

**Anlage 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

**Übersicht zur Beteiligung von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürgern während der Auslegungszeit bzw. in der Beteiligungsfrist**

Die Abwägung der Anregungen und Hinweise aus Stellungnahmen zum Vorentwurf erfolgte am 09.10.2014 durch den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung.

Zum Entwurf wurden 16 Stellungnahmen angefordert.  
(davon erhielt der LK Rostock für die Fachämter 7 Exemplare).  
Es wurden 12 Stellungnahmen abgegeben.

7 Stellungnahmen enthalten Zustimmungen  
(davon LK Rostock mit 2 Stellungnahmen der Fachämter).

8 Stellungnahmen enthalten Anregungen, die berücksichtigt wurden  
(davon LK Rostock mit 1 Stellungnahme der Fachämter).

Unberücksichtigte Anregungen / Bedenken: 1

---

Äußerungen von Bürgern/ Investoren während der Auslegungszeit: 2

Die Äußerungen der Bürger wurden anonymisiert. An Stelle von Namen und Adresse wurden kennzeichnende Buchstaben eingesetzt.

---

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

Die Übersicht zu den Änderungen und Ergänzungen auf Grund von Hinweisen und Anregungen aus Stellungnahmen zum Entwurf befindet sich auf Seite 26 der Anlage 1.

**Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen, Bebauungsplan Nr. 20.1 „Am Ostseestrand“: Übersicht TÖB-Beteiligung**

Nr.	Behörde	Straße	PLZ	Ort	Antwort vom	Bemerkung
1	Landkreis Rostock	Am Wall 3-5	18273	Güstrow	04.12..2014	
1a	Amt für Kreisentwicklung					Hinweise zu textlichen Festsetzungen, Hinweise zu Planzeichen - keine Gefälligkeitsplanung, Begründung kritisch prüfen, - Zweckbestimmung der Verkehrsflächen prüfen/überarbeiten, - mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen in die Satzung übernehmen, - Grundstücksbezeichnungen überprüfen, - Überprüfen Festlegung Zufahrten
1b	Untere Bodenschutzbehörde				17.11.2014	Verweis auf Stellungnahme vom 04.08.14, keine Einwände
1c	Untere Wasserbehörde				13.11.2014	allgemeine Hinweise
1d	Untere Naturschutzbehörde					
1e	Kreisordnungsamt					
1f	Untere Denkmalschutzbehörde					
1g	Amt für Straßenbau und Verkehr					
2	Amt für Raumordnung und Landesplanung	Erich-Schlesinger-Str. 35	18059	Rostock	30.10.2014 12.11.2014	Hinweis auf Stellungnahme vom 30.10.14 (regionalplanerische Bedenken werden für den Einzelfall zurückgestellt, da jahrelang geduldet)
6	EON edis AG Regionalbereich Mecklenburg-	Am Stellwerk 12	18233	Neubukow	21.11.2014	Hinweis auf Stellungnahme vom 31.07.2014, keine Bedenken
9	EURAWASSER Nord	Carl-Hopp-Str. 1	18069	Rostock	01.12.2014	Baugeb. 2: Retention notwendig, RW nur für Grundstücke, nicht Straßenentw., kein LöschWa, für TW vorab Suchschacht notwendig (liegt evtl. auf künftigem Bauland) Baugebiet 1: Löschwasser möglich, SW über Nienhäger Weg, RW versickern bzw. direkt in Vorflut, Abstimmung mit UWB

Nr.	Behörde	Straße	PLZ	Ort	Antwort vom	Bemerkung
21	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt	Erich-Schlesinger-Str. 35	18059	Rostock	04.12..2014	Verweis auf Stellungnahme v. 27.08.14, Hinweis: Kartengrundlage ist z. Teil überholt
22	Stadtwerke	PF 15 11 33	18063	Rostock	26.11.2014	Belange Gasversorgung hinreichend berücksichtigt, Übergabe Plan, Keine Bedenken, Hinweise
23	Straßenbauamt	Krakower Chaussee 2 a	18273	Güstrow	02.12.2014	keine Bedenken, Verweis auf Stellungnahme v. 20.08.14
26	Warnow-Wasser und Abwasserverband	Carl-Hopp-Straße 1	18069	Rostock	25.11.2014	Hinweis auf Stellungnahme v. 19.08.2014, keine Einwände
27	Wasser- und Bodenverband	Wismarsche Straße 51	18236	Kröpelin		"Dank-Brief", keine erneute Stellungnahme
32	Hansestadt Rostock	Amt für Stadtplanung	18050	Rostock	22.12.2014	keine Zustimmung für Baugebiet 2, Verweis auf LEP u. RREP: Stärkung Oberzentrum Rostock Eigenbedarf wird überschritten, Belange HRO negativ beeinflusst, Abwägung überarbeiten

Nr.	Bürger	Straße	PLZ	Ort	Antwort vom	Bemerkung
A	Bürger		18057	Rostock	03.12.2014	Änderung Baugrenzen, Änderung Nutzungsart (Doppelhaus)
B	Bürger		18107	Elmenhorst	04.12.2014	Hinweise zu Verkehrsflächen

	Keine Stellungnahme abgegeben
	Stellungnahme mit Zustimmung
	Stellungnahme mit Anregungen, die berücksichtigt wurden
	Stellungnahmen mit Anregungen, die <u>nicht</u> berücksichtigt wurden

**Stellungnahme:**

**Landkreis Rostock**  
Der Landrat  
Amt für Kreisentwicklung

Landkreis Rostock - Postfach 14 00 - 18264 Güstrow

Amt Warnow West  
für die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow



EINGEGANGEN

09. DEZ. 2014

Amt Warnow West

Bei Rückfragen und Antworten:  
Hauptsitz Güstrow

**Ihr Zeichen:** III 110-6126-20-2814  
**Unser Zeichen:** 61.1.31

**Name:** Herr Grundmann  
**Telefon:** 03843/75561131  
**Zimmer:** 3322

**Datum:** 04.12.2014

---

**Bebauungsplan Nr. 20.1 für das Wohngebiet „Am Ostseestrand“ der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen**

hier: **Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum vorgelegten Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 20.1 für das Wohngebiet „Am Ostseestrand“ der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen (Arbeitsstand Entwurf 10.10.2014) abgegeben:

1. Die Gemeinde hat den Landkreis Rostock bereits mit einem Vorentwurf des B-Plans Nr. 20.1 (Arbeitsstand 25.06.2014) als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Durch den Landkreis Rostock wurden in einer Stellungnahme vom 19.08.2014 umfangreiche Anregungen vorgetragen, die durch die Gemeinde teilweise auch Beachtung fanden.  
Die bisher unbeachtet gebliebenen Anregungen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.
- a. In der Stellungnahme vom 19.08.2014 wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass Bauleitpläne aufzustellen sind, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.  
Eine enge und intensive Abstimmung der Gemeinde mit den Betroffenen ist dabei sinnvoll und für eine zielgerichtete Realisierung auch hilfreich. Allerdings ist eine ausschließlich mit Investorenwünschen begründete Gefälligkeitsplanung rechtswidrig.

<b>Hauptsitz Güstrow</b> Am Wall 3 - 5 18273 Güstrow Telefon: 03843 755-0 Telefax: 03843 755-10800	<b>Außenstelle Bad Doberan</b> August-Bebel-Straße 3 18209 Bad Doberan Telefon: 03843 755-0 Telefax: 03843 755-10810	<b>Allgemeine Sprechzeiten:</b> Dienstag: 8:30 - 12:00 Uhr 13:30 - 16:00 Uhr Donnerstag: 8:30 - 12:00 Uhr 13:30 - 17:00 Uhr und nach Vereinbarung	<b>Bankverbindung:</b> Ostseesparkasse Rostock BLZ: 130 500 00, Konto: 605 111 111 <b>Internationale Bankverbindung:</b> Ostseesparkasse Rostock BIC: NOLADE33KOS IBAN: DE5813050000605111111
--	--	--	--

**Internet:** www.landkreis-rostock.de  
**E-Mail:** info@lkros.de

**Abwägungsergebnis:**

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.

zu 1.a

Die Unterlagen zum B-Plan wurden der Anregung entsprechend geprüft und überarbeitet. Die Planzeichnung, Festsetzungen und Begründung des Bebauungsplanes wurden aus den Planungszielen der Gemeinde entwickelt.

Die „Investorenwünsche“ wurden im Ergebnis der mehrmaligen Beteiligung der Versorgungsbetriebe dahingehend überarbeitet, dass sie den allgemeinen Planungszielen der Gemeinde entsprechen.

Die Ausführungen zu den Wünschen der Investoren sind in der Begründung nicht mehr enthalten. Die Teile A und B der Satzung enthalten eindeutige Festsetzungen der Gemeinde.

Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“	Abwägungs- und Satzungsbeschluss Abwägung zum Entwurf	Reg.-Nr. <b>1a</b>
<p><b>Stellungnahme:</b></p> <p>Der Entwurf der Begründung enthält auch weiterhin Aussagen, dass die Investoren davon ausgehen, dass aus Kostengründen ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen ist. Auch die Aussage, dass die im B-Plan festgesetzten Erschließungsanlagen die Ergebnisse von Investorenwünschen sind, hat nichts mit einer eigenverantwortlichen, städtebaulich begründeten Planung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen zu tun. Bei einer gerichtlichen Überprüfung der Norm können sich diesbezüglich Probleme ergeben, die dann zur Unwirksamkeit der Planung führen würden. Durch die Gemeinde ist der Entwurf der Begründung noch einmal kritisch zu überprüfen und vor dem Hintergrund der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielstellung zu überarbeiten.</p> <p>b. Die Stellungnahme vom 19.08.2014 bezog sich auch auf die im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 20.1 künftig festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen. Eine satzungsrechtliche eindeutige Abgrenzung der unterschiedlichen Zweckbestimmungen ist auch dem vorgelegten Entwurf des B-Plans nicht zu entnehmen. Dieses ist unter Verwendung des Planzeichens Nr. 6.2 der PlanZV noch vorzunehmen.</p> <p>Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigte Bereiche enthalten die Nummerierung von 1 bis 4. Aus den vorgelegten Unterlagen ist der Sinn dieser Nummerierung nicht ersichtlich. Darüber hinaus fehlt es den verkehrsberuhigten Bereichen 1 bis 3 an einer eindeutigen Abgrenzung.</p> <p>c. Die Gemeinde hat in Bezug auf die Anregung zu den „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ Veränderungen am vorgelegten Entwurf des B-Plans vorgenommen. Der Teil B – Text des Entwurfes enthält die Regelung: „Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen, sind unzulässig.“ Der vorgelegte Entwurf des B-Plans Nr. 20.1 enthält zwar die nachrichtliche Übernahme von Leitungen (eine entsprechende Erläuterung in der Planzeichenerklärung fehlt), aber innerhalb des Geltungsbereichs ist keine mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt. Die Festsetzung geht somit weiterhin ins Leere und bedarf einer satzungsrechtlich eindeutigen Überarbeitung.</p> <p>2. Der Teil B – Text enthält die Regelung: „Eine Stellfläche für Sonderfahrzeuge in der Größe von 3,5 x 55,0 m ist an den Grundstücken 189/ 188/ 187 auf der Flur 202/1 einzurichten.“</p> <p>Bei der Aufzählung „189/ 188/ 187“ handelt es sich anscheinend um Flurstücksbezeichnungen und die Flurbezeichnung „202/2“ ist offensichtlich nicht korrekt. Hier bedarf es noch einer Korrektur.</p> <p>3. Dem Entwurf ist zu entnehmen, dass im Baugebiet 1 und im Bereich einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich jeweils eine Einfahrt festgesetzt werden soll. Dieses ermöglicht dann auch die entsprechende Herstellung von Zufahrten.</p> <p>Der B-Plan schließt die Herstellung von Zufahrten an anderer Stelle aber nicht aus, so dass die Sinnhaftigkeit der künftig festgesetzten Einfahrt insbesondere im Baugebiet 1 nicht zu erkennen ist. Durch die Gemeinde ist die Zielstellung dieser Festsetzung noch einmal zu überprüfen.</p>		<p><b>Abwägungsergebnis:</b></p> <p><u>zu 1.b</u></p> <p>Die Nummerierung der Verkehrsflächen 1 – 3 dient der Orientierung und Kennzeichnung der einzelnen Bereiche, die sich durch ihren Zuschnitt deutlich voneinander unterscheiden.</p> <p>Das Planzeichen 6.2 wurde korrekt dargestellt (schwarzer Strich neben grünem Streifen).</p> <p><u>zu 1.c</u></p> <p>Die Festsetzung Nr.7 zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entfällt.</p> <p><u>zu 2.</u></p> <p>Die Formulierung zu den Flurstücknummern wurde korrigiert.</p> <p><u>zu 3.</u></p> <p>Aus Gründen der Gleichbehandlung gegenüber den schon vorhandenen Grundstückszufahrten werden die Planzeichen für die Einfahrten entfernt (schwarze Dreiecke).</p>	

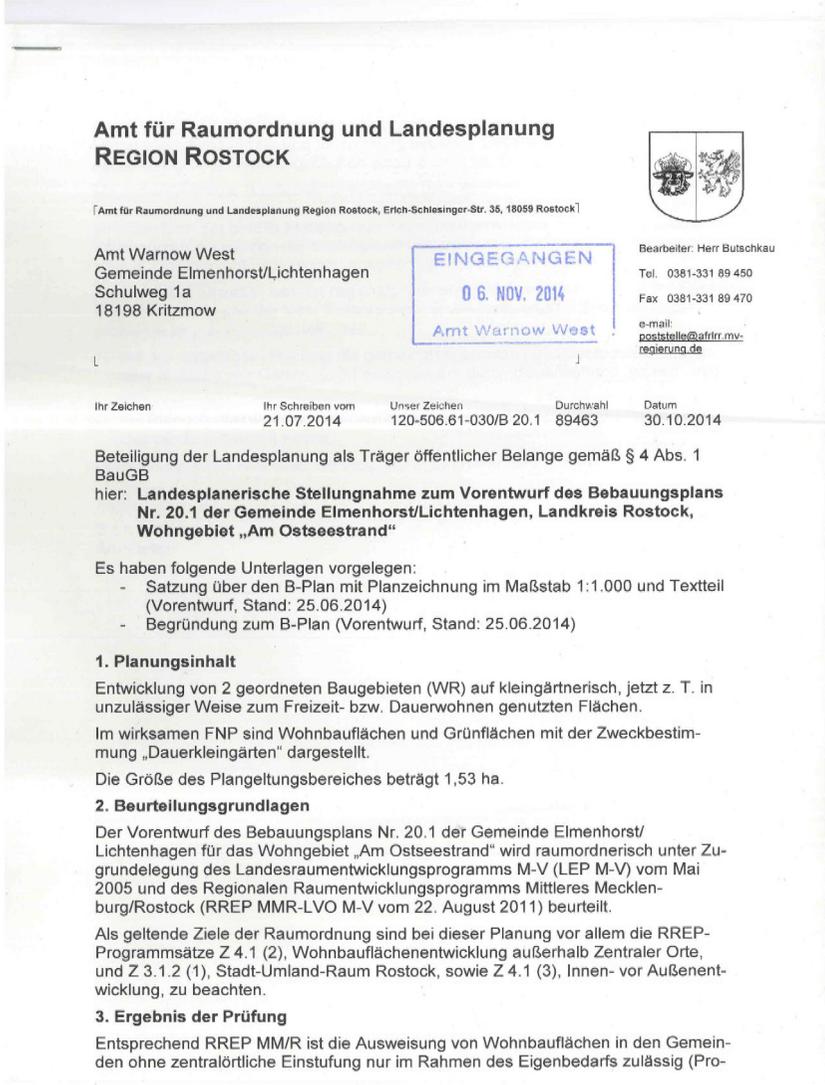
<b>Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“</b>	<b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss Abwägung zum Entwurf</b>	<b>Reg.-Nr. 1a</b>
<b>Stellungnahme:</b>  <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>4. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter:</p> <p>Umweltamt  - Untere Bodenschutzbehörde vom 17.11.2014  - Untere Wasserbehörde 13.11.2014</p> <p>sind Bestandteil dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind gleichfalls entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Im Auftrag <span style="float: right;">Anlage - Stellungnahmen</span></p> <p>—   Amtsleiter</p> </div>		<b>Abwägungsergebnis:</b>  <p>Die Anregungen der Ämter des Landkreises werden berücksichtigt, siehe folgende Seiten.</p>	

<b>Gemeinde</b> <b>Elmenhorst/ Lichtenhagen</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 20.1</b> <b>Wohngebiet „Am Ostseestrand“</b>	<b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b> <b>Abwägung zum Entwurf</b>	<b>Reg.-Nr.</b> <b>1c</b>
<b>Stellungnahme:</b>  <div style="border: 1px solid black; padding: 10px;"> <p>Umweltamt SG Wasser und Boden hier: Teil Wasser</p> <p style="text-align: right;">Güstrow, 13.11.2014</p> <p>Amt für Kreisentwicklung - Bauleitplanung</p> <p><b>Stellungnahme zum B-Plan Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“ in Elmenhorst</b> Arbeitsstand Entwurf 10.10.2014 Reg.Nr.: 030d19BP2010</p> <p>Das o.g. Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen. Wasserfassung „Warnow“.</p> <p><b>Abwasserentsorgung und -behandlung</b></p> <p>Das anfallende Abwasser ist im Trennsystem zu erschließen und über die zentrale Ortsentwässerung zur Kläranlage Rostock-Bramow abzuleiten. Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten sind über den WWAV mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen. Das anfallende Niederschlagswasser ist entsprechend der DWA-A 138 am Anfallort zu versickern, ist dies nicht möglich ist mit dem Warnow Wasser- und Abwasserverband eine konzeptionelle Lösung zur Ableitung des Niederschlagswassers zu erarbeiten.</p> <p><b>Wasserversorgung</b></p> <p>Die technischen Anschlussbedingungen und -möglichkeiten für Trink- und Brauchwasser sind über den WWAV mit der EURAWASSER Nord GmbH abzustimmen</p> <p><b>Vorbeugender Gewässerschutz</b></p> <p>Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs.1 LWaG sowie die Errichtung von Erdwärmeversorgungsanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.</p> </div>		<b>Abwägungsergebnis:</b>  <p>Die Gemeinde bedankt sich für die Hinweise, sie sind im Zuge der Erschließungsplanung/ Ausführungsplanung in Abstimmung mit den Versorgungsbetrieben zu berücksichtigen.</p>	

<b>Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“</b>	<b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss Abwägung zum Entwurf</b>	<b>Reg.-Nr. 1c</b>
<b>Stellungnahme:</b>  <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p><b>Allgemeine Hinweise:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Rahmen der Planungsphase bzw. Baumaßnahme evtl. aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) sind ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden.</li> <li>2. Notwendige Grundwasserabsenkungen im Rahmen der durchzuführenden Baumaßnahmen stellen eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.</li> </ol> <p>Im Auftrag</p> <p>○</p> <p>Bahr Sachbearbeiter</p> <p>○</p> </div>		<b>Abwägungsergebnis:</b>	

Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“	Abwägungs- und Satzungsbeschluss Abwägung zum Entwurf	Reg.-Nr. <b>2</b>
--------------------------------------	--	--	----------------------

**Stellungnahme:**



**Amt für Raumordnung und Landesplanung  
REGION ROSTOCK**

[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock]

Amt Warnow West  
Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow

**EINGEGANGEN**  
06. NOV. 2014  
Amt Warnow West

Bearbeiter: Herr Butschkau  
Tel. 0381-331 89 450  
Fax 0381-331 89 470  
e-mail: [poststelle@afrr.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrr.mv-regierung.de)

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	21.07.2014	120-506.61-030/B 20.1	89463	30.10.2014

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB  
hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 20.1 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, Landkreis Rostock, Wohngebiet „Am Ostseestrand“**

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Vorentwurf, Stand: 25.06.2014)
- Begründung zum B-Plan (Vorentwurf, Stand: 25.06.2014)

**1. Planungsinhalt**

Entwicklung von 2 geordneten Baugebieten (WR) auf kleingärtnerisch, jetzt z. T. in unzulässiger Weise zum Freizeit- bzw. Dauerwohnen genutzten Flächen.

Im wirksamen FNP sind Wohnbauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.

Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt 1,53 ha.

**2. Beurteilungsgrundlagen**

Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 20.1 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen für das Wohngebiet „Am Ostseestrand“ wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) vom Mai 2005 und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

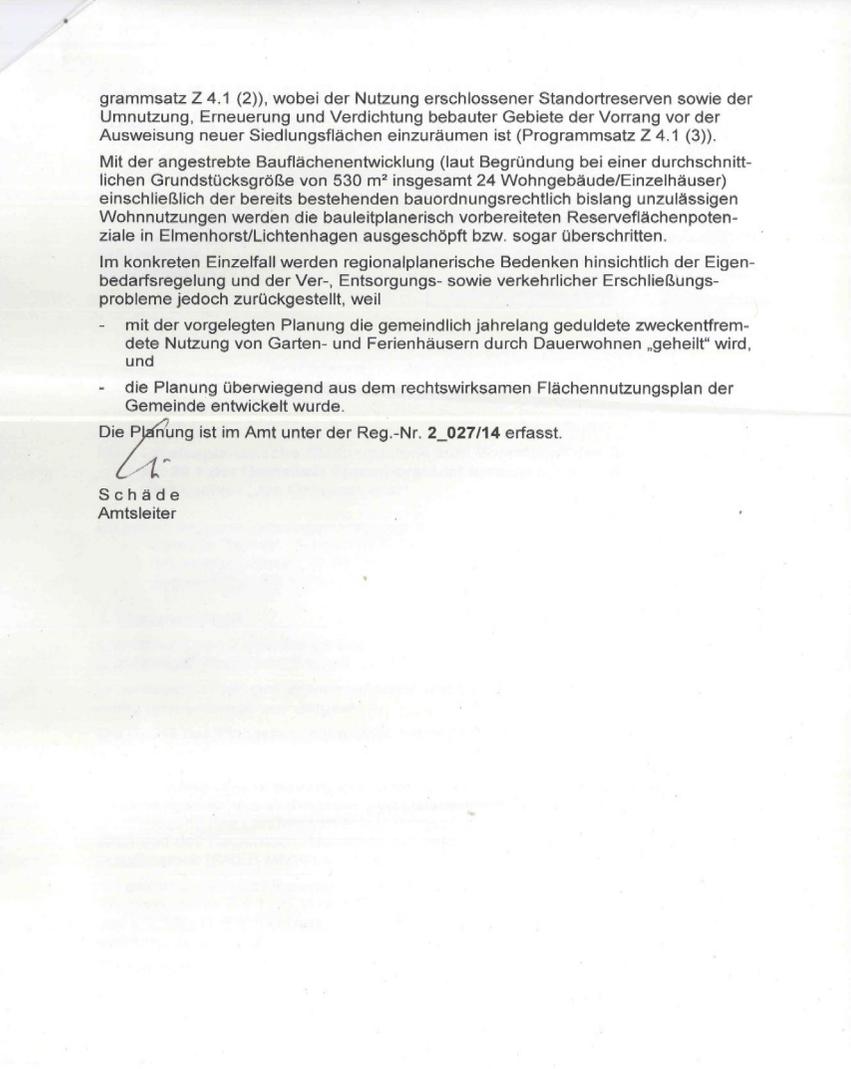
Als geltende Ziele der Raumordnung sind bei dieser Planung vor allem die RREP-Programmsätze Z 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte, und Z 3.1.2 (1), Stadt-Umland-Raum Rostock, sowie Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, zu beachten.

**3. Ergebnis der Prüfung**

Entsprechend RREP MM/R ist die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig (Pro-

**Abwägungsergebnis:**

Die Gemeinde bedankt sich für das Ergebnis der Prüfung und die Zurückstellung der regionalplanerischen Bedenken.  
Die Bebauungspläne der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen werden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

<b>Gemeinde</b> <b>Elmenhorst/ Lichtenhagen</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 20.1</b> <b>Wohngebiet „Am Ostseestrand“</b>	<b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b> <b>Abwägung zum Entwurf</b>	<b>Reg.-Nr.</b> <b>2</b>
<b>Stellungnahme:</b>  <p>grammsatz Z 4.1 (2)), wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (Programmsatz Z 4.1 (3)).</p> <p>Mit der angestrebte Bauflächenentwicklung (laut Begründung bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 530 m<sup>2</sup> insgesamt 24 Wohngebäude/Einzelhäuser) einschließlich der bereits bestehenden bauordnungsrechtlich bislang unzulässigen Wohnnutzungen werden die bauleitplanerisch vorbereiteten Reserveflächenpotenziale in Elmenhorst/Lichtenhagen ausgeschöpft bzw. sogar überschritten.</p> <p>Im konkreten Einzelfall werden regionalplanerische Bedenken hinsichtlich der Eigenbedarfsregelung und der Ver-, Entsorgungs- sowie verkehrlicher Erschließungsprobleme jedoch zurückgestellt, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mit der vorgelegten Planung die gemeindlich jahrelang geduldete zweckentfremdete Nutzung von Garten- und Ferienhäusern durch Dauerwohnen „geheilt“ wird, und</li> <li>- die Planung überwiegend aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt wurde.</li> </ul> <p>Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. 2_027/14 erfasst.</p> <p><i>Schäde</i>  S ch ä d e  Amtsleiter</p>		<b>Abwägungsergebnis:</b>	

Stellungnahme:

**Amt für Raumordnung und Landesplanung  
REGION ROSTOCK**

[Amt für Raumordnung und Landesplanung Region Rostock, Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock]



Amt Warnow West  
Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow

**ERLANGEN**  
17. NOV. 2014  
Amt Warnow West

Bearbeiter: Herr Butschkau  
Tel. 0381-331 89 450  
Fax 0381-331 89 470  
e-mail: [poststelle@afrlr.mv-regierung.de](mailto:poststelle@afrlr.mv-regierung.de)

Ihr Zeichen	Ihr Schreiben vom	Unser Zeichen	Durchwahl	Datum
	06.11.2014	120-506.61-030/B 20.1	89463	12.11.2014

Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
hier: **Landesplanerische Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20.1 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, Landkreis Rostock, Wohngebiet „Am Ostseestrand“**

Es haben folgende Unterlagen vorgelegen:

- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Entwurf, Stand: 10.10.2014)
- Begründung zum B-Plan (Entwurf, Stand: 10.10.2014)

**1. Planungsinhalt**  
Entwicklung von 2 geordneten Baugebieten (WR) auf kleingärtnerisch, jetzt z. T. in unzulässiger Weise zum Freizeit- bzw. Dauerwohnen genutzten Flächen.  
Im wirksamen FNP sind Wohnbauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dargestellt.  
Die Größe des Plangeltungsbereiches beträgt 1,53 ha.

**2. Beurteilungsgrundlagen**  
Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20.1 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen für das Wohngebiet „Am Ostseestrand“ wird raumordnerisch unter Zuhilfenahme des Landesraumentwicklungsprogramms M-V (LEP M-V) vom Mai 2005 und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.

**3. Ergebnis der Prüfung**  
Meine Stellungnahme vom 30.10.2014 zur o. g. Planung bleibt weiterhin gültig.  
Die Planung ist im Amt unter der Reg.-Nr. **2\_027/14** erfasst.

*S. V. K. K.*  
Schäde  
Amtsleiter

Abwägungsergebnis:

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme zum Entwurf und wiederholt die Abwägung zum Vorentwurf:  
„Die Gemeinde bedankt sich für das Ergebnis der Prüfung und die Zurückstellung der regionalplanerischen Bedenken.  
Die Bebauungspläne der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen werden aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.“

**Stellungnahme:**



E.DIS AG - Langewahler Straße 60 · 15517 Fürstenwalde/Spree  
Amt Warnow West  
für die Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow

Neubukow, 21. November 2014

**Bebauungsplan Nr. 20.1, Wohngebiet "Am Ostseestrand" in Elmenhorst**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die erneute Vorlage der o.g. Planungen bestehen unsererseits bei Beachtung nachfolgend genannter Forderungen keine Bedenken.

Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038294 75 221 erfolgen muss.

Alle unsere Forderungen und allgemeine Hinweise aus unseren Stellungnahmen vom 31.07.2014 mit der Registriernummer Nbk/14/20 behalten ihre Gültigkeit.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

  
 Norbert Lange

  
 Jörn Suhrbier

1/1

EINGEGANGEN  
 25. NOV. 2014  
 Amt Warnow West

**E.DIS AG**  
Regionalbereich  
Mecklenburg-Vorpommern  
Betrieb Verteilnetze  
Ostseeküste  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow  
www.e-dis.de

**Postanschrift**  
Neubukow  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow

T 038294 75-282  
F 038294 75-206  
norbert.lange  
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-O-

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Thomas König

Vorstand:  
Bernd Dübberstein  
(Vorsitzender)  
Manfred Priesch  
Dr. Andreas Balchel

Sitz: Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 7488  
St.Nr. 063/100/00076  
Ust-Id. DE 812729/567  
Gläubiger-Id. DE97ZZ00000121510

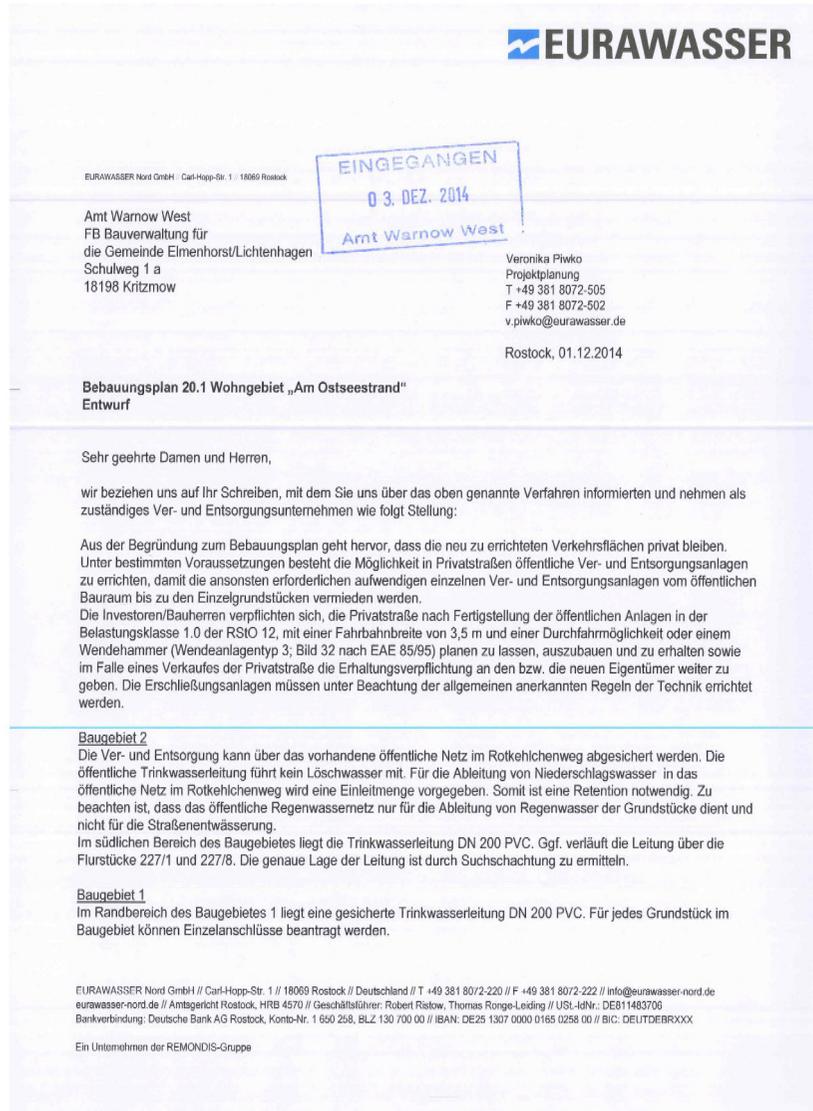
Commerzbank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 6 507 115  
BLZ 170 400 00  
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00  
BIC COBADE33XXX

Deutsche Bank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 2 545 915  
BLZ 120 700 00  
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00  
BIC DEUTDE33160

**Abwägungsergebnis:**

Die Gemeinde bedankt sich für die Hinweise, sie sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

**Stellungnahme:**



**Abwägungsergebnis:**

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.

Die Hinweise sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Dies betrifft auch die notwendigen Abstimmungen mit den genannten Ver- und Entsorgungsbetrieben.

Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“	Abwägungs- und Satzungsbeschluss Abwägung zum Entwurf	Reg.-Nr. <b>9</b>
--------------------------------------	--	--	----------------------

**Stellungnahme:**



Über die genannte Trinkwasserleitung kann Löschwasser in Höhe von 48 m³/h über zwei Stunden bereitgestellt werden. Das anfallende Schmutzwasser ist der Schmutzwasserdruckrohrleitung DN 100 GG im Nienhäger Weg zuzuleiten. Im Bereich des Baugebietes gibt es kein öffentliches Niederschlagswassernetz. Das anfallende Niederschlagswasser ist vorrangig nach § 55 des Wasserhaushaltsgesetzes auf dem Grundstück zu versickern. Ist keine Versickerung möglich, ist dieses in einem Baugrundgutachten nachzuweisen. Die Ableitung des Niederschlagswassers ist mit oder ohne Retention direkt in die Vorflut vorzusehen. Eine Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Warnow- Wasser- und Abwasserverband ist erforderlich.

Sollten sich aus Ihrer Sicht noch Fragen ergeben, so stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

EURAWASSER Nord GmbH

  
i. V. Hanno Nispel  
Leitung Engineering & Asset Management

  
i. A. Udo Schultz  
Leitung Baumanagement

Seite 2 von 2

**Abwägungsergebnis:**

Stellungnahme:

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Mittleres Mecklenburg**

StALU Mittleres Mecklenburg  
Postanschrift und Sitz des Amtsleiters  
Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock

EMAS  
ENVIRONMENTAL  
MANAGEMENT  
SYSTEM

Amt Warnow-West  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow

**EINGEGANGEN**  
08. DEZ. 2014  
Amt Warnow West

Telefon: 0381 331-67 122  
Telefax: 03843 777 6003  
E-Mail: kaly.bulok@stalumm.mv-regierung.de  
www.stalu-mittleres-mecklenburg.de

Ihr Zeichen: -  
Bearbeitet von: Frau Bulok  
Aktenzeichen: 12c-198/14  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Rostock, 4. Dezember 2014

**Bebauungsplan Nr 20.1, Wohngebiet „Am Ostseestrand“ in Elmenhorst**  
Ihr Schreiben vom 06.11.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den eingereichten Unterlagen gebe ich im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange folgende Stellungnahme ab:

Ich habe mit Schreiben vom 27.08.2014 eine Stellungnahme abgegeben, die grundsätzlich auch weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Die Kartengrundlage der Planungsunterlagen sind teilweise überholt. Das südlich des B-Plan-Gebietes dargestellte Flurstück 20/1 ist nicht mehr existent. Es handelt sich um das Flurstück 326, Flur 4, Gemarkung Elmenhorst.

Weitergehende Bedenken und Hinweise ergeben sich aus meiner Sicht nicht.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die von Ihnen vorgelegten Unterlagen. Eine E-Mail mit dem gleichen Inhalt dieses Schreibens geht Ihnen zur Erleichterung Ihrer Bearbeitung ebenfalls zu.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung  
*Herbert Blindzellner*  
Herbert Blindzellner

**Hausanschriften:**  
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
Mittleres Mecklenburg  
Erich-Schlesinger-Str. 35, 18059 Rostock  
E-Mail: poststelle@stalumm.mv-regierung.de  
Tel.: 0381/331-670 Fax: 0381/331-67799

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt  
Mittleres Mecklenburg  
Schloßplatz 6, 18246 Bützow  
Sprechzeiten:  
Dienstag und Donnerstag  
09.00 – 11.30 Uhr und 13.30 – 15.30 Uhr  
und nach Vereinbarung

REGION  
ROSTOCK

Abwägungsergebnis:

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme, die Anregungen wurden berücksichtigt.  
Die genannte Flurstücknummer wurde korrigiert.  
Die Gemeinde verweist auf die bestehende Kartengrundlage wie folgt:  
Die finanziellen Mittel für eine Bestandserfassung, Aufmaß der vorhandenen baulichen Anlagen, die Ver- und Entsorgungsleitungen und die Kartengrundlage für den B-Plan standen nicht zur Verfügung. Die Gemeinde geht davon aus, dass bei der Anwendung des beschleunigten Verfahrens eine aktuelle Bestandskarte für die vorhandenen baulichen Anlagen und unterirdischen Leitungen nicht erforderlich ist.

Stellungnahme:

Abwägungsergebnis:

EINGETRAGEN  
28. NOV. 2014  
Amt Warnow West



Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Amt Warnow West  
Fachbereich Bauverwaltung  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow

Registrier-Nr.: 14\_2449  
Gültig bis: 06.06.2015  
Telefon: 0381 805-1999  
Fax: 0381 805-1998  
E-Mail: leitungsankunft@swrag.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom: III 110-6126-20-1428, 06.11.2014  
Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom: LAP 805-1999  
Datum: 26.11.2014

Ihr Vorhaben: **Bebauungsplan Nr. 20.1, Wohngebiet „Am Ostseestrand“ in Elmenhorst/Lichtenhagen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für Ihre Anfrage. Sie erhalten Auskunft über folgende Leitungsbestände:

- Gasnetz der Stadtwerke Rostock AG

Die beigefügten Pläne/Kopien sind Eigentum der Stadtwerke Rostock AG bzw. der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH. Diese sind ohne vorherige schriftliche Einwilligung keinem Dritten zu überreichen oder zugänglich zu machen, ausgenommen zur dienstlichen Verwendung, soweit es die genannte Anfrage betrifft.

In folgenden Bereichen befinden sich keine Leitungsbestände:

- Stromnetz der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH
- Fernwärmenetz der Stadtwerke Rostock AG
- Informationskabelnetz der Stadtwerke Rostock AG
- Straßenbeleuchtung des Tief- und Hafengebäudes Rostock
- Lichtsignalanlagen des Tief- und Hafengebäudes Rostock
- Informationskabel des Hauptverwaltungsamtes der Hansestadt Rostock

Hier sind keine technischen Anlagen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Rostock AG, der Stadtwerke Rostock Netzgesellschaft mbH, des Tief- und Hafengebäudes Rostock bzw. der Stadtverwaltung der Hansestadt Rostock vorhanden.

Hinweis: Das Vorhandensein technischer Anlagen anderer Rechtsträger schließen wir nicht aus.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock  
Aktiengesellschaft

*A. V. Brandau*

Anlage

◆ Deutsche Kreditbank AG - Kfz-Nr.: 10 100 105 - BLZ 120 300 00  
BIC: DK2123333333 - IBAN: DE57 1203 0000 0010 1001 03

◆ Ostseeparkasse Rostock - Kfz-Nr.: 203 370 007 - BLZ 130 300 00  
BIC: NOKA33333333 - IBAN: DE44 1305 0000 0205 3200 07

◆ USt-IdNr.: DE 137373289

◆ Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Johann-Georg Jönger

◆ Vorstand  
Oliver Böttcher (Vorsitzender)  
Ute Römer

◆ Stadtwerke Rostock Aktionärsclub  
Schwanfelder Damm 5 - 18069 Rostock

Telefon +49 381 805-0 - Fax +49 381 805-2123  
www.swrag.de - info@swrag.de  
◆ Amtsgericht Rostock - Handelsregister B 796

Die Gemeinde bedankt sich für die Hinweise und Anlage, sie sind im Zuge der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

**Stellungnahme:**



**EINGEGANGEN**  
**28. NOV. 2014**  
**Amt Warnow West**

Stadtwerke Rostock AG - Postfach 15 11 33 - 18063 Rostock

Amt Warnow West  
 Fachbereich Bauverwaltung  
 Schulweg 1a  
 18198 Kritzmow

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:      Unser Zeichen, Unsere Nachricht vom:      W:      Datum:  
 III 110-6126-20-1428, 06.11.2014      GB-Ia/ro      0381 805-1423      24.11.2014

**Ihr Vorhaben: Bebauungsplan Nr. 20.1, Wohngebiet „Am Ostseestrand“ in Elmenhorst/Lichtenhagen  
 unsere Reg.-Nr.: G 14\_2449  
 unser Schreiben ist gültig bis zum 06.06.2015**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das vorgelegte Beratungsergebnis in Ihrem Schreiben vom 06.11.2014 erhebt die Hauptabteilung Gas der Stadtwerke Rostock AG keine Einwände.

Die Belange der Gasversorgung sind hinreichend berücksichtigt, Ergänzungen daher nicht erforderlich.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Rostock  
 Aktiengesellschaft

Anlage



♦ Deutsche Kreditbank AG    Kto.-Nr.: 10 100 105    BLZ 120 300 00 BIC: BYLADE33HAN    IBAN: DE27 1203 0000 0010 1001 05	♦ Vorsitzender des Aufsichtsrates Johannes Georg Junger	♦ Stadtwerke Rostock Aktiengesellschaft Schillerstr. Demm 5 · 18049 Rostock Telefon +49 381 805-0 · Fax +49 381 805-2123 www.sweg.de · unternehmen@swg.de
♦ Ostseesparkasse Rostock    Kto.-Nr.: 205 320 007 · BLZ 130 500 00 BIC: OSKAS33HAN    IBAN: DE44 1303 0000 0203 3200 07	♦ Vorstand Oliver Bränsch (Vorsitzender) Ute Köhner	♦ Amtsgericht Rostock · Handelsregister 5 786

**Abwägungsergebnis:**

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.

Stellungnahme:

**Straßenbauamt Güstrow** **25** Jahre Mecklenburg Vorpommern *MV tut gut.*

SBA Güstrow - Krakower Chaussee 2 a - 18273 Güstrow/Klueß

Amt Warnow West  
für die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen  
Fachbereich Bauverwaltung  
Schulweg 1a  
18198 Kritzmow

Bearbeiter: Frau Reinbach  
Telefon: 03843 27-5316  
Fax: 03843 27-5050  
E-Mail: uta.reinbach@sbv.mv-regierung.de  
Az.: 4331-555-23-079/14  
(Bitte bei Antwort angeben.)  
Ort, Datum: Güstrow, 2014-12-02

**EINGEGANGEN**  
03. DEZ. 2014  
Amt Warnow West

**Bebauungsplan Nr. 20.1, Wohngebiet „Am Ostseestrand“ in Elmenhorst**  
- erneute Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB und Beteiligung der  
Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB  
hier: Ihr Schreiben vom 06.11.2014 (Posteingang: 10.11.2014)

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den Bebauungsplan bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn bei den weiteren Planungsschritten nachfolgendes berücksichtigt wird:

Meine Stellungnahme vom 20.08.2014 (Az: 4331-555-23-060/14) zu o.g. B-Plan Nr. 20.1 behält weiterhin Gültigkeit.

Diese Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

*Uta Reinbach*  
Uta Reinbach

Hausanschrift: Straßenbauamt Güstrow  
Krakower Chaussee 2 a  
18273 Güstrow/OT Klueß

Telefon: 03843 27-55  
Telefax: 03843 27-5050  
E-Mail:

Besuchszeiten:  
Allgemein:  
Mo.-Do. 09:00 - 15:30 Uhr  
Fr. 09:00 - 12:00 Uhr

Abwägungsergebnis:

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.

**Stellungnahme:**

**Abwägungsergebnis:**

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.

**Warnow-Wasser- und Abwasserverband**  
Wasser- und Bodenverband  
Körperschaft des öffentlichen Rechts



Warnow-Wasser- u. Abwasserverband · 18069 Rostock · Carl-Hopp-Straße 1

Amt Warnow West  
Gemeinde Kritzmow  
Schulweg 1a  
**18198 Kritzmow**

Verbandsmitglieder:  
Hansesiedel Rostock  
Zweckverband Wasser Abwasser Rostock-Land

Carl-Hopp-Straße 1  
18069 Rostock

Telefon: (03 81) 80 72 251  
Widerspruchsstelle: (03 81) 80 72 253  
Telefax: (03 81) 80 72 252  
E-Mail: post@wwav.de  
Internet: www.wwav.de

**EINGEGANGEN**  
27. NOV. 2014  
Amt Warnow West

Bearbeiter: Herr Bräunlich  
Tel.: 0381 / 8072-264

Rostock, 25.11.2014

**Stellungnahme zum B-Plan Gemeinde Elmenhorst,  
B-Plan Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“  
(Ihr Zeichen III 110-6126-20-1428)**

Sehr geehrte Frau Albrecht,

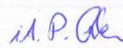
seitens des Verbandes bestehen zu o. g. Vorhaben grundsätzlich keine Einwände.

Unsere Stellungnahme vom 19. August 2014 zum Entwurf des Bebauungsplanes behält ihre Gültigkeit.

Zusätzlich verweisen wir auf die Stellungnahme unserer Betreiberfirma EURAWASSER Nord GmbH.

Mit freundlichen Grüßen

 Katja Gödke

 i. A. Rainer Horn

Kopie: EWN/PB

Vorstand: Ines Gründel, Karin Helke  
Joachim Hünecke, Frank Giese

Geschäftsführerin: Katja Gödke

Amtsgericht Rostock  
HRA 1882  
St.-Nr. 079/144/03523

Ostseesparkasse Rostock  
IBAN: DE46 1305 0000 0405 5555 55  
BIC: NOLA2E21ROS

Stellungnahme:



Abwägungsergebnis:

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme, kann jedoch die aufgeführten Einwendungen nicht berücksichtigen. Die Gemeinde vertritt nach wie vor die Ansicht, dass die geplanten Änderungen die Belange der Hansestadt Rostock nicht berühren.

Wie schon im Abwägungsergebnis zur frühzeitigen Beteiligung mitgeteilt, führt die Realisierung des B-Planes nicht zur Neuansiedlung von ca. 50 Einwohnern, da in Baugebiet 1 bereits dauerhaft gewohnt wird. Am 20.08.2014 fand dazu eine Abstimmung zwischen der HRO und der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen statt.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung teilt in seiner Stellungnahme vom 21.07.2014 mit, dass die regionalplanerischen Bedenken gegen den B-Plan 20.1 zurückgestellt werden, weil:

- mit der vorgelegten Planung die gemeindlich jahrelang geduldete zweckentfremdete Nutzung von Garten- und Ferienhäusern durch Dauerwohnen „geheilt“ wird, und
- die Planung überwiegend aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt wurde.

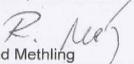
<b>Gemeinde</b> <b>Elmenhorst/ Lichtenhagen</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 20.1</b> <b>Wohngebiet „Am Ostseestrand“</b>	<b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b> <b>Abwägung zum Entwurf</b>	<b>Reg.-Nr.</b> <b>32</b>
<b>Stellungnahme:</b> <p><b>Beurteilung:</b>  Eine Beurteilung der vorliegenden Planung erfolgt differenziert für die Baugebiete 1 und 2, da diese nicht direkt in einem funktionalen Zusammenhang stehen und die grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsperspektiven losgelöst voneinander betrachtet werden müssen.</p> <p><u>Zum Baugebiet Nr. 1 mit 5 überbaubaren Grundstücksflächen ist folgendes festzustellen:</u>  Der Umbau der ehemaligen Gartenlauben zu Wochenendhäusern/ Ferienwohnungen im Baugebiet Nr. 1 wurde mit der Auflage genehmigt, dass ein dauerhaftes Wohnen nicht zulässig ist. Die Erschließung ist demnach bis heute nur für eine Ferienwohnnutzung gesichert. Dennoch wird auf mindestens 7 Grundstücken bereits dauerhaft gewohnt, wobei zwischenzeitlich bauordnungsrechtliche Verfahren der Unteren Bauaufsichtsbehörde eingeleitet wurden. Die Fläche wird im FNP der Gemeinde als Wohnbaufläche dargestellt.</p> <p>Die Gemeinde hat diesbezüglich im Plangespräch vom 20. August 2014 dargelegt, dass ohne die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens eine städtebauliche Ordnung im Baugebiet 1 nicht gewährleistet werden kann. Planungsziel ist die Ausweisung eines reinen Wohngebietes (WR), die geordnete öffentliche Erschließung und das Einstellen der bauordnungsrechtlichen Verfahren.</p> <p>Grundsätzlich steht die Hansestadt Rostock einer Umwidmung der Ferienwohnungen ablehnend gegenüber. Auf Grund der städtebaulichen Missstandssituation, einhergehend mit der bereits verfestigten Dauerwohnnutzung, erkennt die Hansestadt Rostock jedoch einen Handlungsbedarf zur geordneten Entwicklung des Baugebietes an (Heilung des Planungsfehlers). Mit der Realisierung des Baugebietes 1 bleibt jedoch festzustellen, dass die Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen sich, unter Anrechnung der vorhandenen Wohnbauflächenreserven und bereits realisierter Bauleitplanungen (B-Plan Nr. 3/IV und B-Plan Nr. 1), am Rande des ihr zugesprochenen Eigenbedarfs befindet (vgl. RREP Programmsatz Z 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte). Mit der Realisierung der Planung ist der Eigenbedarf der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen damit vollständig erschöpft.</p> <p><u>Zum Baugebiet Nr. 2 mit 5 überbaubaren Grundstücksflächen ist folgendes festzustellen:</u>  Entsprechend der vorliegenden Flächenbilanz besteht im Baugebiet Nr. 1 ein Entwicklungspotenzial von ca. 7 neuen Wohngebäuden. Das Baugebiet Nr. 2 steht in keinem funktionalen Zusammenhang zum Baugebiet Nr. 1. Die geplante Erschließung erfolgt unbeschränkt über den Rotkehlchenweg und das Plangebiet ist bis heute frei von einer Bebauung. Die Hansestadt Rostock beruft sich hier auf den bereits oben erwähnten RREP Programmsatz Z 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte, wonach der Eigenbedarf der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen bereits heute nahezu erschöpft ist. Es ist davon auszugehen, dass mit der Realisierung einer Neubebauung gezielt potenzielle Einwohner der Hansestadt Rostock angesprochen werden. Zusätzliche Bedarfe, die über den Ersatz- und Neubaubedarf der ortsansässigen Bevölkerung hinaus entstehen, zählen nicht zum Eigenbedarf der Gemeinden ohne zentralörtlichen Status. Mit der Realisierung des Baugebietes Nr. 2 wird die Hansestadt Rostock demnach in Ihren nach LEP M-V zugesprochenen Funktionen als Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkt eingeschränkt. Die Hansestadt Rostock rät der Gemeinde deshalb von einer Beplanung des Baugebietes Nr. 2 Abstand zu nehmen.</p> <p><b>Sonstige Hinweise:</b>  In Ihrem Abwägungsergebnis zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung behaupten Sie, dass die von Ihnen geplanten Änderungen die Belange der Hansestadt Rostock nicht berühren würden. Deswegen beabsichtigen Sie, unsere eingebrachten Einwendungen zum Vorentwurf des B-Plans Nr. 20.1 „Am Ostseestrand“ nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich diese Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB auf die ihnen durch die Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen berufen. Die Hansestadt Rostock wird im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP M-V) als Oberzentrum festgelegt und übernimmt damit bekanntermaßen die Funktion als Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkt. Das Raumentwicklungsprogramm Region Rostock (RREP MM/R) spezifiziert im Programmsatz Z 4.1 (2), Wohnbauflächenentwicklung außerhalb Zentraler Orte, dass die Neuausweisung von</p>		<b>Abwägungsergebnis:</b> <p>Durch die Festsetzung von Baugebiets- und Verkehrsflächen werden 2 Wohngebietsflächen mit einer Baufläche von insgesamt ca.12.600 m<sup>2</sup> festgesetzt.</p> <p>Tatsächlich vergrößert sich die Wohnbaufläche aber nur um ca. 0,04 ha, da in Teilen des Baugebiet 1 bereits dauerhaft gewohnt wird. Auch von der Hansestadt Rostock wird dort der diesbezügliche Handlungsbedarf anerkannt.</p> <p>Es handelt sich daher tatsächlich um eine nur geringfügige Vergrößerung der Wohnbaufläche, durch die die Belange der Hansestadt Rostock als Oberzentrum und Siedlungs- und Entwicklungsschwerpunkt nicht beeinträchtigt werden.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“	Abwägungs- und Satzungsbeschluss Abwägung zum Entwurf	Reg.-Nr. <b>32</b>
--------------------------------------	--	--	-----------------------

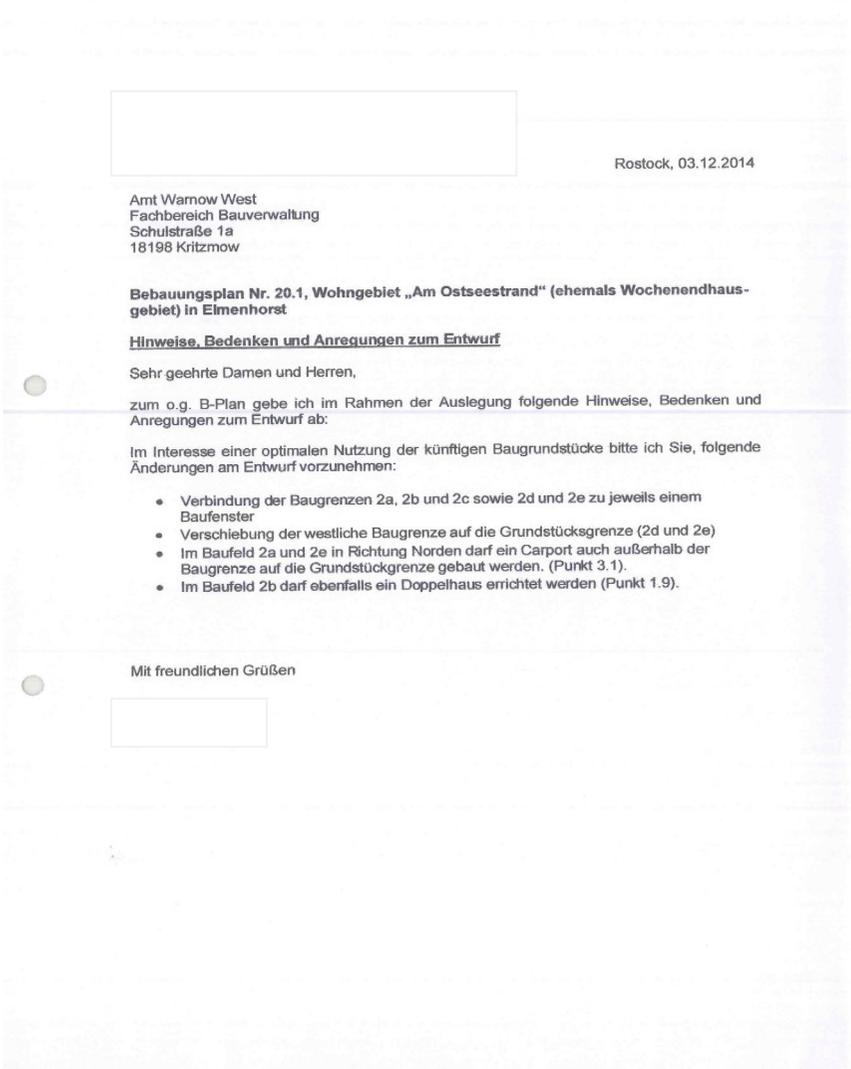
**Stellungnahme:**

Wohnbauflächen nur im Rahmen des Eigenbedarfs zulässig ist. Ein abgestimmter Rahmen zu Siedlungsentwicklung zwischen meiner Kernstadt und auch Ihrer Umlandgemeinde, der Sie per § 16a Landesplanungsgesetz zu einer mit uns abgestimmten Siedlungsentwicklung verpflichtet, findet sich auch im Stadt-Umland-Entwicklungsrahmen (SUR ER) wieder. Da Sie Ihren Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 BauGB denselben Zielen anzupassen haben, aus denen die uns zugewiesenen Funktionen erwachsen, ist Ihr Bauleitplan nur mit uns abgestimmt, wenn er unsere Belange als Oberzentrum und damit als Siedlungsschwerpunkt nicht beeinträchtigt. Das Gegenteil ist jedoch, wie dargelegt der Fall. Die Hansestadt Rostock fordert Ihre Gemeinde deshalb auf, das Abwägungsergebnis unter den dargelegten Sachverhalten nochmals zu überarbeiten.

Mit freundlichen Grüßen

  
Roland Methling

**Abwägungsergebnis:**

Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“	Abwägungs- und Satzungsbeschluss Abwägung zum Entwurf	Reg.-Nr. <b>A</b>
<p><b>Stellungnahme:</b></p>  <p>Rostock, 03.12.2014</p> <p>Amt Warnow West Fachbereich Bauverwaltung Schulstraße 1a 18198 Kritzmow</p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 20.1, Wohngebiet „Am Ostseestrand“ (ehemals Wochenendhausgebiet) in Elmenhorst</b></p> <p><u>Hinweise, Bedenken und Anregungen zum Entwurf</u></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum o.g. B-Plan gebe ich im Rahmen der Auslegung folgende Hinweise, Bedenken und Anregungen zum Entwurf ab:</p> <p>Im Interesse einer optimalen Nutzung der künftigen Baugrundstücke bitte ich Sie, folgende Änderungen am Entwurf vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbindung der Baugrenzen 2a, 2b und 2c sowie 2d und 2e zu jeweils einem Baufenster</li> <li>• Verschiebung der westliche Baugrenze auf die Grundstücksgrenze (2d und 2e)</li> <li>• Im Baufeld 2a und 2e in Richtung Norden darf ein Carport auch außerhalb der Baugrenze auf die Grundstücksgrenze gebaut werden. (Punkt 3.1).</li> <li>• Im Baufeld 2b darf ebenfalls ein Doppelhaus errichtet werden (Punkt 1.9).</li> </ul> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>		<p><b>Abwägungsergebnis:</b></p> <p>Die Anregungen wurden mit folgendem Ergebnis geprüft: Sie wurden teilweise berücksichtigt.</p> <p>Pkt. 1: Dem Antrag wird entsprochen durch die Verbindung der Baugrenzen der Baugebiete 2a-2e zu einem Baugebiet Nr. 2. Eine Unterteilung in die Baugebiete 2a-2e ist nicht mehr notwendig, da durch die Baugrenzen die städtebauliche Ordnung ausreichend gesichert wird.</p> <p>Pkt. 2: Der Verschiebung der westlichen Baugrenze kann nicht zugestimmt werden, da die Abstandsfläche von 3 m erhalten bleiben muss.</p> <p>Pkt. 3: Durch die Verschiebung/ Verbindung der Baugrenzen sind Ausnahmen von der Festsetzung 3.1 nicht mehr nötig. Der Sicherheitsabstand von 3m zu Verkehrsflächen ist notwendig zur Verringerung des Gefahrenpotentials bei z.B. Rückwärtsbewegungen von Fahrzeugen.</p> <p>Pkt. 4: Dem Antrag auf Zulässigkeit der Bebauung mit einem zweiten Doppelhaus im Baufeld 2 kann nicht zugestimmt werden, da dies nicht der von der Gemeinde gewünschten städtebaulichen Ordnung entspricht.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 20.1 Wohngebiet „Am Ostseestrand“	Abwägungs- und Satzungsbeschluss Abwägung zum Entwurf	Reg.-Nr. <b>B</b>
--------------------------------------	--	--	----------------------

**Stellungnahme:**

Elmenhorst, 04.12.2014

Amt Warnow West  
 Fachbereich Bauverwaltung  
 z. Hd. Frau Albrecht  
 Schulweg 1a  
 18198 Kritzow

EINGEGANGEN  
08. DEZ. 2014  
Amt Warnow West

Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 20.1  
vom 10.10.2014

---

Sehr geehrte Frau Albrecht,

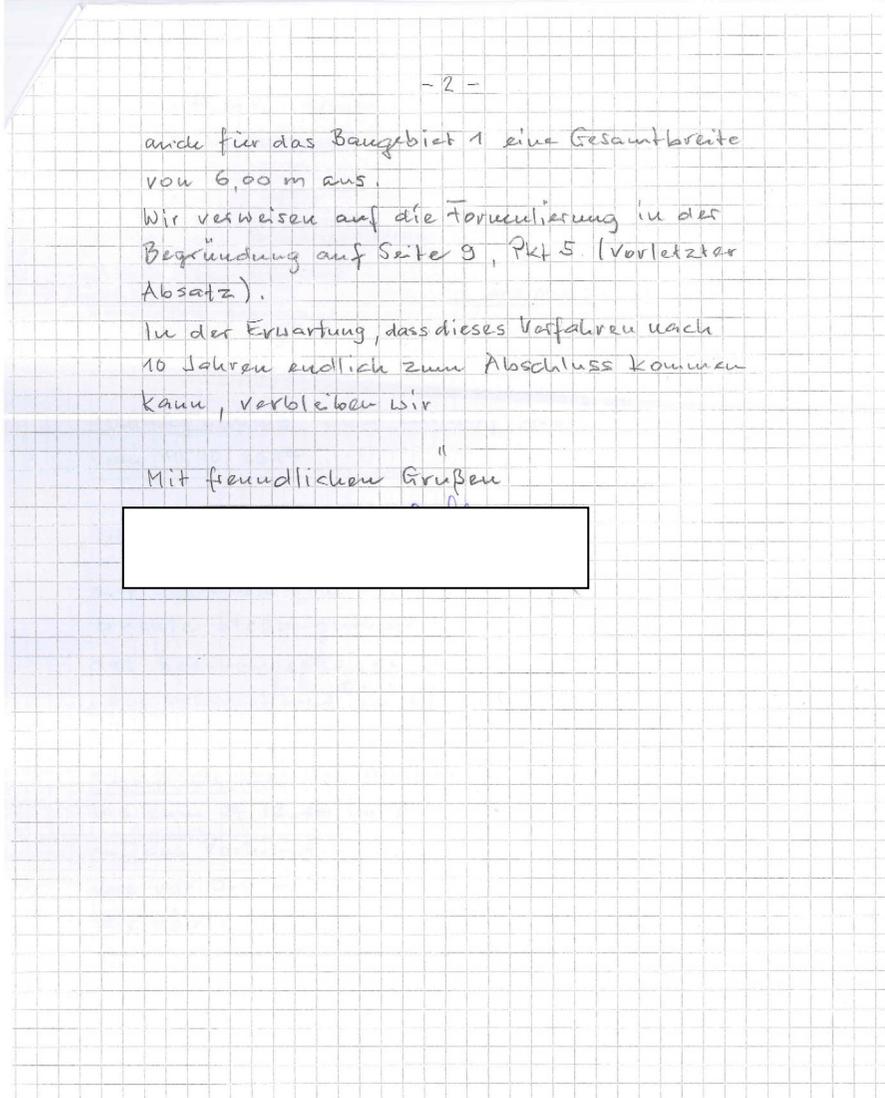
mit Schreiben vom 06.11.2014 haben Sie um eine  
eigene Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf  
des Bebauungsplanes Nr. 20.1, Wohngebiet  
„Am Ostseestrand“ in Elmenhorst,  
Wir haben alle Grundstückseigentümer rechtzeitig  
schriftlich über die Auslegung des B-Plan-Entwurfes  
bis zum 04.12.14 im Amt informiert; außerdem  
auf das Vorhandensein der Entwurfsunterlagen bei  
uns vor Ort aufmerksam gemacht.  
Wir können heute am 04.12.14 davon ausgehen,  
dass auch Einwurken zu nachfolgender Au-  
merkung besteht:

- Die Planzeichnung weist im Schnitt B-B

-2-

**Abwägungsergebnis:**

Der Schnitt auf der Planzeichnung ist eine Empfehlung, keine Festsetzung der  
Satzung. Die privaten Verkehrsflächen sind im Rahmen der Erschließungsplanung  
von den Eigentümern mit den Behörden bzw. den beauftragten  
Erschließungsplanern abzustimmen.

<b>Gemeinde</b> <b>Elmenhorst/ Lichtenhagen</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 20.1</b> <b>Wohngebiet „Am Ostseestrand“</b>	<b>Abwägungs- und Satzungsbeschluss</b> <b>Abwägung zum Entwurf</b>	<b>Reg.-Nr.</b> <b>B</b>
<b>Stellungnahme:</b>  <p style="text-align: center;">- 2 -</p> <p>ande für das Baugbiet 1 eine Gesamtbreite von 6,00 m aus.</p> <p>Wir verweisen auf die Formulierung in der Begründung auf Seite 9, Pkt 5. (Vorletzter Absatz).</p> <p>In der Erwartung, dass dieses Verfahren nach 10 Jahren endlich zum Abschluss kommen kann, verbleiben wir</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="border: 1px solid black; width: 200px; height: 40px; margin-left: 100px;"></div>		<b>Abwägungsergebnis:</b> <p>Die Gemeinde bedankt sich für die Hinweise, sie wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt und sind im Zuge der Erschließungsplanung umzusetzen.</p>	

## **Übersicht zu den Änderungen und Ergänzungen auf Grund von Hinweisen und Anregungen aus Stellungnahmen zum Entwurf**

### **Satzung, Teil A (Planzeichnung):**

- Verschiebung der Baugrenzen des Baugebietes Nr. 2  
(Zusammenfassung der Baugebiete 2a-2e zu Baugebiet Nr. 2)
- Korrektur einer Flurstücknummer
- Wegfall der Planzeichen für Einfahrten in Baugebiet 1

Die Änderungen erfolgten gemäß der Anregungen des Amtes für Kreisentwicklung.

### **Satzung, Teil B (textliche Festsetzungen):**

- Wegfall der Festsetzung Nr.7 zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
- Korrektur der Formulierung der Festsetzung 5.5

Die Änderungen erfolgten gemäß der Anregungen des Amtes für Kreisentwicklung.  
Die Nummer der nachfolgenden Festsetzung ändert sich entsprechend.

### **Änderungen in der Begründung:**

Die Begründung wurde den Hinweisen und Anregungen aus Stellungnahmen zum Entwurf entsprechend überarbeitet.

Die Übersicht zum Verfahrensablauf in der Begründung entfällt. Die Verfahrensvermerke neben der Planzeichnung enthalten alle Daten und Zeiträume zum Verfahrensablauf.