres Alters kaum vorhanden, so dass Beeinträchtigungen potenzieller Quartiere durch das Bauvorhaben nicht abgeleitet werden können.

Sowohl für die gebäude- als auch die baumhöhlenbewohnenden Fledermäuse sind betriebsbedingte Störungen nicht auszuschließen. Es sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen festzusetzen (siehe unten).

#### Amphibien

Die Abschätzung der Habitatstrukturen im Plangebiet hinsichtlich Lebensraums und Wanderkorridore für Amphibien ergab, dass im Plangebiet selbst keine Lebensräume für Amphibien vorhanden sind, man aber davon ausgehen kann, dass tradierte Laichwanderwege zu umliegenden Kleingewässern über das Plangebiet verlaufen. Da die Lage potenzieller Laichgewässer zerstreut ist, sind die Wanderwege vermutlich diffus. Die vorhandene

Kreisstraße stellt einen erheblichen Störfaktor für die Wanderung zu und von den östlich der Straße liegenden Gewässern dar.

#### Europäische Vogelarten nach Art. 1 und Art. 4 Abs. 1 der Vogelschutzrichtlinie

Der Großteil der potenziell im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten gilt in Mecklenburg-Vorpommern als weit verbreitet und weist stabile Bestände auf. Für den überwiegenden Teil der Arten besteht lediglich eine Scheuchwirkung infolge akustischer und visueller Störungen während der Bauphase innerhalb der Brutperiode. Höhlenbrüter sind in der überschirmten Strauchhecke und den eher jüngeren Straßenbäumen nicht zu erwarten.

Mit Umsetzung der vorliegenden Planung wird ein dauerhafter Verlust von Bruthabitaten der **Feldlerche** einhergehen. Die Feldlerche gehört zu den Bodenbrütern und benötigt offene Agrarflächen und Wiesen. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wurde unter Berücksichtigung von strukture gebundenen Abständen zu Wald, Straße, Gehölzen, der geplanten Bebauung und artspezifischem Meideverhalten ermittelt, wie groß die Fläche ist, die bei Umsetzung der Planung für die Feldlerche als Bruthabitat und Lebensraum verloren geht. Innerhalb des Plangebiets kommt es zu einem Totalverlust auf einer Fläche von ca. 2,38 ha. Dabei ist berücksichtigt, dass der Bereich entlang der Kreisstraße auf Grund der Störungen durch den Verkehr als Bruthabitat nicht geeignet ist. Die künftige Bebauung bewirkt wiederum, dass angrenzende Ackerflächen auf Grund des artspezifischen Meideverhaltens als Lebensraum entwertet werden. Insgesamt ergibt sich aus dem Totalverlust innerhalb des Plangebiets sowie der an das Plangebiet angrenzenden entwerteten Fläche ein Verlust von 7,95 ha Feldlerchenbruthabitat.

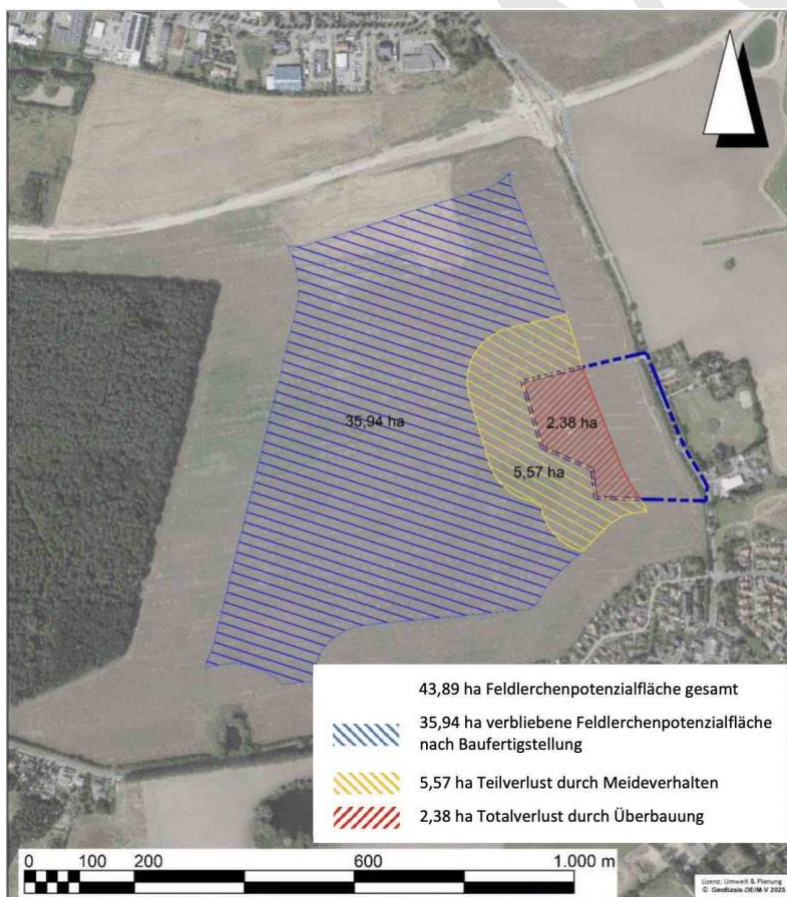


Abbildung 9: Auszug aus Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Entwurf vom 09.12.2025, Umwelt & Planung)  
(Schematische Abbildung der Feldlerchenpotenzialfläche unter Berücksichtigung des artspezifischen Meideverhaltens zur Herleitung des Ausgleichserfordernis)

Unter der Annahme, dass ca. 3 Brutpaare pro 10 ha vorhanden sind, ergibt sich ein potenzieller Verlust von 2,39 Brutpaaren.

Die Feldlerche ist nach Bundesnaturschutzgesetz (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 Buchstabe b, Doppelbuchstabe bb BNatSchG) eine besonders geschützte Art. Für sie gelten die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Schutz des einzelnen Tiers (Nrn. 1 und 2) und zum Schutz der Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nr. 3).

Wenn im räumlichen Zusammenhang des Eingriffs die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte weiterhin erfüllt werden kann, liegt nach § 44 Abs. 5 S. 2 Nr. 3 BNatSchG kein Verstoß gegen das Verbot vor. Dies kann durch sogenannte CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures: Maßnahmen zur dauerhaften Erhaltung der ökologischen Funktion) sichergestellt werden. CEF-Maßnahmen sind vorgezogene Kompensationsmaßnahmen, d.h. sie sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen.

In Anlehnung an die vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz herausgegebene Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird vorgeschlagen, westlich vom Plangebiet (Flurstück 118/3 Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen) eine Fläche von 1,2 ha bislang intensiv genutztem Acker in eine Blühfläche mit angrenzender Ackerbrache umzuwandeln. Bei dieser Maßnahme ist der Flächenbedarf 0,5 ha/Revier. Um langfristig den Ackerstatus auf dieser Fläche aufrecht zu erhalten, darf alle zwei Jahre jeweils eine Hälfte der Fläche umgebrochen werden.

Die Maßnahme ist mit dem Grundstückseigner und dem Pächter vertraglich zu sichern. Die Ackerbrache ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten anzulegen, damit die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang des Eingriffs weiterhin erfüllt werden kann (CEF-Maßnahme).

### 5.2.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Konfliktanalyse schlägt die Gutachterin eine Reihe von artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen vor, die unter Anwendung von § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) als textliche Festsetzung in die Satzung übernommen werden.

Im Folgenden werden die von der Gutachterin vorgeschlagenen artenschutzfachlichen Vermeidungsmaßnahmen (V<sub>AFB</sub>) aufgelistet und deren Umsetzung in den textlichen Festsetzungen erläutert:

#### V<sub>AFB</sub>1

#### **Anpflanzung von Hochstämmen im Bereich der Zufahrtsstraße/Heckenquerung.**

Die Zufahrt zum künftigen Schulcampus quert die vorhandene Feldhecke und damit eine potenzielle Leit- und Jagdstruktur der Fledermäuse. Es besteht die Gefahr der Kollision von Fledermäusen mit ein- und ausfahrenden Fahrzeugen. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird vorgeschlagen, beidseitig der Zufahrt Hochstämmen zu pflanzen, um das Kollisionsrisiko zu mindern. Die Fledermäuse werden durch vorhandene höhere Gehölzstrukturen zu einem höheren Überfliegen der Zufahrt angeregt.

Der Zeitraum, in dem Fledermäuse auf Jagd gehen, liegt in den Abend- und frühen Nachtstunden, ausgenommen ist dabei die Zeit der Winterruhe (Oktober-März). Da die Zufahrt zum Campus vor allem morgens und in den Nachmittagsstunden frequentiert wird, ist

das Kollisionsrisiko gering. Die bereits vorliegende Freiraumplanung sieht nördlich der Zufahrt die Pflanzung von Hochstämmen vor. Südlich der Zufahrt wird die Pflanzung von 3 Hochstämmen innerhalb der Grünfläche Nr. 2 festgesetzt, so dass die Zufahrt von höheren Gehölzstrukturen flankiert wird.

Da die Pflanzung der Hochstämmen neben der artenschutzrechtlichen Funktion auch als Kompensationsmaßnahme angerechnet werden kann, wird die Pflanzung auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) festgesetzt.

textl. Festsetzung:

- 6.6 A 5/V<sub>AFB1</sub>: Anpflanzung von Bäumen auf öffentlicher Grünfläche  
 Lage: Gemarkung Lichtenhagen, Flur 1, Flurstück 118/3  
 Auf der Grünfläche Nr. 2 (in einer Raute) sind angrenzend an die Zufahrt drei standortheimische Laubgehölze zu pflanzen.  
 Qualität, Sorten und Entwicklungspflege analog zu textl. Festsetzung Nr. 6.1.

**V<sub>AFB2</sub>**

**Angepasstes Lichtmanagement**

Ein angepasstes Lichtmanagement vermeidet betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen in die Jagdhabitats der Fledermäuse.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist in Form einer kombinierten Wirkung von voll abgeschirmten Leuchten und kurzen Masten die Störwirkung durch Lichtimmissionen zu begrenzen. Dabei strahlt das Licht direkt auf die Fahrbahn bzw. den Boden und nicht in den angrenzenden oder geplanten Gehölzbestand bzw. Grünanlagen.

Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen. Nicht einzusetzen sind Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K, um ein künstliches Anziehen von Insekten in großen Mengen zu verhindern.

Festgesetzt wird eine bedarfsgerechte Beleuchtung, die nach unten gerichtet ist und nicht in die umgebenden Gehölzstrukturen abstrahlen darf. Bedarfsgerecht bedeutet, dass die Beleuchtung während der Nutzungszeiten in Betrieb ist und Dauerbeleuchtung in den Nachtstunden vermieden wird.

textl. Festsetzung:

- 5.3 V<sub>AFB2</sub>  
*Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen potenziell vorkommender Fledermausarten ist ein angepasstes Lichtmanagement erforderlich. Die Beleuchtung des Schulgeländes muss bedarfsgerecht erfolgen. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist zu vermeiden. Nicht einzusetzen sind Leuchtmittel mit Wellenlängen < 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2700 K.  
 Es ist der Leitfaden für die Berücksichtigung von Fledermäusen bei Beleuchtungsprojekten (EUROBATS Publication Series No. 8 (deutsche Ausgabe) zu beachten.*

**V<sub>AFB3</sub>**

**Keine Nacharbeiten in der Zeit von 1 Stunde vor Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang**

Eine Beleuchtung der Baustelle im Zusammenhang mit Nacharbeiten auf der Baustelle führt zu Beeinträchtigungen der Fauna.

Der Betrieb einer Nachtbaustelle ist für dieses Bauvorhaben aus Lärmschutzgründen gegenüber der benachbarten bzw. unweit vom Plangebiet vorhandenen schutzbedürftigen Wohnbebauung ausgeschlossen. In den Wintermonaten kann allerdings auf eine Beleuchtung

der Baustelle in den Morgen- und Nachmittagsstunden nicht verzichtet werden. Auf Grund der Winterruhe der Fledermäuse in dieser Jahreszeit ist das unkritisch.

Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und Umweltbericht vorgeschlagene Festsetzung zur Beleuchtung der Baustelle wird nicht übernommen.

#### **V<sub>AFB4</sub>**

#### **Fällzeitenbeschränkung zum Schutz vorkommender Brutvogel- und Fledermausarten und Besatzkontrolle**

Die Beschränkung von Gehölzrodungen und erforderlicher Schnittmaßnahmen an Gehölzen auf den Winterzeitraum (01. Oktober bis 28. Februar) bewirkt, dass Brutvögel und Fledermäuse durch die Eingriffe nicht zu Schaden kommen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass vor Beginn der Arbeiten Besatzkontrollen durchzuführen sind, um die Störung von Individuen in ihrer Winterruhe auszuschließen.

#### textl. Festsetzung:

##### 5.4 V<sub>AFB4</sub>

*Gehölzrodungen, inkl. Schnittmaßnahmen sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres zulässig. Vor Beginn der Gehölzrodungen sind die Bäume auf die aktuelle Besatzsituation zu untersuchen. Eine ökologische Baubegleitung ist einzubinden.*

#### **V<sub>AFB5</sub>**

#### **Anlage eines mobilen Amphibienschutzzauns um die Baustelle**

Um eine baubedingte Tötung wandernder Amphibien zu verhindern, ist das Plangebiet während der Wanderzeiten (adulte und juveniler Tiere) mittels mobilem Amphibienschutzzaun abzugrenzen. Ein Einwandern in den Baubereich kann somit vermieden werden. Hierzu ist das Einlassen von Eimern und deren tägliche Kontrolle mit Umsiedlung anfallender Amphibien vorzusehen. Die Fangeimerkontrollen erfolgen während der Frühjahrs- also Laichwanderungen und Rückwanderung von Jungtieren in den Spätsommer- und Herbstmonaten. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Die genaue Lage des temporären Amphibiensaunes ist im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung festzulegen.

#### textl. Festsetzung:

##### 5.5 V<sub>AFB5</sub>

*Zum Schutz wandernder Amphibien ist der Baustellenbereich vor der Frühjahrswanderung mit einem temporären Amphibienschutzzaun abzugrenzen. Es sind Fangeimer einzulassen und deren tägliche Kontrolle mit Umsiedlung anfallender Amphibien sicherzustellen. Die Fangeimerkontrollen erfolgen während der Frühjahrswanderungen und während der Rückwanderung von Jungtieren in den Sommermonaten. Die Umsetzung der Maßnahme ist im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu dokumentieren und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.*

#### **V<sub>AFB6</sub>**

#### **Erschließungsarbeiten nach der Brutzeit im Zeitraum vom 01.09. bis 28.02. des Folgejahres. bzw. im Anschluss an Erntearbeiten**

Zum Schutz von Bodenbrütern wie der Feldlerche wird eine Bauzeitenbeschränkung festgesetzt.

Um einen Verlust von Gelegen oder die Tötung von Tieren (v.a. Nestlingen) in der Zeit von Mitte März bis Ende August zu verhindern, ist der Beginn der Bauaufreimachung (Befahren, Entfernen Vegetationsdecke) außerhalb dieses Zeitraumes oder direkt im Anschluss an die Erntearbeiten durchzuführen. Um einer Besiedlung durch Brutvögel vorzubeugen, ist ein Brachliegen der Flächen über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen innerhalb der Brutzeit (16. März - 31. August) zu vermeiden.

Fallen die Bauarbeiten in die Brutperiode der Bodenbrüter sind frühzeitig vor Brutbeginn Vergrümmungsmaßnahmen vorzunehmen. Geeignet ist eine regelmäßige Mahd der Baubereiche ab Ende März, um die Anlage eines Geleges zu vermeiden.

textl. Festsetzung:

5.6 *V<sub>AFB6</sub>*

*Der Beginn der Erschließungsarbeiten hat außerhalb der Brutzeit, im Anschluss an Erntearbeiten oder im Zeitraum vom 01.09. bis 15.03. des Folgejahres zu erfolgen. Innerhalb der Brutzeit vom 01. April - 31. August ist ein Brachliegen der Baufläche über einen Zeitraum von mehr als 10 Tagen zu vermeiden.*

***V<sub>AFB7</sub>***

**Einsatz von bodenkundlicher und ökologischer Baubegleitung (ÖBB)**

siehe Seite 27/Kapitel 5.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

***V<sub>AFB8</sub>***

**Hinweise zur Vermeidung/Verringerung von Kleintierfallen und Vogelschlag im Plangebiet.**

Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird angeregt, im Rahmen der Ausführungsplanung geeignete Maßnahmen vorzusehen, um Kleintierfallen im Plangebiet zu vermeiden. Als Beispiele werden genannt:

- Einbau von Ausstiegshilfen für Amphibien in Schächten aller Art oder Abdeckung mittels Lochblech (3 mm), Gitter (3-4 mm)
- abgesenkte Bordsteine für barrierefreie Amphibienwanderung,
- geschlossene Kabelkanäle bodeneben versenken oder Rampen zur Überwindung von
- Kabelschächten,
- Übersteigschutz-Ränder an Abgängen (Schächte, Treppen, Kellerfenster, Tiefgaragen etc.)
- überhöhen
- Einfriedungen sind kleintierfreundlich mit einem Abstand von min. 10 cm zur GOK zu errichten

Die von der Gutachterin vorgeschlagenen Maßnahmen, wie abgesenkte Bordsteinkanten und Abdeckung von Schächten zum Schutz von Kleintierfallen, decken sich mit Anforderungen an barrierefreies Bauen sowie vorbeugenden Unfallschutz und werden nicht als artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen in der Satzung festgesetzt.

Die Vorschläge zur Verringerung des Vogelschlagrisikos an Glasscheiben werden als Hinweis B in die Satzung aufgenommen. Dazu gehören

- konstruktive Unterteilungen mittels Fassungen, Rahmen oder Sprossen an Glasscheiben,
- Verringerung der Glasfläche auf < 50 cm Breite,
- Markierungen von Scheiben ab einer Größe von > 50 cm z. B. mittels kontrastreicher Muster (Gesamtdeckungsgrad 5 - 10%) auf der Außen-/Anflugseite

### **CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality measures)**

Der potenzielle Verlust von 2,39 Bruthabitaten der Feldlerche ist durch Schaffung einer geeigneten Brutflächen auszugleichen. Der Ausgleich ist als vorgezogene Kompensationsmaßnahme, d.h. als CEF-Maßnahme, die die ökologisch-funktionelle Kontinuität ohne zeitliche Lücke gewährleistet, zu realisieren.

Die Gutachterin schlägt vor, westlich des Plangebiets unter Beachtung der auf Grund des artspezifischen Meideverhaltens erforderlichen Distanz zu Plangebiet, Umgehungsstraße, Lichtenhäger Tannen und Wohnbebauung auf dem Flurstück 118/3 Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen eine Fläche von 1,2 ha bislang intensiv genutztem Acker in eine Blühfläche mit angrenzender Ackerbrache umzuwandeln. Bei dieser Maßnahme ist der Flächenbedarf 0,5 ha/Revier. Um langfristig den Ackerstatus auf dieser Fläche aufrecht zu erhalten, darf alle zwei Jahre jeweils eine Hälfte der Fläche umgebrochen werden.

Die Details der Maßnahme und deren dauerhafte Sicherung auf dem Flurstück 118/3 Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen sind vertraglich zwischen Gemeinde, Flächeneigentümer und Pächter festzuschreiben.

### **5.3 Eingriff und Kompensation**

Bei der Ermittlung des Eingriffsflächenäquivalents werden die vom Eingriff betroffenen Biotope bewertet. Die Biotoptypenkartierung ist im Umweltbericht, Karte 1 *Bestandsaufnahme Biotope* dokumentiert. Bei Umsetzung der Planung ergeben sich Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung bisher unversiegelter Flächen und durch Funktionsverlust durch heranrückende Bebauung. Das zu kompensierende Eingriffsflächenäquivalent ergibt sich in Abhängigkeit von Fläche, Lagefaktor und Biotopwert der vom Eingriff betroffenen Biotope zuzüglich eines Zuschlags für den Anteil der Teil- und Vollversiegelung.

Flächen zur Retention von Regenwasser werden nicht als Eingriff berücksichtigt. Die Retentionsbecken werden naturnah ausgebaut, eine Befestigung der Flächen ist nicht vorgesehen.

Das ermittelte Eingriffsflächenäquivalent für unmittelbare und mittelbare Wirkungen sowie Versiegelungen beträgt 41.160 m<sup>2</sup> EFÄ. (siehe Umweltbericht, Tab. 15).

Der Eingriff ist in dem genannten Umfang auszugleichen. Nachfolgend werden die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen erläutert.

#### **A1 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche**

In die Freiflächengestaltung von Schule, Hort und Kita wird die Pflanzung von Bäumen integriert. Bäume sind in der Freiflächengestaltung von zentraler Bedeutung, weil sie ökologische, klimatische, gestalterische und soziale Funktionen zugleich erfüllen. Die Pflanzung der Bäume wird als Ausgleich angerechnet. Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 die Pflanzung von 66 standortheimischen Laubgehölzen festgesetzt. Die Festsetzung enthält Details zu Qualität, Art, Pflanzung und Entwicklungspflege.

Die genauen Baumstandorte sind im Zuge der Erschließungs- und Freiraumplanung abzustimmen. Eine zeichnerische Festsetzung der Baumstandorte erfolgt nicht, um ausreichend Spielraum für die Freiraumgestaltung zu sichern.

Kompensationsäquivalent: 66 HSt. x 25 m<sup>2</sup>/HSt. = 1.650

### **A<sub>AFB1</sub>/A2+3 Anlage mehrreihiger Feldhecken am nördlichen und westlichen Rand des Geltungsbereichs.**

Die geplante Anlage von Feldhecken am nördlichen und westlichen Plangebietsrand (siehe textl. Festsetzungen 6.2-6.4) wird eine Gesamtfläche von 6.126 m<sup>2</sup> haben. Die Anlage der Feldhecke dient der Kompensation von Eingriffen, die bei Umsetzung der Planung unvermeidbar sind und generiert langfristig neue Brut- und Jagdhabitats für Vögel und Fledermäuse. Außerdem markieren die Hecken den Ortsrand in Abgrenzung zur freien Landschaft.

#### textl. Festsetzung:

- 6.2 A2/A<sub>AFB1</sub> *Anlage einer Feldhecke am nördlichen Plangebietsrand  
Lage: Gemarkung Lichtenhagen, Flur 1, Flurstück 118/3  
Auf einer Fläche von 2.386 m<sup>2</sup> (Grünfläche Nr. 3) ist eine mehrreihige Feldhecke anzulegen.  
Die Breite beträgt ca. 24 m und die Länge ca. 99 m.  
Details zur Anlage der Feldhecke siehe textl. Festsetzung Nr. 6.4.*
- 6.3 A3/A<sub>AFB1</sub> *Anlage einer Feldhecke am westlichen Plangebietsrand  
Lage: Gemarkung Lichtenhagen, Flur 1, Flurstück 118/3  
Auf einer Fläche von 3.740 m<sup>2</sup> (Grünfläche Nr. 3) ist eine mehrreihige Feldhecke anzulegen.  
Die Breite beträgt ca. 12 m bis 26 m und die Länge ca. 190 m.  
Details zur Anlage der Feldhecke siehe textl. Festsetzung Nr. 6.4.*

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.4 werden Details zu den zu pflanzenden Hecken geregelt. Die Festsetzung enthält Listen der zu verwendenden standortheimischen Baum- und Straucharten, Angaben zu Pflanzqualitäten und Abständen sowie zur Entwicklungspflege der Hecken. Geregelt wird auch, dass die Hecken gegenüber der Gemeinbedarfsfläche mit einem standfesten Zaun abzugrenzen sind. Damit wird sichergestellt, dass in den Hecken keinerlei Nutzung stattfindet.

$$\text{Kompensationsäquivalent: } (2.386 \text{ m}^2 + 3.740 \text{ m}^2) \times 2,5^* = 15.315$$

(\*Kompensationswert)

#### Ausgleich für Funktionsverlust

Die am östlichen Plangebietsrand vorhandene Feldhecke entlang des Radweges ist laut § 20 NatSchAG M-V geschützt. Die gesetzlich geschützte Feldhecke verliert auf Grund der geplanten Bebauung den Status der Feldhecke, weil der Bezug zur freien Landschaft künftig entfallen wird. Hier kommt es auf einer Fläche von 1.460 m<sup>2</sup> zu einem Funktionsverlust, auch wenn die Hecke physisch bestehen bleibt.

Mit der Anlage der Feldhecken am westlichen und nördlichen Plangebietsrand wird auch der Funktionsverlust der Feldhecke am östlichen Plangebietsrand ausgeglichen,

#### **A4 Pflanzung von Hochstämmen auf privater Grünfläche**

Die Grünfläche Nr. 4 ist funktionell der KITA zugeordnet. Die Fläche kann in den Spielbereich integriert werden. Zu pflanzen sind auf dieser Fläche fünf Baumgruppen mit jeweils drei Hochstämmen. In der textlichen Festsetzung Nr. 6.5 ist die Maßnahme mit den Details fixiert. In der Artenauswahl werden auch Obstbäume genannt.

$$\text{Kompensationsäquivalent: } 15 \text{ HSt.} \times 25 \text{ m}^2/\text{HSt.} = 375$$

#### **A5 Pflanzung von Hochstämmen auf öffentlicher Grünfläche**

Die textliche Festsetzung Nr. 6.6 bestimmt, dass auf der Grünfläche Nr. 2 (in einer Raute) angrenzend an die Zufahrt 3 standortheimische Laubgehölze zu pflanzen sind. Neben der

Kompensation von Eingriffen dient diese Maßnahme auch dem Artenschutz, indem die Bäume dafür sorgen, dass Fledermäuse angeregt werden, höher zu fliegen, so dass das Kollisionsrisiko mit ein- und ausfahrenden Fahrzeugen minimiert wird.

Kompensationsäquivalent: 3 HSt. x 25 m<sup>2</sup>/HSt. = 75

### Inanspruchnahme eines Ökokontos

Die beschriebenen und festgesetzten Realmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereich erreichen einen Kompensationswert von 17.415. Es verbleibt ein Defizit von 23.745, das innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht ausgeglichen werden kann. Die Gemeinde verfügt auch nicht über andere Flächen, die durch naturschutzfachliche Aufwertung als Kompensation anrechenbar sind.

Es ist beabsichtigt, ein funktionsbezogenes Ökokonto der Landschaftszone *Ostseeküstenland* in Anspruch zu nehmen. Die Landesforst bietet der Gemeinde einen Reservierungsvertrag für das Ökokonto HRO-005 *Naturwald Swienskuhlen bei Rostock* in dem erforderlichen Umfang an. Bei der Maßnahme erfolgte die Umwandlung von Wirtschaftswald in Naturwald mit dauerhaftem Nutzungsverzicht.

Die Reservierung ist vorerst kostenlos, bei Satzungsrecht sind die Ökopunkte zu kaufen. Die Kosten belaufen sich bei Inanspruchnahme auf 3,00 € netto/Ökopunkt.

Kompensationsäquivalent: 23.745

Mit der Umsetzung der festgesetzten Realmaßnahmen im Plangebiet und der Buchung der Ökopunkte in dem genannten Umfang kann der Eingriff, der bei Umsetzung der Planung durch Versiegelung bislang unversiegelter Böden, Biotopbeseitigung und -veränderung entstehen, ausgeglichen werden.

### 5.4 Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope

Für die Zufahrt zum künftigen Campusgelände sind Teile der vorhandenen, geschützten Feldhecke zu roden und 5 Alleebäume zu fällen.

#### Feldhecke

Gemäß § 20 NatSchAG M-V sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von gesetzlich geschützten Biotopen -hier Feldhecke- führen, unzulässig. Auf Antragstellung kann die Untere Naturschutzbehörde gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können oder die Maßnahmen aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig sind. In Kapitel 4.4 Verkehrserschließung sind die Gründe für die Lage der Zufahrt an dieser Stelle erläutert.

Der Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz nach § 20 NatSchAG M-V wird als separate Unterlage von der Umweltplanerin erstellt und von der Gemeinde im Verfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die UNB wird im Rahmen der Beurteilung des Antrags auf Ausnahme die anerkannten Naturschutzvereinigungen beteiligen (§ 30 NatSchAG M-V).

Der Eingriff ist in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung rechnerisch berücksichtigt.

### Straßenbäume

Nach § 19 NatSchAG M-V sind Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen geschützt, eine Beseitigung von Alleen, auch einzelner Alleebäume ist verboten.

Unter diesen gesetzlichen Schutzstatus fällt der Gehölzbestand entlang der Kreisstraße. Die Schaffung der Zufahrt zum künftigen Campus und die Einrichtung einer Linksabbiegespur auf der Kreisstraße erfordern die Fällung von fünf geschützten Straßenbäumen.

Auf Antrag und mit entsprechender Begründung kann die untere Naturschutzbehörde gemäß § 19 Abs.2 NatSchAG M-V eine Befreiung von dem Verbot zulassen. Der Antrag auf Befreiung vom Alleenschutz nach § 19 NatSchAG M-V wird als separate Unterlage von der Umweltplanerin erstellt und von der Gemeinde im Verfahren bei der Unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Die UNB wird im Rahmen der Beurteilung des Antrags auf Befreiung die anerkannten Naturschutzvereinigungen beteiligen (§ 30 NatSchAG M-V).

Bei der Beeinträchtigung von nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Alleen und einseitigen Baumreihen ist der Alleenerlass (AlErl M-V<sup>7</sup>) anzuwenden. Gemäß Punkt 5.2 sind Fällungen im Verhältnis 1:3 auszugleichen. Für jeden zu fällenden Baum ist dabei mindestens ein neuer Straßenbaum zu pflanzen, für den übrigen Ausgleich kann auch eine Zahlung in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern in Höhe von 400,00 € für jeden nicht gepflanzten Baum vorgenommen werden.

Die Gemeinde beabsichtigt die Pflanzung von fünf Straßenbäumen entlang der Straße Steinbecker Weg (Flurstück 350/2, Flur 4, Gemarkung Elmenhorst). Das Flurstück ist im Eigentum der Gemeinde. Im Übrigen wird eine Zahlung in Höhe von 4.000,00 € in den Alleenfond des Landes Mecklenburg-Vorpommern erfolgen.

### textl. Festsetzung:

#### 6.7 A6 Pflanzung von Alleebäumen

*Lage: Gemarkung Elmenhorst, Flur 4, Flurstück 350/2*

*Als Ausgleich für die Fällung von Alleebäumen im Bereich der Zufahrt sind an der Straße Steinbecker Weg fünf standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen.*

*Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang, 3 x verpflanzt, mit Ballen:*

*- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) oder ähnliche Art (ist noch abzustimmen)*

*Die Fläche der wasser- und luftdurchlässigen Baumscheibe hat mindestens 12 m<sup>2</sup> zu betragen und der durchwurzelbare Raum muss eine Mindestfläche von 16 m<sup>2</sup> aufweisen sowie eine Mindesttiefe von 0,8 m.*

*Innerhalb der Reihe ist ein Abstand von ca. 8 m bis 15 m vorgesehen. Die Standsicherung erfolgt mittels Dreibock. Für die Pflanzung wird eine über 5 Jahre laufende Fertigstellungs- und Entwicklungspflege festgesetzt. In den ersten 10 Jahren sind für eine gleichmäßige Kronenentwicklung 2 bis 3 Erziehungsschnitte durchzuführen. Der dauerhafte Erhalt ist zu gewährleisten. Vor Pflanzung ist der Leitungsbestand abzufragen.*

<sup>7</sup> Alleenerlass AlErl M-V vom 18.12.2015 (VIII 240-1/556-07-VI 250-530- 00000-2012/016 des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung sowie des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz

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

## 6. Flächenzusammenstellung

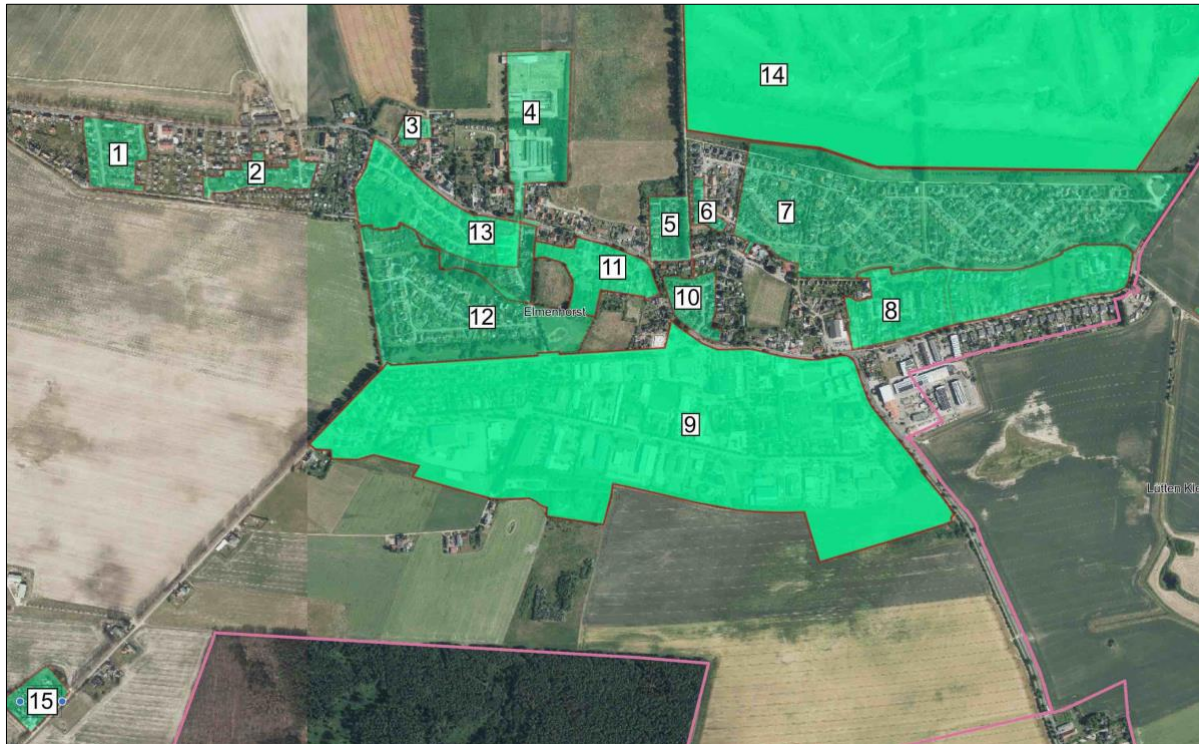
	Fläche ca.
Gemeinbedarfsfläche, Zweckbestimmung <i>Schule und Kita</i>	34.802 m <sup>2</sup>
Grünfläche Nr. 1 <i>Regenwasserretention</i>	2.533 m <sup>2</sup>
Grünfläche Nr. 2 <i>Regenwasserretention</i>	5.190 m <sup>2</sup>
Grünfläche Nr. 3 ( <i>Anpflanzung Feldhecke</i> )	6.257 m <sup>2</sup>
	(davon 131 m <sup>2</sup> Fläche mit Fahrrecht)
Grünfläche Nr. 4 (KITA)	1.664 m <sup>2</sup>
Grünfläche Nr. 5 ( <i>vorhandene, zu erhaltende Hecke</i> )	519 + 41 m <sup>2</sup>
Grünfläche Nr. 6 ( <i>vorhandene, zu erhaltende Hecke</i> )	811 m <sup>2</sup>
Grünfläche Nr. 7 ( <i>Sonstiges</i> )	770 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Nr. 1 <i>Radweg</i>	55 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Nr. 2 <i>Radweg</i>	297 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche ( <i>Kreisstraße K10</i> )	3.926 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>56.865 m<sup>2</sup></b>

zulässiges Maß der baulichen Nutzung auf der Gemeinbedarfsfläche:

zulässige Grundfläche baulicher Anlagen	zulässige Überschreitung gemäß textl. FS Nr. 1.1	zulässige Überschreitung gemäß textl. FS Nr. 1.2
5.500 m <sup>2</sup>	15.661 m <sup>2</sup>	27.842 m <sup>2</sup>
	Differenz: 10.161 m <sup>2</sup>	Differenz: 12.458 m <sup>2</sup>

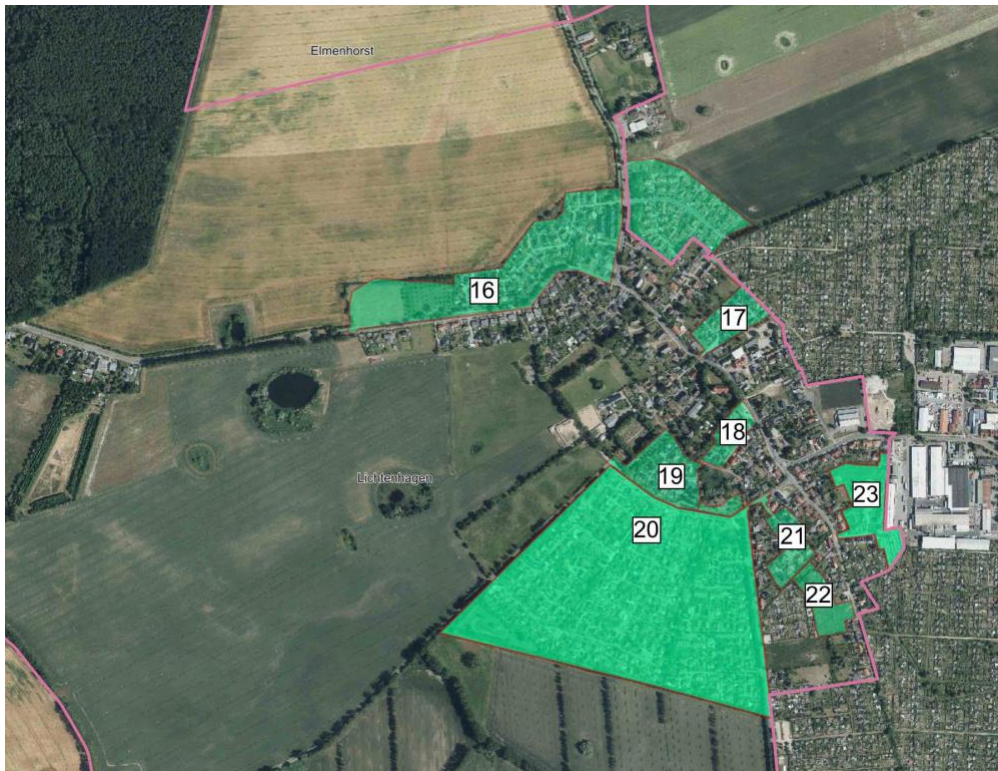
## Bebauungspläne der Gemeinde

### 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	1.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