Anlage 1
zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

TOP: .....

Übersicht zur Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit am Entwurf

Zum Entwurf vom 20.10.2020 wurden 24 Stellungnahmen angefordert. Es wurden 20 Stellungnahmen abgegeben.

2 Stellungnahmen enthalten Anregungen, die berücksichtigt wurden.

Unberücksichtigte Anregungen / Bedenken: **keine**

Während der öffentlichen Auslegung sind 14 Äußerungen von betroffenen Anwohnern eingegangen. Die Äußerungen werden auf den Seiten 10-39 behandelt.

Durch die Berücksichtigung von Anregungen ergeben sich Änderungen/Ergänzungen an der Planzeichnung und in der Begründung:

Teil A: Planzeichnung:

- nachrichtliche Übernahme des Grenzverlaufs des Landschaftsschutzgebiets Kühlung
- Reduzierung des Plangeltungsbereichs um das Flurstück 4/64

Teil B: Text:

- Wegfall der Festsetzung 1.6 (entbehrlich, weil Verkehrsflächen Leitungsrechte einschließen)

Begründung:

- Einfügung von zitierten Textpassagen aus dem Schreiben vom 21.06.2021 des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung an den Petitionsausschuss des Landtages Mecklenburg-Vorpommern

- Erläuterung der Notwendigkeit der ringförmigen Verlegung der Trinkwasserleitung

- Ergänzung zum Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet

- Anpassung der Flächenbilanz

	Behörde	**Adresse**	**Antwort vom**	**Anmerkungen**
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region /Rostock	Doberaner Str. 114 18057 Rostock	03.12.20	landes- und regionalplanerische Belange stehen den Planungszielen nicht entgegen
2	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung	Am Wall 3-5 18273 Güstrow	14.12.20	siehe Seite 5-6
2a	Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde		20.11.20	keine Einwände, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet nicht bekannt
2b	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde		15.12.20	siehe Seite 7
2c	Untere Denkmalschutzbehörde		09.12.20	keine Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege berührt
2d	Umweltamt, Untere Wasserbehörde		19.11.20	keine Einwände
3	Straßenbauamt Stralsund	Greifswalder Chaussee 63b 18439 Stralsund	19.11.20	keine Anregungen oder Bedenken
4	e.dis Netz GmbH Regionalbereich Mecklenburg-	Am Stellwerk 12 18233 Neubukow		
5	HanseGas GmbH	Ahornring 5 18184 Roggentin	17.11.20	keine Leitungen im Plangebiet vorhanden
6	Stadtwerke Rostock AG	PF 15 11 33 18063 Rostock	10.12.20	Hinweis auf vorhanden Erdgasleitungen in Stichwegen
7	Nordwasser GmbH	Carl-Hopp-Str. 1 8069 Rostock	11.12.20	keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken, vorhandene Bebauung ist voll erschossen; wenn gesamte ringförmige Verkehrsfläche öffentlich gewidmet wird, dann entfällt erforderlicher Schutzstreifen beidseits der Trinkwasserleitung
8	Warnow-Wasser und Abwasserverband (WWAV)	Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock	03.12.20	keine grundsätzlichen Einwände; Stellungnahme vom 08.04.20 weiter gültig
9	Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"	Alt Bartelsdorfer Str. 18a 18146 Rostock	16.11.20	keine Gewässer 2. Ordnung oder Anlagen des WBV vorhanden; keine Einwände oder Bedenken
10	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	An der Jägerbäk 3 18069 Rostock	07.12.20	keine grundsätzlichen Bedenken; Hinweis auf vorhandene Windenergieanlagen in Umgebung (Schall innerhalb der zulässigen Grenzwerte und Schattenwurf)

	Behörde	**Adresse**	**Antwort vom**	**Anmerkungen**
11	GDMcom	Maximilianallee 4 04129 Leipzig	13.11.20	keine Einwände
12	50Hertz Transmission GmbH	Heidestr. 2 10557 Berlin	18.11.20	keine Anlagen vorhanden, keine Einwände
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	Biestower Weg 20 18198 Kritzmow	12.11.20	keine grundsätzlichen Einwände; Telekommunikationslinien im Plangebiet vorhanden
14	T-Mobile Telekom Deutschland GmbH	Landgrabenweg 151 53227 Bonn		
15	DFMG Deutsche Funkturm GmbH	Gartenstr. 217 48147 Münster		
16	Ericsson Services GmbH Contract Handling Group	Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf	07.12.20	keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben
17	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Rheinstr. 15 14513 Teltow	03.12.20	keine Belange betroffen
18	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Eckdrift 81 19061 Schwerin		
19	Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern Hauptverwaltungssitz Rostock	Schwaaner Landstraße 8 18055 Rostock	14.12.20	weder Bedenken noch Anregungen
20	Industrie- und Handelskammer Rostock	Postfach 105240 Ernst-Barlach-Straße 1 - 3 18010 Rostock	10.12.20	siehe Seite 8-9

Nachbargemeinden		**Adresse**	
1	Hanse- und Universitätsstadt Rostock	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3 18055 Rostock	
2	Gemeinde Börgerende-Rethwisch Der Bürgermeister	Amt Bad Doberan-Land Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan	03.12.20 Zustimmung der GV
3	Gemeinde Ostseebad Nienhagen Der Bürgermeister		
4	Gemeinde Admannshagen-Bargeshagen Der Bürgermeister		

Nachbargemeinden		**Adresse**		
5	Gemeinde Lambrechtshagen Der Bürgermeister	Amt Warnow-West Schulweg 1a, 18198 Kritzmow	11.11.20	keine Hinweise oder Bedenken

Anwohner Strandweg		**Datum**	**Hinweise und Abwägung**	**Klarnamen**
A	betroffene Eigentümer	04.12.20	Seite 10	[redacted]
B	betroffene Eigentümer	29.11.20	Seite 11	[redacted]
C	betroffene Eigentümer	30.11.20	Seite 12-13	[redacted]
D	betroffene Eigentümer	02.12.20	Seite 14-15	[redacted]
E	betroffene Eigentümer	03.12.20	Seite 16-17	[redacted]
F	betroffene Eigentümer	31.11.20	Seite 18	[redacted]
G	betroffene Eigentümer	30.11.20	Seite 19	[redacted]
H	betroffene Nutzer	10.12.20	Seite 20	[redacted]
I	betroffene Eigentümer	18.11.20	Seite 21-22	[redacted]
J	betroffene Eigentümer	06.12.20	Seite 23	[redacted]
K	betroffene Eigentümer	01.12.20	Seite 24	[redacted]
L	angrenzender Eigentümer	01.12.20	Seite 25	[redacted]
M	betroffene Eigentümer	09.12.20	Seite 26	[redacted]
N	betroffene Eigentümer	22.10.20	Seite 27-39	[redacted]

Satzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen über den Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Strandweg" in Elmenhorst;
vereinfachtes Planänderungsverfahren; Bebauungsplan der Innenentwicklung

Entwurfsstand: 20.10.2020

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird die folgende Stellungnahme zum o.g. Planentwurf abgegeben.

1.
Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen überplant mit dem B-Plan Nr. 6 einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Elmenhorst.

Es werden in einer Geltungsbereichsfläche ein allgemeines Wohngebiet mit zwei überbaubaren Grundstücksflächen, einer Verkehrsfläche und einer öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Der Bebauungsplan enthält Regelungsinhalte in einer Nutzungsschablone und in textlichen Festsetzungen.

2.
Der Einschätzung der Gemeinde, dass es aufgrund der besonders dichten, bereits vorhandenen Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtebaulich nicht mehr vertretbar ist, wie im F-Plan dargestellt, ein Mischgebiet zu entwickeln, kann gefolgt werden. Es ist aber möglich, nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der Gemeinde wird empfohlen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.
Die im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bildet eine Ringstraße, die zumindest dem Grunde nach städtebaulich gewährleistet, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden könnte. Weil privatrechtliche Eigentumsverhältnisse dies noch verhindern, hat die Gemeinde zwei Bereitstellungsplätze festgesetzt.

Die neuen Festsetzungen zu den Verkehrsflächen im Baugebiet eröffnen zumindest eine Perspektive, dass in absehbarer Zeit Entsorgungsfahrzeuge im Strandweg durch das Befahren einer Ringstraße wenden können. Wenn sich diese Lösung nicht realisieren lässt, wird es erforderlich, eine andere städtebauliche Lösung zu finden, die es den Entsorgungsfahrzeugen erlaubt, am Ortsrand auf dem Strandweg ordnungsgemäß zu wenden.

Die Gemeinde wird angehalten, die privatrechtlichen Probleme, die der vollständigen Nutzung der Ringstraße entgegenstehen, zu lösen.

4.
In der Begründung Seite 8 wird ausgeführt, dass die Erreichbarkeit des Flurstückes 4/40 durch die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche sichergestellt werden soll. Kartenteil und Planzeichenerklärung lassen aber nicht erkennen, dass dies im Bebauungsplan auch geschehen ist.

Der Gemeinde wird empfohlen, die Planzeichen zu ergänzen.

5.
Die untere Naturschutzbehörde hat die Herausnahme von Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt und zum Ausdruck gebracht, dass diese Fläche auf das B-Plangebiet begrenzt werden soll. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine Herausnahme einer Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet städtebaulich nur dann einen Sinn macht, wenn sie auch den Bau einer Wendeanlage auf dem Strandweg, nördlich der Wendeanlage ermöglicht.

6.
Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 11.11.2020.

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Stellungnahme vom 14.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. 2

7.
Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt.

Die in der Anlage beigefügten Fachstellungnahmen der Ämter:

- Untere Baubehörde Amt 63
  - 633 Untere Denkmalschutzbehörde vom 09.12.2020
- Umweltamt Amt 66
  - 661 Untere Naturschutzbehörde vom 15.12.2020
  - 662 Untere Wasserbehörde vom 19.11.2020
  - 664 Untere Bodenschutzbehörde vom 20.11.2020

sind Bestandteile dieser Stellungnahme.

Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungnahmen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Die Gemeinde bedankt sich für die ausführliche Stellungnahme und berücksichtigt die Hinweise folgendermaßen:

<u>zu 2. Flächennutzungsplan</u>
Die Gemeinde arbeitet an der Änderung des Flächennutzungsplans und wird in diesem Zusammenhang prüfen, ob im Bereich Strandweg die Darstellung einer Wohnbaufläche mit einer Größe von weniger als 0,5 ha umsetzbar ist.

<u>zu 3. Ringstraße</u>
Die Gemeinde ist mit allen Eigentümern im Gespräch, um die privatrechtlichen Probleme, die der vollständigen Nutzung der Ringstraße entgegenstehen, zu lösen.

<u>zu 5.</u>
??

<u>zu 7.</u>
Die Inhalte der Fachstellungnahmen wurden berücksichtigt.

Landkreis Rostock, Untere Naturschutzbehörde	Stellungnahme vom 15.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. 2b

Landkreis Rostock
Der Landrat
Umweltamt
- Untere Naturschutzbehörde -

Amt für Kreisentwicklung
Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung

im Hause

Ansprechpartner	Telefon	Org.-Nr.	Zimmer	Datum
Frau Duwe	03843 - 75566121	66.1.21	3.240	15.12.2020

030(030n)BP0600

Satzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Strandweg" in Elmenhorst

Entwurf 20.10.2020

Naturschutz / Landschaftspflege

Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen:

Auf Antrag der Gemeinde wird die Herausnahme des nördlichen Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Kühlung (LSG) für die Flächen nach dem Vorentwurf in Aussicht gestellt. Die Grenze des LSG wird überprüft. Die nunmehr einbezogene private Grünfläche ist von der aktuellen Herausnahmeabsicht nicht umfasst. Es sind die Grenzen des LSG hier in die Darstellungen zu übernehmen.

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und berücksichtigt die Hinweise folgendermaßen:

Der Antrag auf Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde für die Gemeinde durch das Amt Warnow-West am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Für den Bereich nördlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr.6 wäre in dem Zusammenhang zu klären, ob dieser Bereich mit den dort vorhandenen Garagen auf dem Flurstück 189 im Landschaftsschutzgebiet verbleiben kann oder ebenfalls herausgenommen werden sollte. Das vorhandene Schild, das den Beginn des Landschaftsschutzgebietes *Kühlung* im Gelände markiert, befindet sich nördlich angrenzend an den Garagenkomplex.

Die z.Zt. gültige Grenze des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Industrie- und Handelskammer	Stellungnahme vom 10.12.2020	Reg.-Nr. 20

Amt Warnow-West, Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Strandweg" – Stellungnahme zum Entwurf

Sehr geehrte Frau Schulz,

vielen Dank für die Beteiligung der IHK zu Rostock im Bauleitplanverfahren „Wohngebiet Strandweg" der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und für die Zusendung der digitalen Planungsunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6. Gern nutzen wir als Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

I. Zusammenfassung des Planungsinhalts

In der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen soll der B-Plan Nr. 6 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die notwendigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen laut Begründung vor. Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im Nordwesten von Elmenhorst und umfasst die Reihenhausgrundstücke Strandweg 10 – 21. Das kleine Wohngebiet ist vollständig mit 12 Wohneinheiten bebaut; die Baugenehmigungen wurden 1997 erteilt. Die Legitimation des Wohngebietes beruht bisher auf § 34 BauGB (Vorhaben im Innenbereich). Es besteht ein Konflikt bei der Erschließung, da sich die Zufahrtsstraße in Privatbesitz befindet. Es existiert keine Baulast und kein eingetragenes Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht. Anwohner haben nur ein vom Eigentümer gewährtes Notwegerecht. Planungsziel dieser B-Plan-Aufstellung ist es, eine neue Grundlage für die Herstellung von Rechtssicherheit für die Bewohner der bestehenden Reihenhausgrundstücke zu schaffen. Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Des Weiteren sind in der Planzeichnung eine Straßenverkehrsfläche (Teilbereich des Strandweges), öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen (ringförmige Erschließungsstraße) sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten enthalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festlegungen bestimmt: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4; maximal ein Vollgeschoss zulässig; Höhe baulicher Anlagen/Oberkante (OK) = 9 m. Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise schon im Bestand vorhanden (zwei Reihenhauszeilen). Die engen Baugrenzen zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich am Bestand. Die Flächengröße des B-Plan-Gebietes beträgt insgesamt rund 0,48 ha, davon sind ca. 0,3 ha dem WA zuzuordnen.

II. Entscheidung

Die IHK zu Rostock stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohngebiet Strandweg" der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen unter Beachtung der nachfolgenden Anregungen zu. Die Gründe unserer Entscheidung werden in der nachfolgenden Begründung näher erläutert.

III. Begründung

1. Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher Nutzungen ein. Im Gegensatz zur Annahme der Gemeinde, dass im Geltungsbereich des B-Plans keine Gewerbebetriebe vorhanden und in einer Reihenhausbebauung auch nicht zu erwarten seien (vgl. Begründung, S. 6), steht nach Prüfung durch die IHK zu Rostock fest, dass von der Planung sehr wohl der IHK zugehörige Unternehmen betroffen sind. Im Strandweg befinden sich drei Unternehmensstandorte, davon zwei Kleingewerbetreibende in den Branchen Einzelhandel und Unternehmensberatung sowie eine gastgewerbliche GmbH. Das bedeutet, dass auch die regionale Wirtschaft von der ungesicherten Erschließung direkt tangiert wird und ggf. die Grundstückszufahrt gefährdet ist. Die IHK zu Rostock setzt sich daher ebenfalls für eine Lösung des Konflikts ein und unterstützt deshalb auch die Aufstellung des Bebauungsplans. In der Planung wird seitens der Gemeinde auch weiterhin eine überwiegende Wohnnutzung angestrebt, die nur indirekt der Wirtschaft dient: als weicher Standortfaktor, um Fachkräfte an die Region zu binden. Im Zuge der Fachkräftesicherung für die Wirtschaft ist das Wohnen ein wichtiger „Haltefaktor". Prioritär ist für die IHK zu Rostock jedoch die Bestandssicherung des ansässigen Gewerbes im Komplex Strandweg 10 – 21.

Industrie- und Handelskammer	Stellungnahme vom 10.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. 20

2. Zusätzlich sind die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) durch die IHK zu Rostock zu prüfen. Im WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden für die IHK relevant und im Plangebiet auch allgemein zulässig. Die IHK zu Rostock setzt sich für nutzungsgemischte Wohngebiete ein und begrüßt daher diese Festlegung. Ausgeschlossen werden hingegen in den textlichen Festsetzungen die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO), was angesichts der Gebietscharakteristik auch nachvollziehbar ist. Bei den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nur Ferienwohnungen unzulässig. Der Bestandsschutz für die drei ansässigen Unternehmen wird von der IHK zu Rostock eingefordert. Weitergehende gewerbliche Belange werden nach derzeitigem Stand nicht berührt.

3. Hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise hat die IHK zu Rostock keine Bedenken und stimmt diesen daher zu.

4. Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat einen Flächennutzungsplan (FNP) beschlossen und am 28.09.2004 in Kraft gesetzt. In diesem FNP ist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (M 3) dargestellt. Im B-Plan soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird also seitens der Gemeinde nicht gefolgt. Unter dieser Maßgabe ist die Festsetzung eines WA durchaus fraglich. Statt eines WA sollte durch die Gemeinde die Gebietskategorie urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO geprüft werden. Das Wohnen und das Bestandsgewerbe wären als Nutzungen weiterhin realisierbar und der B-Plan wäre aus dem FNP entwickelt.

Die Gemeinde bedankt sich für die ausführliche Stellungnahme und berücksichtigt die Hinweise folgendermaßen:

<u>zu 1. und 2. gewerbliche Nutzungen</u>
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. Sie werden im Plangeltungsbereich auch nicht generell ausgeschlossen, sondern nur insoweit eingeschränkt, dass Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, als unzulässig festgesetzt werden. Mit Rücksicht auf die enge Bebauungsstruktur und das Konfliktpotential von Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Dauerwohnen hält die Gemeinde diese Regelung für sinnvoll.
Für genehmigte gewerbliche Anlagen besteht Bestandsschutz.

<u>zu 3.</u>
Die Gemeinde nimmt die Zustimmung zur Kenntnis.

<u>zu 4. urbanes Gebiet</u>
Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist die Festsetzung eins Urbanen Gebiets städtebaulich nicht vertretbar. Die in §6a Abs.2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen in Urbanen Gebieten gehen über die in §4 Abs.2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten hinaus. Das entspricht weder der Planungsabsicht der Gemeinde noch dem vorhandenen Bestand.

Gemäß §13a Abs.2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Im Zuge der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wird die Gemeinde prüfen, ob im Bereich Strandweg die Darstellung einer Wohnbaufläche sinnvoll ist. Da die Größe mit weniger als 0,5 ha sehr klein ist, könnte die Darstellung im Flächennutzungsplan schwierig sein.

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 04.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. A

Stellungnahme zum B-Plan Nr.6, Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst
Auslegung vom 12.11.2020 -14.12.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir sind Eigentümer Reihenhaus Strandweg 11 (Flurstücksbezeichnung 4 / 37)

zu Punkt 4.5
Die Herausnahme des nördlichen Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Kühlung wird der Gemeinde auf Antrag in Aussicht gestellt. Wir erwarten, dass die Gemeinde umgehend diesen Antrag an die Untere Naturschutzbehörde stellt, um die Bestandsfähigkeit des B-Planes Nr.6 nicht zu gefährten.

Die Gemeinde und das Amt Warnow West werden aufgefordert die Bestandskräftigkeit des B-Planes zu untersetzen, damit dieser wirksam werden kann. Die Gemeinde möchte stets daran denken, dass die Gemeinde für die Erschließung und der damit verbundenen öffentlich-rechtlichen Sicherung verantwortlich war. Der Bau einer Wohnanlage ohne gesicherte Zuwegung ist ein unhaltbarer Zustand.
Dieser rechtlose Status unserer Straße muss nun endlich in Anwendung der Planungshoheit der Gemeinde beseitigt werden.

Wir möchten das Amt Warnow West darauf hinweisen, dass die Formulierung im Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet **Am Strandweg** Elmenhorst nicht korrekt ist.
Die richtige Formulierung lautet Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst.

Das Planzeichen „ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Fläche“ in der Planzeichenerklärung ist nicht in der Planzeichnung Teil A zu finden. Wir erwarten die Darstellung auf der gesamten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung und berücksichtigt sie folgendermaßen:

<u>LSG</u>
Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG. Für den Bereich des Wohngebiets *Strandweg* wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor.

<u>Bestandskräftigkeit des B-Plans</u>
Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann.
Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus.

Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar.

<u>Bezeichnung Wohngebiet Strandweg</u>
Die Bezeichnung wurde in allen Plandokumenten entsprechend geändert.

<u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u>
Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 29.11.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. B
Sehr geehrte Damen und Herren, bezugnehmend auf die Auslegung des o.g. B-Planes sind folgende Punkte zu beachten/ ergänzen bzw. zu korrigieren: **1.)** Wir machen Sie darauf aufmerksam, dass die Formulierung „Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet ***Strandweg*** in Elmenhorst“ lauten muss, und nicht wie angegeben „Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet ***Am Strandweg*** in Elmenhorst“. **2.)** Zu Punkt 4.5 Landschaftsschutzgebiet Kühlung: Die Herausnahme des nördlichen Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Kühlung wird der Gemeinde auf Antrag in Aussicht gestellt. Wir erwarten, dass die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen **umgehend** diesen Antrag an die Untere Naturschutzbehörde stellt, um die Bestandsfähigkeit des B-Planes Nr. 6 nicht zu gefährden. **3.)** Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und das Amt Warnow-West werden aufgefordert, die Bestandskräftigkeit des B-Planes zu untersetzen, damit dieser wirksam werden kann. Denken Sie stets daran, dass die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen für die Erschließung und der damit verbundenen öffentlich-rechtlichen Sicherung verantwortlich war. Der Bau einer Wohnanlage ohne gesicherte Zuwegung ist ein unhaltbarer Zustand. Dieser rechtlose Status, der den Wohnhäusern Strandweg anliegenden Straße (nur über diese ist die Zuwegung zu unseren Häusern gewährleistet) muss nun endlich in Anwendung der Planungshoheit der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beseitigt werden. … **4.)** Das Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche“ in der Planzeichenerklärung ist nicht in der Planzeichnung Teil A zu finden. Wir erwarten die Darstellung auf der gesamten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.		Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung und berücksichtigt sie folgendermaßen: <u>zu 1.) Wohngebiet Strandweg</u> Die Bezeichnung wurde in allen Plandokumenten entsprechend geändert. <u>zu 2.) LSG</u> Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG Für den Bereich des Wohngebiets *Strandweg* wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor. <u>zu 3.) Bestandskräftigkeit des B-Plans</u> Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar. <u>zu 4.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 30.11.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. C
	1. Um die Bestandsfähigkeit des B-Planes Nr.6 nicht zu gefährden, scheint es uns zwingend erforderlich, dass die Gemeinde umgehend einen Antrag an die Untere Naturschutzbehörde zur Herausnahme des nördlichen Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Kühlung stellt. Die Korrektur muss in dem Punkt 4.5 Landschaftsschutzgebiet Kühlung umgesetzt werden. Bereits mit Schreiben vom 07.04.2020 hat die Untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen. 2. Wir möchten erneut betonen, dass das Amt absolutes Augenmerk auf die Rechtmäßigkeit des B-Planes Nr.6 legen muss. Der rechtlose Status unserer Straße muss nun endlich in Anwendung der Planungshoheit der Gemeinde beseitigt werden. 3. Wir erwarten die Korrektur der Bezeichnung B-Plan Nr.6 als Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst und nicht wie bislang formuliert Wohngebiet Am Strandweg in Elmenhorst. 4. Nach Punkt 1. Planungsanlass muss in Folge „Geltungsbereich und Anlass der Planung" 1.1. lauten und nicht wie dargestellt 1.2. Das ist auch im Inhaltsverzeichnis zu korrigieren. 5. In der Satzung Teil B: Text ist der 1.5 zu ändern, die Bezeichnung „Stichstraßen" ist nicht mehr relevant.		Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung und berücksichtigt sie folgendermaßen: <u>zu 1.) LSG</u> Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG Für den Bereich des Wohngebiets *Strandweg* wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor. <u>zu 2.) Bestandskräftigkeit des B-Plans</u> Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar. <u>zu 3.) Bezeichnung Wohngebiet Strandweg</u> Die Bezeichnung wurde in allen Plandokumenten entsprechend geändert. <u>zu 4.) Nummerierung in Begründung</u> Die Nummerierung in der Begründung wurde korrigiert und das Inhaltsverzeichnis angepasst.

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 30.11.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. C
	6. Im Punkt 2.2 Verfahrensablauf ist die laufende Nr.5 zu korrigieren. Der genannte Zeitraum muss lauten: 22.10.2020 bis 04.11.2020 7. Das Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche" in der Planzeichenerklärung ist nicht in der Planzeichnung Teil A zu finden. Wir bitten um Richtigstellung/Darstellung für das gesamte Gebiet der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.	<u>zu 5.) Stichstraßen</u> Die Bezeichnung *Stichstraßen* wurde durch die Bezeichnung *Ringstraße* ersetzt. <u>zu 6.) Stichstraßen</u> Der im Verfahrensablauf falsch angegeben Zeitraum wurde korrigiert. <u>zu 7.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 02.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. D
als Anwohner und Eigentümer der mit dem vorgenannten B-Plan zu beplanenden Fläche nehme ich zu der vorbezeichneten Bauleitplanung wie folgt Stellung: 1. Zunächst begrüße ich die Initiative der Gemeinde, die Situation im Strandweg zumindest mit den Mitteln der Bauleitplanung etwas abzumildern. Das Bauvorhaben mit dem damaligen Bauträger war von Anfang an eng mit der Gemeinde abgestimmt und sah selbstverständlich eine Erschließung der bebauten Flächen im Strandweg einschließlich der öffentlichen rechtlichen Sicherung bzw. der Widmung des Strandwegs als öffentliche Straße vor. Mit dieser Maßgabe wurden die Flächen an die Anwohner verkauft. Die Abstimmungen des Bauträgers mit der Gemeinde sind ebenfalls dokumentiert. Dass vor diesem Hintergrund eine Privatperson mehr als 10 Jahre später in der Lage war, den Strandweg zu erwerben, ohne dass die Gemeinde dies verhinderte, ist bis heute nicht vollständig nachvollziehbar. Um so mehr gilt es, die Erschließung der Anwohner zumindest zum jetzigen Zeitpunkt zu gewährleisten bzw. diese zu erleichtern. 2. Mit Blick auf die im B-Plan ausgewiesenen Teile des Landschaftsschutzgebiets Kühlung rege ich dringend an, den genannten Antrag an die Untere Naturschutz-		Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung und berücksichtigt sie folgendermaßen: <u>zu 1.) Wohngebiet Strandweg</u> Die Bezeichnung wurde in allen Plandokumenten entsprechend geändert. <u>zu 2.) LSG</u> Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG Für den Bereich des Wohngebiets *Strandweg* wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 02.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. D
behörde unverzüglich einzureichen, sofern noch nicht geschehen. Ich gehe allerdings davon aus, dass die Gemeinde die Möglichkeit der frühzeitigen Behördenbeteiligung bzw. der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits vor Erstellung des nun vorliegenden B-Plans wahrgenommen hat. 3. Mit Blick auf mein weiteres Flurstück 4/40 (Stellplatz) ist ergänzend zu den Erläuterungen auf Seite 8 der Ausführungen darauf hinzuweisen, dass mein Flurstück – anders als aktuell – insbesondere für eine Nutzung durch Kraftfahrzeuge (insbesondere An- und Abfahrt) ohne weitere Beeinträchtigungen ausgestaltet werden muss. Die zusätzliche Fläche hatte ich ausdrücklich als weiteren Stellplatz hinzuerworben. Eine dementsprechende Nutzung ist aktuell jedoch nicht möglich. 4. Das Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Fläche" ist in der Planzeichnung Teil A nicht zu finden. Ich gehe davon aus, dass die Planzeichnung mit dem vorgenannten Planzeichen auf die gesamte Verkehrsfläche erstreckt wird. Letztlich sollte die Bezeichnung des B-Plans angepasst werden: „Am Strandweg" ist keine zutreffende Gebietsbezeichnung. Ich bitte darum, dass meine vorgenannten Einwendungen im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.		<u>zu 3.) Flurstück 4/40</u> Nördlich von Flurstück 4/40 ist im Bebauungsplan eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, die die Erreichbarkeit des Flurstücks 4/40 sichern soll. <u>zu 4.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 03.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. E
bei der Sichtung des ausgelegten B-Planes sind folgende Mängel sichtbar geworden, deren Beseitigung geboten ist. 1. Deckblatt des Auslegungsexemplar : „ Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet **Am Strandweg** in Elmenhorst" Richtigstellung : Der B-Plan bezieht sich auf das Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst. 2. Seite 3 Auslegungsexemplar: 1. Planungsanlass **1.2** Geltungsbereich und Anlass der Planung Richtigstellung : 1.2 ist der Ordnung halber durch 1.1 zu ersetzen. 3. Seite 3 „Im Vertrauen darauf, dass die für die Erschließung erforderlichen Flächen……. …….und die Eigentümer der Häuser **Strandweg 10 – 15 und 17 bis 21** ihre Grundstücke gekauft." Richtigstellung: Diese Aussage ist falsch. Durch den Erschließungsträger wurden die Häuser 10 – 16 und 17 – 21 verkauft. Das Haus 16 wurde in der Folgezeit noch 2 mal an unterschiedliche Käufer verkauft. 4. Seite 3 „ Sie war der Auffassung, dass kein Vorkaufsrecht besteht und gab so eine Vorkaufsverzichterklärung ab. Die abschließende rechtliche Prüfung, ob ein Vorkaufsrecht bestand, wird derzeit durchgeführt. Ein Ergebnis liegt bisher nicht vor." Richtigstellung : Mit Beschluss der GV Sitzung vom 10.09.2020 wurde eine anders lautende Textpassage vorgegeben. Diese ist verbindlich und ist so im B-Plan zu verwenden.		Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung und berücksichtigt sie folgendermaßen: zu 1.) Wohngebiet Strandweg Die Bezeichnung wurde in allen Plandokumenten entsprechend geändert. zu 2.) Nummerierung in Begründung Die Nummerierung in der Begründung wurde korrigiert und das Inhaltsverzeichnis angepasst. zu 3.) Die Aussage wurde in der Begründung korrigiert. zu 4.) Die Textpassage aus dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.09.2020 wurde übernommen und durch den Hinweis auf das noch ausstehende Ergebnis der rechtlichen Prüfung, ob ein Vorkaufsrecht bestand, ergänzt.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 03.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. E
5. Im B-Plan ist auf der Seite zur „Satzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen ……." Unter Pkt. 3 Verfahrensvermerke die Aussage getroffen: „Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1GB ist am … 2020 in Form einer Einwohnerversammlung durchgeführt worden." Richtigstellung: Es hat im Vorfeld **keine** Einwohnerversammlung stattgefunden. 6. Seite 9: Punkt 4.5. Landschaftsschutzgebiet Kühlung Wir erwarten, dass wie in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde dargelegt, die Herausnahme des nördlichen Planungsgebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Kühlung umgehend erfolgt. 7. In der Satzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen über den B-Plan Nr. 6 TEIL A : PLANZEICHNUNG Die Planzeichenerklärung stimmt mit der Planzeichnung nicht überein. Die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" ist nicht mit den Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche" unterlegt. Wir erwarten die Einarbeitung und Umsetzung dieser Hinweise in den B-Plan Nr.6		zu 5.) Der Verfahrensvermerk wurde entfernt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.6 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 BauGB abgesehen werden. zu 6.) Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG Für den Bereich des Wohngebiets *Strandweg* wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor. zu 7.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 31.11.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. F
Betreff: Stellungnahme zum B-Plan Nr. 6, Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst und Berichtigung des Flurstückes 4/53 auf dem Grundstück Strandweg 17 Das im Entwurf B-Plan 6 dargestellte Flurstück 4/53 ist nicht korrekt. Wir bitten das Flurstück in den B-Planentwurf aufzunehmen. Begründung: Seit dem 01.01.2020 ist das Gewerbe abgemeldet. (siehe Anlage „Gewerbeabmeldung“)		Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Gewerbe abgemeldet ist. Das Flurstück 4/53 liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs. Die Gemeinde sieht keine städtebauliche Notwendigkeit, das Flurstück 4/53 in den Plangeltungsbereich aufzunehmen.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 30.11.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. G
Um die Bestandsfähigkeit des B-Plan Nr. 6 nicht zu gefährden, erscheint es uns wichtig folgende Stellungnahmen/Änderungsvorschläge einzuarbeiten bzw. zu berücksichtigen: 1.) Die Gemeinde muss umgehend einen Antrag an die Untere Naturschutzbehörde stellen, um die Herausnahme des nördlichen Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiets Kühlung zu beantragen. Der Punkt 4.5 muss entsprechend umgesetzt/angepasst werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat bereits mit Schreiben vom 07.04.2020 darauf hingewiesen. 2.) Wir möchten erneut betonen, dass das Amt absolutes Augenmerk auf die Rechtmäßigkeit des B-Plan Nr. 6 legen muss. Der rechtlose Status unserer Straße muss nun endlich in Anwendung der Planungshoheit der Gemeinde beseitigt werden. 3.) Das in unserem Besitz befindliche Grundstück 4/56 ist auf dem B-Plan zwar eingezeichnet und mit einem Pfeil versehen, jedoch ist die Flurstücknummer (4/56 – 1m²) nicht vermerkt. Wir bitten diese zu ergänzen. 4.) Das Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche" ist zwar in der Planzeichenerklärung zu sehen, jedoch in der Zeichnung nicht vermerkt. Wir erbitten dies zu korrigieren und einzuzeichnen.		zu 1.) Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG. Für den Bereich des Wohngebiets *Strandweg* wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor. zu 2.) Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar. zu 3.) Die Bezeichnung des Flurstücks 4/56 wurde in die Planzeichnung eingetragen. zu 4.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 10.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. H
Sehr geehrte Damen und Herren, im o. g. B – Plan wird unter Pkt. 1 Plananlass folgendes festgestellt : „Das gewünschte Nutzungsrecht als Zufahrtsmöglichkeit zu den Häusern der Anwohner begründet die festgesetzte Verkehrsfläche nicht, da die fragliche Fläche in Privatbesitz ist. Das Nutzungsrecht muss nach wie vor mit einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit gesichert werden „. Dieses „ Nutzungsrecht „ beabsichtigt der Eigentümer des Flurstückes 4 / 81 z. Zt. in Form eines Notwegrechtes mit Notwegrente gegenüber den Eigentümern der Häuser Strandweg 11 -15 , 18 -21 durch Zivilprozesse durchzusetzen. Am 03. Dez. 2020 wurde das erste Urteil gegenüber einer jungen Familie mit drei kleinen Kindern verkündet. Die Familie wurde mit einer Zahlung von mehreren tausend Euro an den Kläger und einer zukünftigen Notwegrente von mehreren hundert Euro jährlich an ihn aus dem Gerichtssaal entlassen ! ! ! Es ist eine Schande für die in der Vergangenheit betriebene Kommunalpolitik der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen und ihres Verwaltungsorgans, die unter anderem dadurch gekennzeichnet war, die öffentlich - rechtliche Widmung der Zuwegung zu den o. g. Häusern, wie sie den Käufern im Jahre 1997 mündlich und schriftlich versichert wurde, zu verhindern. Deshalb erwarte ich, dass die oben zitierte Festlegung durch die Formulierung ergänzt wird; „ Die Gemeinde zahlt die vom Eigentümer geforderten Kosten für die erteilte Grunddienstbarkeit „, bzw. aus dem Text gestrichen wird.		Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar. Von den anhängigen Verfahren zur Klärung der Notwegerechte für die Eigentümer der Parzellen Strandweg 11-15 und18-21 bzw. einer Notwegerente an den Eigentümer des Flurstücks 4/81 ist bereits ein Urteil ergangen. Demnach ist der Eigentümer des Flurstück 4/81 lt. Urteil des Landgerichts Rostock vom 03.12.2020 (3 O 577/19) nach §826 und §852 Satz 1 BGB verpflichtet, die unentgeltliche Nutzung des Grundstücks 4/81 als Weg durch die Beklagten zu dulden.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 18.11.2020	Reg.-Nr. I

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Reihenhauses Strandweg 19 und der dazugehörenden Flurstücke. Wir sehen uns daher veranlasst, unsere Stellungnahme zum vorliegenden B-Plan zu äußern. Es geht uns vor allem um die Darlegung einiger Sachverhalte und Fakten, die notwendig erscheinen, um den B-Plan Nr.6,der schon seit 1991 in den bauplanerischen Aktivitäten der Gemeinde einen „ unrühmlichen" Platz einnimmt, bestandskräftiger zu machen, damit er endlich wirksam werden kann.

1. Daher zunächst zum Pkt. 4.5, Seite 9. Die angeführte Herausnahme des nördlichen Teils des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet durch die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag der Gemeinde ist von immenser Bedeutung für die Bestandsfähigkeit des B-Planes Nr. 6. Sollte die Antragstellung noch nicht erfolgt sein, erwarten wir diese unverzüglich durch das Amt Warnow – West im Auftrag der Gemeinde und eine sofortige Information an uns über die vollzogene Antragstellung.

2. Die Gemeinde erteilte ihr gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB. Das wurde bereits im Vorbescheid verankert. Die Wohnanlage entstand damit nach öffentlichem Baurecht der Gemeinde. Für die Erschließung und ihre

öffentlich-rechtliche Sicherung war die Gemeinde verantwortlich(§123 BauGB).Das hatte auch Bestand nach der Beauftragung der Erschließung an die Ostsee-Haus GmbH.

3. Wir als Erstkäufer des Reihenhauses Nr. 19 haben Haus und Grundstück erst nach der Erschließung gekauft. Wir waren weder Eigentümer noch Erschließungsträger der Flurstücke, die für den Bau der Wohnanlage und ihrer ordnungsgemäßen gesicherten Zuwegung erforderlich waren. Die Erschließungskosten wurden durch uns in vollem Umfang bezahlt, einschließlich der Erschließungsstraße. Kein Reihenhaus und keine Erschließungsfläche wurde nach privatem Baurecht gebaut. Nach unserem Wissen trifft Pkt.2. und 3. für alle Erstkäufer der Reihenhäuser zu.

4. Die Willenserklärung vom 04. Dez. 1997 ist in ihrer Bedeutung für die angestrebte Konfliktlösung kaum zu unterschätzen. Die dargelegten Inhalte im Planungsanlass zu diesem Dokument sind daher richtig und gut. Es sollte aber in der Begründung des B-Planes mehr auf die Bedeutung und die Wirkung bezüglich des jetzigen Konflikts eingegangen werden, um die Erforderlichkeit des B-Planes stärker herauszustellen. Im Grunde soll doch durch die jetzige Bauleitplanung etwas vollendet werden, was 1997/1998 in der planungsrechtlichen Konzeption der Gemeinde durch die Willenserklärung an die Untere Bauaufsicht erreicht werden sollte und bei Verwirklichung auch erreicht worden wäre.

4.1 Diese Willenserklärung ist ein Realakt, die kraft Gesetzes eine bestimmte Rechtsfolge nach sich zieht. Sie war die wichtigste Voraussetzung für die Genehmigung des Baus der gesamten Wohnanlage nach öffentlichem Baurecht und die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung.

4.2 Der Inhalt dieser Erklärung beweist, dass ausschließlich eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Widmung vorgesehen war, ohne Beschränkungen und Verbote.

4.3 Die Nutzung der Straße war durch die beabsichtigte förmliche Widmung nicht nur für die Eigentümer der Reihenhäuser und des Einfamilienhauses Strandweg 22 gewährleistet, sondern auch für die Allgemeinheit, für „jedermann" als Gemeindestraße. So wurde sie von ihrer Fertigstellung 1997/1998 an bis zum 3.Jan.2013 tatsächlich genutzt. Erst zu diesem Zeitpunkt

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 18.11.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. I
erfuhren wir und alle anderen Anlieger, dass die vorgesehene öffentlich-rechtliche Sicherung der Straße durch den Erschließungsträger und die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen nicht vollzogen wurde. Es fehlt auch eine privatrechtliche Sicherung, weil sie 1997/98 nicht vorgesehen war. 4.4 Dieser rechtlose Status unserer Straße ist ein städtebaulicher Missstand, der durch die Gemeinde in Anwendung ihrer Planungshoheit endlich beseitigt werden muss. In der Hoffnung auf eine schnelle Information über die Beachtung unserer Hinweise und Vorschläge für den vorliegenden B-Plan Nr. 6 verbleiben wir;		zu 4.) Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 06.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. J
wir haben zum B-Plan Nr. 6, Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst folgende Anmerkungen: Punkt 4.5 Landschaftsschutzgebiet Kühlung: Die Herausnahme des nördlichen Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Kühlung wird der Gemeinde auf Antrag in Aussicht gestellt. Wir erwarten, dass die Gemeinde umgehend diesen Antrag an die Naturschutzbehörde stellt, um die Bestandsfähigkeit des B-Planes Nr. 6 nicht zu gefährden. Wir fordern die Gemeinde und das Amt Warnow West auf, die Bestandskräftigkeit des B-Planes zu untersetzen, damit dieser wirksam werden kann. Die Gemeinde war stets für die Erschließung und der damit verbundenen öffentlich-rechtlichen Sicherung verantwortlich. Der Bau einer Wohnanlage ohne gesicherte Zuwegung ist ein unhaltbarer Zustand. Dieser rechtlose Status unserer Straße muss nun endlich in Anwendung der Planungshoheit der Gemeinde beseitigt werden. Eine korrekte Formulierung Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet „Strandweg in Elmenhorst" sollte anstatt der Formulierung „Am Strandweg" erfolgen. Das Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Fläche" in der Planzeichenerklärung ist nicht in der Planzeichnung Teil A zu finden. Wir erwarten die Darstellung auf der gesamten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.		Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung und berücksichtigt sie folgendermaßen: <u>Landschaftsschutzgebiet Kühlung</u> Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG. Für den Bereich des Wohngebiets *Strandweg* wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor. <u>Bestandskräftigkeit des B-Plans</u> Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar. <u>Bezeichnung Wohngebiet Strandweg</u> Die Bezeichnung wurde in allen Plandokumenten entsprechend geändert. <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 01.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. K

1. zu 4.5. Landschaftsschutzgebiet Kühlung
   Da die „Untere Naturschutzbehörde“ die Herausnahme des nördlichen Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet bereits in Aussicht gestellt hat, ist durch die Gemeinde sofort der entsprechende Antrag an die „U.B.“zu stellen. Diese Maßnahme ist dringend erforderlich,um die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 nicht zu gefährden.
2. Der auf der Ostseite unseres Hauses, Strandweg 21,errichtete Carport, ist in der Planzeichnung Teil A nicht dargestellt. Wir bitten, dieses Versäumnis zu korrigieren, da es sich ja hier um eine Hochbauanlage handelt.
3. Der Erhalt unserer Wohnanlage und die damit verbundene Sicherung der Zuwegung zu den einzelnen Grundstücken setzt die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 voraus.Der Bau einer Wohnanlage ohne gesicherte Zuwegung ist ein Zustand, wie er von uns nicht länger hingenommen werden kann.
   Der somit rechtlose Status unserer Straße kann nur durch die Anwendung der Planungshoheit der Gemeinde beendet werden.
4. Auf der Titelseite wird unser Wohngebiet fälschlich „Am Strandweg“ bezeichnet. Richtig muss es heißen :“ Strandweg“.
5. Das Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ in der Planzeichenerklärung ist nicht in der Planzeichnung Teil A zu finden.
   Wir erwarten die Darstellung auf der gesamten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.

Abwägungsergebnis:

Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung und berücksichtigt sie folgendermaßen:

zu 1.) Landschaftsschutzgebiet Kühlung
Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG. Für den Bereich des Wohngebiets *Strandweg* wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor.

zu 2.) Darstellung Carport
Für den Bebauungsplan lag keine aktuelle Vermessung vor. In den Katasterunterlagen sind nicht alle hochbaulichen Anlagen eingetragen. Die Darstellung kann aus dem Luftbild übernommen werden, hat aber keine Relevanz für den Bebauungsplan.

zu 3.)
Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann.
Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist noch nicht abgeschlossen. Erst nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden.
Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus.

Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar.

zu 4.) Bezeichnung Wohngebiet Strandweg
Die Bezeichnung wurde in allen Plandokumenten entsprechend geändert.

zu 5.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 01.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. L
Um die Bestandsfähigkeit des B-Plan Nr. 6 nicht zu gefährden, erscheint es uns wichtig folgende Stellungnahmen/Änderungsvorschläge einzuarbeiten bzw. zu berücksichtigen: 1.) Wir möchten erneut betonen, dass das Amt absolutes Augenmerk auf die Rechtmäßigkeit des B-Plan Nr. 6 legen muss. Der rechtlose Status unserer Straße muss nun endlich in Anwendung der Planungshoheit der Gemeinde beseitigt werden. 2.) Das in unserem Privatbesitz befindliche Grundstück 4/64 ist auf dem B-Plan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" gekennzeichnet. Tatsächlich befindet sich dieser Abschnitt hinter unserer Grundstücksgrenze/Zaun und ist nicht Teil der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" 4/81 . Wir bitten dieses aus der Planzeichnung / Planbereich zu entfernen.		Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung. <u>zu 1.)</u> Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar. <u>zu 2.)</u> Die Gemeinde sieht keine Notwendigkeit, für das Flurstück 4/64 Festsetzungen zu treffen und hat das Flurstück 4/64 aus dem Plangeltungsbereich herausgenommen.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 09.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. M
Erweiterte Stellungnahme zum B-Plan Nr.6 (Strandweg) **Auslegung vom 12.11.2020 bis 14.12.2020** Sehr geehrte Damen und Herren, In Ergänzung unserer Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahmen möchten wir zwingend **erneut** daraufhin weisen, dass das Amt in Zusammenarbeit mit dem Bürgermeister absolutes Augenmerk auf die Rechtmäßigkeit des B-Planes legen muss. Eine Lösung kann es nur geben, wenn die Gemeinde ihre Planungshoheit über den B-Plan durchsetzt. Die Übernahme des Flurstückes 4/81 ist in das Eigentum der Gemeinde zu ermöglichen. Das ist auch deshalb erforderlich, weil unsere Straße(Strandweg 10 bis 22) schon immer eine öffentliche Straße war. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Zuwegungen zu den Häusern und Stellflächen ist zu gewährleisten. Wir erwarten eine entsprechende Umsetzung.		Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Eine Straße erhält die Eigenschaft einer *öffentlichen Straße* durch Widmung des Trägers der Straßenbaulast. Die Widmung ist öffentlich bekannt zu machen. Das ist für den Strandweg nie erfolgt. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt das Eigentum des Straßenbaulastträgers an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers der Fläche voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Sehr geehrte Damen und Herren, ich bin Eigentümer des im B-Plan zum Teil als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, öffentlich“ nach § 9 Absatz 1 Nr. 11 bezeichneten Grundstückes mit der Flurnummer 4/81. Weiterhin bin ich Eigentümer des mit einer PKW-Garage bebauten Grundstückes mit der Flurnummer 4/80, des mit einem Reiheneckhaus bebauten Grundstückes mit der Flurnummer 4/32, des mit einem kleinen Geräteschuppen bebauten Grundstückes mit der Flurnummer 4/72 und des mit einer PKW-Garage bebauten Grundstückes mit der Flurnummer 4/74, für all jene der B-Plan Festsetzungen im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes trifft. Ich bin weiterhin Eigentümer eines aktuell zur Lagerung von Baumaterial verwendeten Grundstückes mit der Flurnummer 4/75, für das der B-Plan die Festsetzung als „Bereitstellungsflächen für Abfallbehälter am Entsorgungstag“ trifft. **<u>Mit sämtlichen geplanten Festsetzungen meine Grundstücke betreffend besteht ausdrücklich KEIN Einverständnis.</u>** Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes fehlt es schon am öffentlichen Interesse. Als Begründung wird ausgeführt, daß für die Anwesen Strandweg 10 bis 15 und 17 bis 21 keine gesicherte Erschließung besteht. Das allein begründet jedoch keinesfalls ein öffentliches Interesse, sondern liegt lediglich im (privatrechtlichen) Interesse der betroffenen Eigentümer. Die Eigentümer der Anwesen Strandweg 10 und 17 betrifft diese Fragestellung überhaupt nicht, da diese unmittelbar an öffentliche Flächen angrenzen: Strandweg 10 an den öffentlichen Teil des Strandweges, der von Norden nach Süden verläuft; Strandweg 17 an die Hauptstraße im Süden des Grundstückes. Für diese beiden Grundstücke ist die Erschließung direkt von den öffentlichen Flächen aus möglich. Tatsächlich haben die Parzellen der Anwesen Strandweg 11 bis 15 und 18 bis 21 keine Verbindung zu einer öffentlichen Fläche. Im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde bzw. bei der gerichtlichen Ausgestaltung der Notwegrechte sind die Interessen der Betroffenen ausgewogen zu berücksichtigen. Dies ist mit der streitgegenständlichen Planung keinesfalls geschehen. Weite Teile meines Grundstückes sollen der Allgemeinheit zugänglich gemacht und relevante Teile meines Grundstückes von diesen öffentlichen Wegeflächen abgetrennt werden: Die Flächen meines Grundstückes westlich der zur Festsetzung geplanten öffentlichen Verkehrsfläche.		Die Gemeinde bedankt sich für die ausführliche Stellungnahme und berücksichtigt sie folgendermaßen: Das öffentliche Interesse ist damit begründet, dass eine Erschließung gesichert sein muss. Der Bauträger -die Ostseehaus GmbH- schuldete den Käufern der einzelnen Reihenhausparzellen die Erschließung ebendieser. In einer gemeinsamen, vom 04.12.1997 datierten Willenserklärung von Erschließungsträger und Gemeinde bestätigt der Erschließungsträger. dass alle Medien im öffentlichen Erschließungsbereich liegen und dieser nach Fertigstellung als Zuwegung an die Gemeinde übergeben wird. Zu der Übergabe des Wegegrundstücks ist es nicht gekommen, das ändert jedoch nichts an der vertraglich geschuldeten Eigenschaft der Grundstücke, die eine Erschließung einschließt. Wie das Landgericht Rostock in seinem Urteil vom 03.12.2020 feststellt, ist die Pflicht, die Erschließung zu sichern, mit dem Verkauf des Wegegrundstücks an den Käufer übergegangen. Nach wie vor ist die Gemeinde willens, das Wegegrundstück zu widmen.	

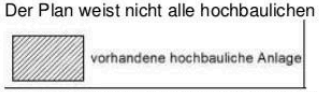
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
	Dies ist mir gegenüber nicht gerecht und vielmehr aber auch nicht notwendig, um die Interessen der Eigentümer nach Zuwegung/Erschließung ihrer Hausgrundstücke zu erreichen. Hierzu wäre es ausreichend, die südliche „Stichstraße", die bis zum Beginn des Grundstückes 4/43 festgesetzt ermöglicht, daß alle betroffenen Grundstücke erreichbar sind. Die übrigen als „öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzten Bereiche sind dazu nicht notwendig, insbesondere nicht der „Ringbereich", also der Bereich um mein Grundstück Strandweg 16 (Flurstück 4/32) herum. Aber auch der nördliche „Stichstraßenbereich" ist zur Erschließung der Grundstücke nicht notwendig. Erschließungsflächen sind so sparsam wie möglich festzusetzen, besonders, wenn sie in einem enteignungsgleichen Eingriff mittels Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit und Widmung/Enteignung, was seitens der Gemeinde offensichtlich geplant ist, geschehen soll. Für einen Geltungsbereich von nach Angabe der Gemeinde ca. 4.000m2 sollen ca. 800m2 hierfür festgesetzt werden, obwohl nicht nötig. 20% der Gesamtfläche für öffentliche Verkehrswege ist bei fehlender Notwendigkeit und gleichzeitiger enteignungsgleicher Eingriffe ohne Einwilligung nicht zulässig.	Das jetzige Flurstück 4/81 war bereits bei Bau der Reihenhausanlage als umlaufende Erschließung vorgesehen. Die ringförmige Erschließung ist notwendig, weil die Breite der Erschließungsstraße kein Wendemöglichkeit bietet.	
	Wenn die Parzellen der nördlichen Hausreihe schon unbedingt nicht (auch) durch die südliche Stichstraßenlösung erschlossen werden sollen, könnte man alternativ in deren mehr als reichlichen Vorgärten nördlich der Baukörper Zuwegungen hierfür planen. Dann würde sich der enteignungsgleiche Eingriff auf alle Beteiligten verteilen und wäre gerechter. Die Wasserleitung wurde hier eh schon verlegt im Vorgartenbereich.	Von den angeführten anhängigen Verfahren zur Klärung der Notwegerechte für die Eigentümer der Parzellen Strandweg 11-15 und18-21 ist bereits ein Urteil ergangen. Demnach ist der Eigentümer des Flurstück 4/81 lt. Urteil des Landgerichts Rostock vom 03.12.2020 (3 O 577/19) nach §826 und §852 Satz 1 BGB verpflichtet, die unentgeltliche Nutzung des Grundstücks 4/81 als Weg durch die Beklagten zu dulden.	
	Die Bereiche zwischen den fest installierten Torbereichen im Bereich der Parzelle 4/32 sind schlicht auch nicht mehr der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Tore haben Bestandsschutz. Der B-Plan ist diesbezüglich von vorneherein zum Scheitern verurteilt, weil hier auf Dauer angelegte bauliche Anlagen dagegensprechen und vom Eigentümer Änderungen zu seinen Lasten kategorisch ausgeschlossen werden.		
	Die Frage der Festlegung der jeweiligen Notwegrechte ist in Bezug auf alle Eigentümer der Parzellen Strandweg 11 bis 15 und 18 bis 21 und auch Strandweg 22 mittlerweile gerichtlich anhängig: Strandweg 11 Aktenzeichen 3 O 801/19 beim Landgericht Rostock Strandweg 12 Aktenzeichen 3 O 800/19 beim Landgericht Rostock Strandweg 13 Aktenzeichen 3 O 578/19 beim Landgericht Rostock Strandweg 14 Aktenzeichen 3 O 317/19 (2) beim Landgericht Rostock Strandweg 15 Aktenzeichen 3 O 577/19 beim Landgericht Rostock Strandweg 18 Aktenzeichen 45 C 86/18 beim Amtsgericht Rostock Strandweg 19 Aktenzeichen 3 O 591/19 beim Landgericht Rostock Strandweg 20 Aktenzeichen 3 O 592/19 beim Landgericht Rostock Strandweg 21 Aktenzeichen 3 O 801/19 beim Landgericht Rostock Strandweg 22 Aktenzeichen 3 O 351/20 beim Landgericht Rostock Im Rahmen dieser Verfahren wird sich herausstellen, welche Notwegrechte jeweils nach Ansicht des Gerichtes unter Abwägung der zu berücksichtigenden Interessen bestehen. Eine Festsetzung mittels Bebauungsplans ist unnötig, wie vorgelegt auch abwägungsfehlerhaft und (mir gegenüber als einziger Eigentümer von Flächen, die zu seinem Nachteil mit Nutzungen belegt werden sollen) ungerecht.		
	Ein vereinfachtes Verfahren ohne Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht möglich. Auch bedarf es einer artenschutzrechtlichen Prüfung. Weiterhin sind die Immissionen der direkt im Süden an das B-Plangebiet angrenzenden Hauptstraße/Landesstraße zu begutachten, ebenso die Immissionen des Milchviehbetriebes, der sich im Osten des zu überplanenden Gebietes befindet. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß ein Teil des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung" als private Gartenfläche „ungeplant" und direkt an die Bebauung angrenzen soll. Weiterhin soll das Gebiet, das bisher in der Realität und im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Mischgebiet besteht, als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt werden. In solchen Gebieten sind existierende Immissionen besonders genau zu erfassen und hiernach die Bebauungsmöglichkeiten und Maßnahmen abzuwägen und festzulegen.	Es wird das <u>beschleunigte</u> Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet. Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist, dass es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur handelt, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m^2 nicht übersteigt und die beabsichtigte Zulässigkeit von Vorhaben keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Gemäß §13a Abs.2 Satz 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs, 2 und 3 Satz 1 entsprechend.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
	Im jetzigen „Vereinfachten Verfahren“ sind etliche das zu beplanende Gebiet im erheblichen Maße beeinträchtigende bzw. prägende bauliche bzw. nutzungsrelevante Aspekte nicht berücksichtigt worden: Unberücksichtigt bleibt der umfangreiche Milchviehbetrieb mit Stallungen und Hofstelle, der im Emissionsbereich des streitgegenständlichen Vorhabens ca. 200 Meter östliche davon angesiedelt ist. Allein die Hofstelle mit Stallungen umfaßt einen bebauten Bereich von 215 x 140 Meter, mithin 30.000m2 (3 Hektar). Weiterhin unberücksichtigt blieb in der Betrachtung des Beklagten der gewerbliche Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz der Firma Stuhr, der sich ca. 110 Meter östlich des streitgegenständlichen Vorhabens befindet. Dieser umfaßt ein Gebiet von ca. 150 x 100 Meter, mithin 15.000m2 (1,5 Hektar). Weiterhin unberücksichtigt blieb der landwirtschaftliche Betrieb, der in der Hauptstraße 55a in Elmenhorst angesiedelt ist und sich ca. 290 Meter ohne Zwischenbebauung westlich, also ebenfalls im Emissionsbereich des streitgegenständlichen Vorhabens, befindet. Der bebaute Bereich dieses Betriebes umfaßt ein Gebiet von ca. 100 x 60 Meter, mithin ca. 6.000m2 (0,6 Hektar). Weiterhin unberücksichtigt blieb der in ca. 490 Meter nord-westlich entfernte Windkraftpark mit 5 Windkraftanlagen, von dem ebenfalls Emissionen ausgehen. Weiterhin blieben gewerblichen Einrichtungen unberücksichtigt, die sich zum Teil sogar in direkter Nachbarschaft des Strandweges bzw. im B-Plangebiet befinden: Strandweg 17 – Stempel- und Schlüsselservice Mohrmann https://www.elmenhorst-lichtenhagen.de/index.php/handel-gewerbe-elmenhorst-lichtenhagen/ Ferienhaus Mahnsen, Hauptstr. 72a, 18107 Elmenhorst http://www.ferienhaus-mahnsen.de/impressum.html Hauptstraße 47, „Stellplatz m Grünen“, Fa. Stuhr, 18107 Elmenhorst Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile, Zelte https://stellplatz.info/wohnmobilstellplatz/stellplatz-im-grunen-der-fa-stuhr Strandweg 23, Ferienwohnung, Papenhagen https://www.feline-holidays.de/katalog/Deutschland/Elmenhorst/136-DMK532 siehe Internetausdruck anbei Unifer International GmbH, Strandweg 8 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen Handel- und Dienstleistungen, www.unifer.de, Angelika und Dr. Dirk Rackow In einem solchen Umfeld gemischter baurechtlicher Nutzungen und verschiedenster noch zu klärender Immissionen und naturschutzfachlicher Fragen ist weder ein vereinfachtes Verfahren noch die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ möglich. Auch bei der aktuell geplanten Änderung des Flächennutzungsplans, der schließlich den planungshoheitlichen Willen der Gemeinde darstellt, soll es im Umgriff des streitgegenständlichen Vorhabens bei einem Mischgebiet verbleiben. Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 und die zugehörige Begründung mit dem Umweltbericht lag vom 25.05.2018 bis einschließlich zum 25.06.2018 im Amt Warnow-West, 18198 Kritzmow, Schulweg 1a, während der Dienststunden erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Vom weiteren Verfahrensgang hat der Kläger jedoch keine Kenntnis.		Die in der Umgebung liegenden Emissionsquellen (Milchviehbetrieb, Windenergieanlagen) bleiben im Verfahren unberücksichtigt, weil die Bebauung mit der im künftigen Bebauungsplan geplanten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bereits vorhanden ist. Die außerhalb des Plangebiets liegenden gewerblichen Anlagen *Ferienhaus Mahnsen, Stellplatz im Grünen, Ferienwohnung Papenhagen, Unifer International GmbH* sind von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen Das Gewerbe Strandweg 17 wurde mit Datum vom 07.10.2019 abgemeldet. In Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Sie werden im Plangeltungsbereich mit Ausnahme von Ferienwohnungen nicht ausgeschlossen. Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist die Festsetzung eins Mischgebiets städtebaulich nicht vertretbar. Die in §6 Abs.2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen in Mischgebieten gehen über die in §4 Abs.2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten hinaus. Das entspricht weder der Planungsabsicht der Gemeinde noch dem vorhandenen Bestand. Gemäß §13a Abs.2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Zuge der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wird die Gemeinde prüfen, ob im Bereich Strandweg die Darstellung einer Wohnbaufläche sinnvoll ist. Da die Größe mit weniger als 0,5 ha sehr klein ist, ist die Darstellung im Flächennutzungsplan schwierig.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
	Schlicht unmöglich ist die Festsetzung direkt nördlich des kleinen Grundstückes 4/40 als von der Bebauung frei zu haltende Fläche, da dort bereits auf Dauer eine PKW-Garage errichtet und der Pflasterstraßenbelag in aufwendiger Art und Weise an und um die Garage heran- bzw. herumgeführt wurde. Ich beabsichtige auf Dauer auf keinen Fall, diesen Bereich von der Bebauung wieder freizumachen. Der Bebauungsplan muß mit dieser Festsetzung scheitern, da er schlicht nicht umzusetzen ist. Weiterhin ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Zusammenschau mit den übrigen Festsetzungen im Plan geeignet, nicht hinnehmbare Ungleichheiten und Ungerechtigkeiten im zu überplanenden Gebiet zu schaffen: Meine Eigentumsflächen umfassen gesamt 1.232m2. Es ist aber nicht annähernd erkennbar, wie eine GRZ von 0,4 auf der blau eingerahmten Teilfläche realisierbar sein soll. Hierzu müßte das „Baufenster" auf meinem Grundstück deutlich nach Westen vergrößert werden. Auch im Süd-Westen der Flurgrundstücke 4/32 und 4/81 wäre hierzu zusätzlich ein separates Baufenster festzulegen, um möglichst gleiche Bedingungen für mein Eigentum im Vergleich zu den übrigen Flächen im B-Plangebiet zu schaffen. Die als Privatgarten im nördlichsten Teil der überplanten Fläche festgesetzte Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Kühlung. Ich bin gegen eine Festsetzung als private Gartenfläche, weil diese wertvolle Fläche trotz rechtswidriger Veränderung in gärtnerisch gestaltete Flächen noch natürliche Lebensräume für zahlreiche seltene Vögel (Feldsperling, Goldammer, Rotschwanz) aufweist und wieder im Sinne des Landschaftsschutzgebietes zu entwickeln ist. Die streitgegenständliche Planung steht dieser Entwicklung, die aus „höherem Recht" (Satzung Landschaftsschutzgebiet) abgeleitet werden muß, entgegen. Ich bin auch deshalb dagegen, da die Fläche als private Gartenfläche dem Landschaftsschutzgebiet entzogen wäre, somit auch nicht mehr der Allgemeinheit und somit auch nicht mehr mir, zu Erholungszwecken nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen dienen kann. Die im Plan enthaltenen „Zuordnungspfeile" verstehe ich nicht, Beispiel: Ferienwohnungen auszuschließen, ist nicht zulässig, die Bedingungen der genannten Norm sind zudem nicht erfüllt. § 1 Abs. 9 BauNVO 1.2 Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig. Das in der Legende aufgeführte Zeichen finde ich im Plan nicht: mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	Die nördlich von Flurstück 4/40 festgesetzte, von Bebauung freizuhaltende Fläche sichert die Erreichbarkeit des Flurstücks 4/40. Die für die Ermittlung der vorhandenen Grundflächenzahl maßgebliche Grundfläche bezieht sich gemäß §19 Abs.3 BauNVO auf die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Mit der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Baulands festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung 1.3 wird die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG. Für den Bereich des Wohngebiets *Strandweg* wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Im Übrigen gehört eine gärtnerische Nutzung nicht zu den lt. §4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet *Kühlung* verbotenen Handlungen. Der Zuordnungspfeil besagt, dass die Festsetzungen der Nutzungsschablone, die sich in der Planzeichnung auf das nördlich liegende Baugebiet bezieht, auch für das südlich liegende Baugebiet gelten. Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO kann im Bebauungsplan bei Anwendung von § 1 Abs. 5 bis 8 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen hier im Konfliktpotential, dass sich aus der sehr engen Nachbarschaft von Ferienwohnen und Dauerwohnen innerhalb von Reihenhausbebauung ergibt und mit dem Ausschluss von Ferienwohnungen verhindert wird. Das Planzeichen mit *Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche* ist überflüssig geworden, weil die als Ringstraße angelegte Verkehrsfläche per se dem Zweck *Begehen, Befahren und Leitungen verlegen* dient. Das Planzeichen wird aus der Planzeichenerklärung entfernt.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N

Der Plan weist nicht alle hochbaulichen Anlagen auf:

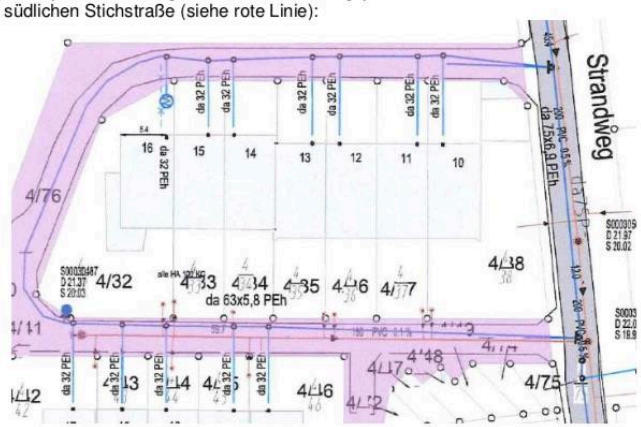


Es fehlen insbesondere meine 3 PKW-Garagen.

Die Stromleitungen sind nur auf der südlichen Stichstraße im Bereich meines Grundstückes, im nördlichen Bereich laufen sie im Vorgartenbereich:

Die Wasserleitung verläuft auf meinem Grundstück, das nun als öffentliche Wegefläche festgesetzt werden soll, im Ring um die Hausreihe herum. Dies ist unnötig. Sie kann nach Haus Nummer 16 und Haus Nummer 17 gekappt werden. Haus Nummer 17 kann darüberhinaus von der Hauptstraße aus erschlossen werden. Die Wasserleitung kann, wie alle übrigen Sparten der Erschließung unter möglichst weitgehender Schonung von Flächen auf der südlichen Stichstraße geführt werden. Die hiesige streitgegenständliche Planung ist unnötig und ungerecht, weil sie ausschließlich mein Grundstück beansprucht und andere gerechtere Lösungen nicht abgewogen und favorisiert werden.

Einzig die Sparte Kanal liegt für alle im Bebauungsplan betroffenen Parzellen ausschließlich in der südlichen Stichstraße (siehe rote Linie):



Für den Bebauungsplan lag keine aktuelle Vermessung vor. In den Katasterunterlagen sind nicht alle hochbaulichen Anlagen eingetragen. Die Darstellung kann aus dem Luftbild übernommen werden, ist aber ohne Relevanz.

Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stromversorgungsleitung im Bereich der privaten Vorgärten liegt.

Die Kappung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen wird vom zuständigen Anlagenbetreiber (Warnow-Wasser- und Abwasserverband abgelehnt. Zu den Gründen einer ringförmigen Verlegung von Trinkwasserversorgungsleitungen gehören die höchstmögliche Versorgungssicherheit auch bei Betriebsstörungen und Spitzenlasten wie Löschwasserentnahme sowie die Sicherstellung der Hygiene in den Leitungen. Die erforderliche Hygiene kann in Stichleitungen nur mit erhöhtem Wartungsaufwand (regelmäßige Spülungen) sichergestellt werden.

Für das Anbringen und Verlegen von Wasserversorgungsleitungen einschließlich Zubehör zur Zu- und Fortleitung von Trinkwasser haben Eigentümer laut § 11 Abs.1 der Wasserversorgungssatzung des Warnow-Wasser- und Abwasserverbands eine unentgeltliche Duldungspflicht.

Im Übrigen ist eine Versorgung der nördlichen Häuserreihe vom südlichen Teil des Flurstücks 4/81 abzulehnen, da die Hausanschlussleitungen, wenn überhaupt nur mit enormem Aufwand und Eingriff in den baulichen Bestand geändert werden könnten.

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N

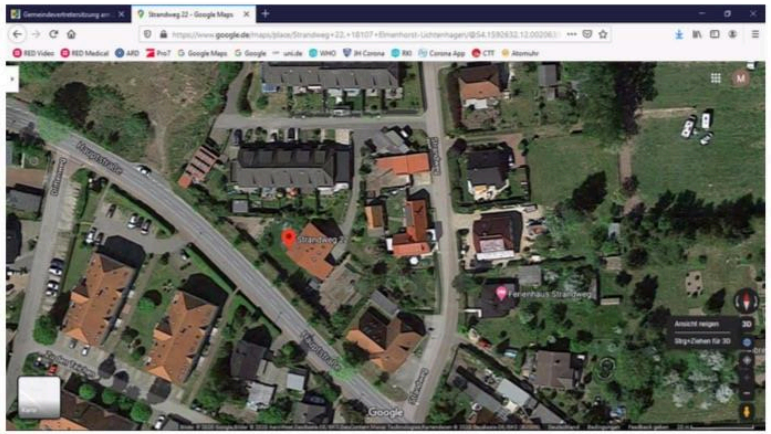
Es kann also nicht gelingen, den „Ringbereich“ wie vorgesehen, als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Dies ist schlicht nicht nötig, zu dem mir gegenüber ungerecht und ich bin damit auch nicht einverstanden. Diese Festsetzung ist deshalb zum Scheitern verurteilt.

Es ist nicht erkennbar, welchen Zweck die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ der südliche Ausläufer des Flurgrundstückes 4/81 bei Flurgrundstück 4/46 haben soll:

Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Verkehrsfläche, in der wesentliche Teile der haustechnischen Erschließung liegen, ergibt sich aus der Tatsache, dass die Erschließung der einzelnen Wohngrundstücke auf Dauer gesichert sein muss.

Wie aus den zuvor gemachten Ausführungen ersichtlich, gibt es keine alternativen Erschließungsmöglichkeiten.

Dieser Bereich dient nicht der Erschließung der „Reihenhaussiedlung“ (siehe Entwurf Begründung), sondern allenfalls eines nicht im Geltungsbereich des streitgegenständlichen Bebauungsplanentwurfes gelegenen Anwesens (Strandweg 22), das aber direkt an der öffentlichen Hauptstraße liegt und von dort leichter erschlossen werden kann:



Das Flurstück 4/46 wurde aus dem Plangeltungsbereich ausgegliedert. Die Erschließung des Flurstücks 4/46 wird aber auch künftig über die auf dem Flurstück 4/81 festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu sichern sein.

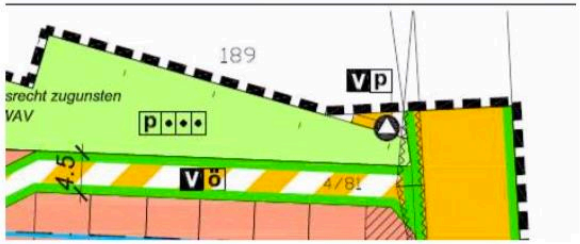
Außerdem ist dieser Bereich zur Bebauung mit einer Garage vorgesehen und steht somit als Verkehrsfläche nicht mehr zur Verfügung. Wie weiter oben ausgeführt ist hierzu bereits eine Klage auf Unterlassung der Nutzung meines Grundstückes gegen die Bewohner des Anwesens Strandweg 23 vor dem Landgericht Rostock anhängig.

Die geplante Festsetzung „privater Verkehrsflächen“ außerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes ist nicht zulässig:

Eine Festsetzung „private Verkehrsfläche“ außerhalb des Plangeltungsbereichs ist nicht vorgesehen. Die von Ihnen angesprochene Fläche liegt innerhalb des Plangeltungsbereichs.

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N

plan Nr. 6 *Wohngebiet Strandweg* in

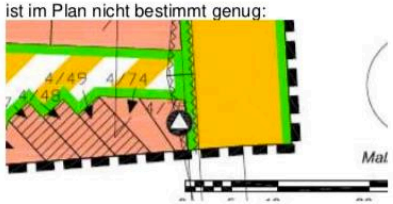


Die Festsetzung

Bereitstellungsort für Abfallbehälter am Entsorgungstag

(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs6 BauGB)

ist im Plan nicht bestimmt genug:



Um welche Abfallbehälter welcher Anwesen soll es gehen? Wie groß soll der Bereich sein? Auf welchen konkreten Grundstücksbereichen soll der Platz angelegt werden? Der Planentwurf sieht vor, daß die betreffende Fläche im Sichtdreieck, der von Bebauung freizuhalten sein soll, angesiedelt werden soll.

Die Definition der Sichtdreiecke im jetzigen Planentwurf ist ungeeignet, da dort lediglich die Bebauung nicht möglich sein soll. Bepflanzungen, wie z. B. die rechtswidrig hohe Hecke des Gartens des Flurgrundstückes 4/38, befindlich auch im Bereich der Sichtdreiecke, beeinträchtigen die Sicht erheblich. Bei den Sichtdreiecken muß zumindest die Bepflanzung ab einer geeigneten Höhe (von 80 Zentimeter – siehe Amt für Verkehrsentwicklung) mit aufgenommen werden.

Zudem ist es völlig ungeeignet, ein Baufenster punktgenau an eine öffentliche Verkehrsfläche zu planen:

Im Rahmen des Kostenbeschlusses des Landgerichtes Rostock vom 21.09.2020 (Az 4 O 802/19 (1) legte das Gericht den Ausgang des Verfahrens bei der Kostenverteilung zu Grunde. Die Kosten wurden komplett den Beklagten auferlegt.

Die Bereitstellungsflächen für die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter dienen nur dem zeitweisen Aufstellen der beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter der Grundstücke 10-16 bzw. 17-21 am jeweiligen Entsorgungstag. Für die an der südlichen Einmündung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in den Strandweg liegenden Bereitstellungsfläche ist auf der Verkehrsfläche im Bankettbereich der Straße ausreichend Platz für die Aufstellung der Behälter, so dass sie den Verkehr nicht beeinträchtigen. Das Flurstück 4/75 ist davon nicht betroffen.

Für die von Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke ist mit der Festsetzung 1.5 festgesetzt, dass Einfriedungen und Hecken nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig sind.

Abstandsflächen dürfen lt. § 6 Abs.2 Satz 2 LBauO bis zur Mitte von öffentlichen Verkehrsflächen auf diesen liegen.

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
	In dem Verfahren ging es um meine gegenüber den nunmehr verzogenen Eigentümern und Bewohnern des Anwesens Strandweg 10 geltend gemachten Ansprüche auf Unterlassung des Befahrens und Betretens des Flurgrundstückes 4/81. Das Gericht führt in seiner Begründung u.a. aus: „…Es entspricht nach dem bisherigen Sach- und Streitstand billigem Ermessen, den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits gemäß § 91 a ZPO aufzuerlegen, denn die Klage war bis zum Wegzug der Beklagten und damit den Entfallen der Wiederholungsgefahr zulässig und begründet gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB. Der Kläger konnte gemäß § 1004 BGB als Eigentümer die weitere Nutzung seines Weges als Zuwegung zum Grundstück Strandweg 10 verbieten. Eine Duldungspflicht im Sinne von § 1004 Abs. 2 BGB ist nicht hinreichend dargelegt. Den Beklagten hat kein Recht auf Nutzung des Weges als Zugang zu ihrem Grundstück zugestanden. Eine entsprechende formgültige und schriftliche Widmung des Weges durch die Gemeinde liegt nicht vor. Für eine Widmung kraft unvordenklicher Verjährung wäre ein erheblich längerer Zeitraum erforderlich gewesen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass der Kläger insoweit in einen Grundstückskaufvertrag mit den Beklagten oder Erschliessungsverträge eingetreten wäre. Auf ein Wegerecht aus Gewohnheit können sich Nachbarn nicht berufen (BGH, Geschäftszeichen V ZR 155/18). Ein Notwegerecht gemäß § 917 BGB ist nicht ersichtlich, denn das Grundstück der Beklagten grenzt auf einer Seite, nämlich im Osten, an einen öffentlichen Weg an. Das Verlangen des Klägers ist auch nicht schikanös im Sinne von § 226 BGB. Die Wertung der Beklagten, eine Auffahrt von der anderen Seite sei für eine ordnungsgemäße Benutzung weder sinnvoll noch geeignet, kann nicht nachvollzogen werden…“ Weiter führt das Landgericht aus: „…Dem Kläger obliegt eine erhebliche und kostenträchtige Verkehrssicherungspflicht für den Weg. Er hat zudem einen erheblichen Betrag aufwenden müssen, um den Weg zu erwerben. Er hat sich einer Einigung über eine gemeinsame Nutzung nicht grundsätzlich widersetzt. Es ist nicht unbillig, wenn der Kläger seine Rechte aus § 1004 BGB geltend macht, wenn die Beklagten sich in keiner Weise an den Kosten beteiligen. Wahrscheinlich wird eine öffentlich-rechtliche Widmung nachzuholen sein. Solange diese aber nicht besteht, besteht ein Anspruch gemäß § 1004 BGB…“ Eine öffentlich-rechtliche Widmung ist nach § 7 StrWG-MV hingegen nur möglich, wenn die in Absatz 3 dieser Norm genannten Voraussetzungen vorliegen: „(3) Voraussetzung für die Widmung ist, dass der Träger der Straßenbaulast Eigentümer des der Straße dienenden Grundstückes ist oder der Eigentümer und ein sonst zur Nutzung dinglich Berechtigter der Widmung zugestimmt oder das Grundstück für die Straße zur Verfügung gestellt haben oder der Träger der Straßenbaulast nach § 48 Abs. 6 oder nach einem anderen förmlichen Verfahren unanfechtbar in den Besitz eingewiesen ist.“ Diese Voraussetzungen treffen nicht zu und können auch für die Zukunft ausgeschlossen werden. Eine Enteignung wird nicht gelingen können. Warum sollte sich der Eigentümer, auch ein (theoretisch) späterer, darauf einlassen, das Eigentum an der Fläche abzugeben, um sich damit die im jetzt vorgesehenen B-Plan enthaltenen Einschränkungen einzuhandeln? Zumal die Festsetzung der gesamten Fläche als öffentliche Verkehrsfläche das notwendige Maß bei Weitem übersteigt? Lediglich der südliche Anteil der Fläche (des Flurgrundstücks 4/81) bis zum Übergang der Flurgrundstücke 4/44 und 4/43 ist zur ordnungsgemäßen Nutzung und Erschließung aller betroffener Grundstücke vonnöten. Denn das Anwesen Strandweg 17 kann über den direkten Zugang zur öffentlichen Hauptstraße entsprechend angebunden werden. Eine Zufahrt hat sich der jetzige Eigentümer dort schon geschaffen.	Die Aussage, dass alle Grundstücke von Süden erschlossen werden können, ist nicht zutreffend. Die Grundrissgestaltung der Reihenhäuser Strandweg 10-15 weist nach Süden keine Hauseingangstüren auf. Auf der Südseite liegen die Terrassen mit Fenstertüren, die von außen nicht schließbar sind.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
	Im Folgenden möchte ich mich noch mit der Begründung des jetzigen Entwurfes detailliert auseinandersetzen: **1. Planungsanlass** **1.2. Geltungsbereich und Anlass der Planung** Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten von Elmenhorst. Der Plangeltungsbereich wird begrenzt durch den Strandweg im Osten, die Hauptstraße und die Grundstücke Strandweg 22 und 23 im Süden und das Gelände der ehemaligen Tankstelle im Westen und Norden. Anlass für den Aufstellungsbeschluss ist ein jahrelanger Konflikt um die Erschließung der Reihenhausgrundstücke. Die vorhandene Zuwegung zu den Reihenhäusern Strandweg 10-15 und 17-21 ist bislang ohne privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Sicherung. Daraus resultiert nicht nur ein Wertverlust der genannten Eigenheime, es kann auf Grund der fehlenden Erschießung auch bis zum Verlust des Wohnrechts führen. Über die nach BGB geregelten Notwegrechte, die sich auch auf Sparten wie Wasser, Strom etc. beziehen, erscheint der Verlust von Wohnrechten nicht denkbar. Die Reihenhausbebauung *Strandweg 10-21* wurde mit Baugenehmigungen vom 07.08.1997 bzw. 09.12.1997 realisiert. Einen Bebauungsplan gab es nicht. Die Baugenehmigungen wurden aus planungsrechtlicher Sicht auf Grundlage von § 34 BauGB erteilt. Es handelte sich zum damaligen Zeitpunkt um ein zusammenhängendes Flurstück, anliegend am öffentlich gewidmeten Strandweg. In einer gemeinsamen vom 04.12.1997 datierten Willenserklärung von Erschließungsträger und Gemeinde bestätigt der Erschließungsträger. dass alle Medien im öffentlichen Erschließungsbereich liegen und dieser nach Fertigstellung als Zuwegung an die Gemeinde übergeben wird. In der Willenserklärung bestätigt die Gemeinde, dass die Übernahme vertraglich gesichert ist und die Fläche öffentlich gewidmet wird. Ein Beschluss der Gemeindevertretung über die Willenserklärung bzw. einen Erschließungsvertrag gibt es nicht. Die Willenserklärung ist an die Untere Bauaufsichtsbehörde des damaligen Landkreises Bad Doberan gerichtet, um das Vorhandensein der Erschließung zu dokumentieren. Im Vertrauen darauf, dass die für die Erschließung erforderlichen Flächen an die Gemeinde übergeben werden, haben die Versorgungsbetriebe die Versorgungsanlagen vom Erschließungsträger übernommen und die Eigentümer der Häuser *Strandweg 10-15 und 17-21* ihre Grundstücke gekauft. Bei der „Willenserklärung" vom 04.12.1997 handelt es sich mitnichten um eine Erklärung durch den Erschließungsträger. Der Erschließungsträger war die damalige Eigentümerin des Grundstückes, die Ostseehaus GmbH, Lichtenhäger Chaussee 1-3, 18107 Rostock, vertreten durch den Geschäftsführer Heinz Harnak. Die genannte Willenserklärung wurde jedoch von Herm Harnak auf dem Briefkopf einer ELRO Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG sowie ELRO Beteiligungsverwaltung GmbH abgegeben. Diese war aber zu keiner Zeit Erschließungsträgerin. Außerdem macht dieses Schreiben Aussagen zu Flurgrundstück 4/39 in der Flur 1 in Elmenhorst. Es ist nicht ersichtlich, daß es sich um das streitgegenständliche Flurgrundstück handelt. Dessen ungeachtet gibt es selbstverständlich Erschließungsverträge gegenüber den einzelnen Sparten. Ich bezweifle zudem, daß den Eigentümern klar war, daß zur Legalisierung der Erschließung die Flächen an die Gemeinde übergeben hätten werden müssen. Im Gegenteil, aus den Gesprächen und der schriftlichen Kommunikation mit den Nachbarn geht hervor, daß diese davon ausgingen, Teileigentum an den Flächen erworben zu haben. Es ist deshalb eher von breiter Unkenntnis und mangelnder Prüfung durch die Beteiligten auszugehen, als von einem Vertrauen, das juristische Konsequenzen welcher Art auch immer auslösen sollte.		Wie in der Begründung des Urteils des Landgerichts Rostock vom 03.12.2020 (3 O 577/19) ausgeführt, handelt es sich bei der Nutzung des Flurstücks 4/81 nicht um Notwegerechte. In der Begründung des Urteils wird ausgeführt, dass der schuldrechtliche Anspruch der Eigentümer Strandweg 10-21 auf Nutzung der Erschließungsanlagen einschließlich der Duldung des Begehens und Befahrens der Zuwegung gegenüber der Ostseehaus GmbH als ursprünglichem Eigentümer des heutigen Flurstücks 4/81 bestand und mit dem Verkauf dieses Flurstücks an den heutigen Eigentümer auch gegenüber diesem weiterhin besteht.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
	Zu einer Übergabe der Verkehrsfläche an die Gemeinde kam es nicht. Der Erschließungsträger wurde lt. Eintrag im Registerblatt HRB 6724 am 08. Juni 2005 wegen Vermögenslosigkeit von Amts wegen gelöscht. Als die Verkehrsfläche (ehemals Flurstück 4/76, jetzt 4/80 und 4/81) zum Verkauf stand, konnte die Gemeinde auf Grund des fehlenden Bebauungsplans kein Vorkaufsrecht ausüben. Das Flurstück wurde vom Eigentümer *Strandweg 16* zum Verkehrswert gekauft. Auf dem Flurstück 4/81 gibt es weder Baulasten noch Grunddienstbarkeiten bezüglich der Zufahrtsmöglichkeit für die Eigentümer der Häuser *Strandweg 10-15 und 17-21* sowie der Versorgungsanlagen. Auf Grund der Auflösung des Erschließungsträgers und eines fehlenden Erschließungsvertrages, der die Übergabe der Verkehrsfläche an die Gemeinde regelt, blieb die Verkehrsfläche in Privatbesitz. Damit sind die Häuser *Strandweg 10-15 und 17-21* nicht rechtmäßig erschlossen. Der jetzige Eigentümer der Verkehrsfläche gewährt den Anwohnern ein Notwegerecht, lehnt es aber ab, die westliche Umfahrung weiter aufrechtzuerhalten. Eine Einigung über eine Baulast bzw. im Grundbuch eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte konnte bislang nicht erreicht werden. Die Gemeinde trägt z.Zt. die Kosten für die Unterhaltung der Verkehrsfläche, wie z.B. Beleuchtung. Wie bereits ausgeführt, wurden jeweils Erschließungsverträge zwischen dem Erschließungsträger, den jeweiligen Verbänden und Versorgern und der Gemeinde Elmenhorst abgeschlossen. Die Gemeinde trägt zudem außer des Stroms keine Kosten für die Unterhaltung der Verkehrsfläche. Nicht einmal die ausgebrannten Birnen an den Laternen werden ersetzt. Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein öffentliches Interesse lässt sich im vorliegenden Fall damit begründen, dass für die vorhandene Bebauung ein Bebauungsplan notwendig gewesen wäre. Die planungsrechtliche 3 Für die streitgegenständliche Bebauung wäre kein Bebauungsplan notwendig gewesen. Die Genehmigungen sind rechtens und bestandskräftig. Ein öffentliches Interesse an dem Bebauungsplanvorhaben **besteht mitnichten.** Die planungsrechtliche 3 Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen — Bebauungsplan Nr. 6 *Wohngebiet Strandweg* in Elmenhorst — Begründung Entwurf Zulässigkeit auf Grundlage von § 34 BauGB kann aus heutiger Sicht angezweifelt werden. Das Gebiet lag nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Erschließung war für die beabsichtigte Teilung in Einzelgrundstücke nicht gesichert. Mit einem Bebauungsplan kann die Gemeinde nachträglich die gewollte städtebauliche Ordnung herstellen. Am 19.12.2013 hat die Gemeindevertreterversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 gefasst. Planungsziele waren u.a. die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und die Festsetzung von mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Veränderungssperre für das Gebiet erlassen. Diese ist nach Verlängerung am 21.02.2017 abgelaufen. Die Feststellungen zur baurechtlichen Einordnung sind allesamt unzutreffend. § 34 war sehr wohl erfüllt. Das Vorhaben fügte sich in die Umgebung ein.	Die planungsrechtliche Zulässigkeit auf Grundlage von § 34 BauGB wird aus heutiger Sicht angezweifelt. Die Reihenhaussiedlung entstand auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die mit zwei Stallgebäuden bebaut war. Nach heutigem Verständnis handelte es sich um Außenbereich. Das Gebiet lag nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Erschließung war für die beabsichtigte Teilung in Einzelgrundstücke nicht gesichert.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
	Einer nachträglichen städtebaulichen Ordnung bedarf es nicht, diese gelingt mit dem Bebauungsplan vielmehr auch gar nicht. In einer Bebauungsplansatzung können entsprechend § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die Verkehrsflächen können als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden. Die Gemeinden verfügen über die Planungshoheit und können auch private Flächen überplanen. Im vorliegenden Fall kann auf der jetzigen Straßenfläche die Festsetzung einer Verkehrsfläche erfolgen. Damit sind eine anderweitige Nutzung und jegliche Bebauung ausgeschlossen. Das gewünschte Nutzungsrecht als Zufahrtsmöglichkeit zu den Häusern der Anwohner begründet die festgesetzte Verkehrsfläche nicht, da die fragliche Fläche in Privatbesitz ist. Das Nutzungsrecht muss nach wie vor mit einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit gesichert werden. Nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB kann in einem Bebauungsplan auch die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen; die entsprechenden Rechte werden durch den Bebauungsplan aber ebenfalls nicht begründet. Auch in diesem Fall ist das Nutzungsrecht durch Baulast oder Grunddienstbarkeit zu sichern. Die Gemeinde hat jahrelang versucht, mit dem Eigentümer des Flurstücks 4/81 eine Einigung zur Übergabe der für die Erschließung erforderlichen Flächen zu erzielen. Mit dem jetzt wieder aufgenommenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Grundlage geschaffen werden, die bei der Lösung des Konflikts helfen kann. Eine anderweitige Nutzung als die geplanten festgesetzten Nutzungen wäre erst dann nicht mehr möglich, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangte. Die Bemühungen der Gemeinde lief jahrelang lediglich darauf hinaus, dem betreffenden Grundstück einen Nullwert zu unterstellen, um mir das Grundstück „unter Wert abluxen" zu können – siehe das von der Gemeinde in Auftrag gegebene Verkehrswertgutachten vom 21.07.2014. **Mit dem hiesigen Bebauungsplanentwurf würde eine Grundlage geschaffen, die den Konflikt verschärfen würde.** Denn augenscheinlich sollen meine Flächen durch die Festsetzungen fortgesetzt durch die Gemeinde entwertet werden. Wie naiv ist die Vorstellung, daß ich mich auf deren Grundlage auf eine öffentliche Widmung einlassen würde?! Die als Ziel formulierte Grundlage zur Lösung des Konfliktes ist mitnichten gegeben. Genau das Gegenteil würde durch den jetzigen Entwurf des B-Plans erreicht werden. Das Amt für Verkehrsanlagen des Landkreise Rostock hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf festgestellt, dass eine verkehrliche Erschließung über die im Vorentwurf enthaltenen öffentlichen Stichwege möglich ist, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden: a) Es sind Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter festzusetzen, die an den Entsorgungstagen für die Abfallsammelfahrzeuge erreichbar sind. Die 7 Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen — Bebauungsplan Nr. 6 *Wohngebiet Strandweg* in Elmenhorst — Begründung Entwurf Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter sind außerhalb der Sichtfelder auf den Strandweg anzuordnen. b) Um die Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündungen auf den Strandweg zu gewährleisten, sind Sichtfelder festzusetzen, in denen die Höhe von Grundstückseinfriedungen und Hecken auf 0,80 Meter begrenzt wird. Im Zusammenhang mit Punkt b) wurde auf das Geragenbauwerk auf dem Flurstück 4/38 verwiesen, das unter Verletzung der baurechtlichen Norm der GarVO M-V[1] errichtet wurde. gemäß § 2 GarVO M-V sind zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 3m Abstand einzuhalten.		Zu keiner Zeit war es Ziel der Gemeinde, den Eigentümer des Flurstücks 4/81 zu übervorteilen. Im Gegenteil war die Gemeinde bemüht, durch verschiedene Angebote wie Kauf oder Flächentausch eine Beilegung des Konflikts herbeizuführen. Die Feststellung des Werts eines Grundstücks mit Hilfe eines Verkehrswertgutachtens, das durch einen unabhängigen Gutachter erstellt wird, ist gängige Praxis.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
	Der Vorentwurf zu dem jetzigen Planungsstand enthielt zudem einen geringeren Eingriff in meine Interessen. Trotz Befürwortung des Amtes für Verkehrsanlagen folgte die Gemeinde dieser nicht, sondern verschärfte die Einschränkungen mir gegenüber in der aktuellen Planungsversion erneut. Das Amt stellt zudem fest, daß die Bereitstellungsplätze für Abfalltonnen außerhalb der Sichtfelder anzusiedeln sind. Auch dieser Empfehlung bzw. fachlichen Weisung folgte die Gemeinde nicht. Schließlich folgte sie der Weisung auch nicht in Bezug auf die max. 80 Zentimeter hohe Bebauung bzw. Bepflanzung im Bereich der Sichtfenster an der öffentlichen Straße. Im Plan ist nur von „Bebauung" die Rede, nicht auch von Bepflanzung. Abfallentsorgung Auch wenn künftig eine ringförmige Erschließung geplant ist, wird die Abfallentsorgung auch künftig vom Strandweg erfolgen. Es werden zwei Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter angrenzend an den Strandweg festgesetzt: – auf dem Flurstück 189 – auf dem Flurstück 4/75 An den Tagen der Abfallentsorgung sind die Behälter dort bereit zu stellen. Das ist bereits gängige Praxis. Wozu die ringförmige Erschließung, wenn die Müllentsorgung vom öffentlichen Strandweg aus weiterhin erfolgen soll? **4.3. Technische Infrastruktur** Alle Medien sind im Bestand vorhanden. Die Versorgungsanlagen liegen bis zu den jeweiligen Hausanschlüssen auf dem Flurstück 4/81, das in Privatbesitz ist. Eine dingliche Sicherung als Baulast oder Grundbucheintrag gibt es bislang nicht. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche schafft die Möglichkeit, diese Flächen an die Gemeinde zu übergeben. Wie ich weiter oben ausgeführt habe, befindet sich die Stromleitung der nördlichen Häuser im Bereich der privaten Vorgärten und verläuft nicht auf dem streitgegenständlichen Grundstück. Der WWAV stellt in seiner Stellungnahme vom 08.04.2020 fest, dass die vorhandene Bebauung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans an die öffentlichen Einrichtungen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen ist. Der WWAV fordert für die öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, die nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegen werden, Leitungsrechte zugunsten des WWAV einzuräumen und dauerhaft zu sichern. In der Stellungnahme von Nordwasser GmbH vom 30.03.2020 wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung in einem Ringschluss verlegt ist. Es wird gefordert, für den Teil, der laut Planzeichnung nicht im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, im Bebauungsplan eine Schutzstreifenbreite von 2 m beidseitig der Trinkwasserleitung festzusetzen. Die geplante ringförmige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die später öffentlich gewidmet werden soll, stellt sicher, dass alle Versorgungsleitung im öffentlichen Raum liegen. Wie weiter oben von mir ausgeführt, ist es zumutbar, daß die Sparten alle analog zum Kanal im südlichen Bereich der streitgegenständlichen Fläche bis zum Übergang der Flurgrundstücke 4/44 und 4/43 verlegt und dort auch planmäßig angesiedelt werden. Der Istzustand spielt dabei keine Rolle.	Die ringförmige Erschließung ist erforderlich, da auf Grund der geringen Breite der Verkehrsfläche keine Wendemöglichkeit besteht. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stromversorgungsleitung im Bereich der privaten Vorgärten liegt. Die Kappung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen wird vom Anlagenbetreiber (Warnow-Wasser- und Abwasserverband abgelehnt. Zu den Gründen einer ringförmigen Verlegung von Trinkwasserversorgungsleitungen gehören die höchstmögliche Versorgungssicherheit auch bei Betriebsstörungen und Spitzenlasten wie Löschwasserentnahme sowie die Sicherstellung der Hygiene in den Leitungen. Die erforderliche Hygiene kann in Stichleitungen nur mit erhöhtem Wartungsaufwand (regelmäßige Spülungen) sichergestellt werden.	

betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
	Zuletzt erfolgt der Hinweis, daß ein Bebauungsplan, der sich später als voll unwirksam herausstellt, nicht erst ab Rechtskraft des betreffenden Normenkontrollverfahrens als voll unwirksam gilt, sondern von Anfang an. Die Festsetzungen sind in einem solchen Fall zu keiner Zeit wirksam gewesen. Vor Rechtskraft kann deshalb seitens der planenden Gemeinde und seitens der Betroffenen der Parzellen Strandweg 10 bis 15 und 17 bis 21 keinerlei Maßnahmen der in meinem Eigentum befindlichen Flächen verlangt (oder gar eigenmächtig durch- bzw. umgesetzt) werden. Der aufgelegte Bebauungsplan ist ungerecht, zudem unnötig und wird von mir – ausschließlich meine Flächen sollen nämlich nachteilig festgesetzt werden – abgelehnt. Er wird deshalb scheitern. Ich bitte deshalb darum, meine Einwände bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Vielen Dank und viele Grüße	Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans allesamt abgelehnt und bereits jetzt eine Normenkontrollklage angedroht werden.	