Anlage 1 zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Übersicht zur frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange,

	angeforderte Stellungnahmen zum Vorentwurf	abgegebene Stellungnahmen zum Vorentwurf
Behörden und Träger öffentlicher Belange	10	9

Von den abgegebenen 9 Stellungnahmen enthielten 3 Stellungnahmen Hinweise und Anregungen, die alle berücksichtigt wurden. Bedenken wurden in keiner Stellungnahme geäußert

Abwägung der Anregungen und Hinweise auf den Querblättern von Seite 3 bis 7

Durch die Berücksichtigung der Anregungen und Hinweise aus den Stellungnahmen ergeben sich Änderungen/Ergänzungen an Planzeichnung und Begründung: siehe Seite 8

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen, 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Gewerbe-, Misch- und Wohngebiete *Steinbecker Eck* in Elmenhorst, Übersicht TöB-Beteiligung zum Vorentwurf

Nr.	Behörde	Anschrift	Antwort vom	Bemerkung
1	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung	Am Wall 3-5 18273 Güstrow	30.10.2017	Hinweis auf § 13a der neuen BauNVO (Zulässigkeit von Ferienwohnungen); Hinweis auf Schallschutz bei veränderter Baugrenze; nähere Erläuterung zu unzulässigen Grundstückszufahrten in Begründung erforderlich
1a	Untere Straßenverkehrsbehörde		09.11.2017	Zustimmung zur neuen VF nur bei Aufrüstung der LSA
1b	Untere Naturschutzbehörde		27.11.2017	Hinweis zu Ausgleichsmaßnahmen aufnehmen
2	Amt für Raumordnung und Landesplanung	Erich-Schlesinger-Str. 35 18059 Rostock	16.10.2017	keine Bedenken
3	Straßenbauamt Stralsund	Greifswalder Chaussee 63b 18439 Stralsund	06.10.2017	keine Bedenken
4	e.dis Netz GmbH Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern	Am Stellwerk 12 18233 Neubukow	20.10.2017	keine Bedenken (Lageplan beigefügt)
5	HanseWerk AG	Jägersteg 2 18233 Neubukow	02.10.2017	keine Anlagen vorhanden
6	Stadtwerke Rostock AG	PF 15 11 33, 18063 Rostock	09.11.2017	keine Bedenken, Hinweis zum Bestandsplan
7	EURAWASSER Nord GmbH	Carl-Hopp-Str. 1,18069 Rostock	24.10.2017	keine Bedenken, Hinweise zur Lage von Leitungen
8	Warnow-Wasser und Abwasserverband (WWAV)	Carl-Hopp-Str. 1,18069 Rostock	26.10.2017	keine Bedenken
9	Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"	Alt Bartelsdorfer Str. 18a 18146 Rostock		
10	Wasser- und Bodenverband "Hellbach - Conventer Niederung"	Wismarsche Straße 51 18236 Kröpelin	29.10.2017	keine Zuständigkeit

Keine Stellungnahme abgegeben
Stellungnahme mit Anregungen, die teilweise berücksichtigt wurden
Stellungnahme mit Anregungen, die alle berücksichtigt wurden

Stellungnahme mit Zustimmung
Stellungnahmen mit Anregungen, die nicht berücksichtigt wurden

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet „Steinbecker Eck“ in Elmenhorst	Abwägung zum Vorentwurf	Reg.-Nr.1 LRO Amt für Kreisentwicklung

Stellungnahme:

Landkreis Rostock
Der Landrat
Amt für Kreisentwicklung

EINGEGANGEN
30. OKT. 2017
Amt Warnow West

Landkreis Rostock - Postfach 14 55 - 18264 Güstrow

Amt Warnow-West
Fachbereich Bauverwaltung
Schulweg 1a
18198 Kritzmow

Bei Rückfragen und Antworten:
Hauptsitz Güstrow

Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 030(019)BP0107

Name: Herr Dr. M. Vikenty
Telefon: 03843/755-61131
Zimmer: 3322

Datum: 25.10.2017

Satzung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (030) über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, Gewerbe- Wohn- und Mischgebiete „Steinbecker Eck“ in Elmenhorst; Ausgangsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (019)

Entwurfsstand: Vorentwurf 29.07.2017

Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Plan-Vorentwurf gemäß § 13 BauGB in Verbindung mit § 4 (1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1.
Die Gemeinde beabsichtigt mit der. 2. Änderung des B-Planes Nr. 1 die Änderung der Baugrenzen im Baugebiet MI-5, die Teilung des MI-2 durch eine öffentliche Verkehrsfläche sowie die Neufestsetzung dieser Verkehrsfläche. Zu Stellflächen gibt es Festsetzungen zur Gestaltung der Oberfläche und zu der Grünfläche Festsetzungen zur Bepflanzung. Das zulässige Maß der baulichen Nutzungen wird nicht verändert.

2.
Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen F-Plan. Die 2. Änderung des B-Planes berührt die im F-Plan dargestellte Baufläche M-1. Sie lässt die Grundzüge der Planung unberührt und begründet auch darüber hinaus keine Konflikte mit den Darstellungen des F-Plans. Es wird keine Änderung des F-Planes erforderlich. Auch mit der 3. Änderung bleibt der B-Plan im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB aus dem F-Plan entwickelt.

Abwägungsergebnis:

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und nimmt folgendermaßen Stellung:

(siehe folgende Seiten)

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet „Steinbecker Eck“ in Elmenhorst	Abwägung zum Vorentwurf	Reg.-Nr.1 LRO Amt für Kreisentwicklung

Stellungnahme:

3.
Die Gemeinde hat in Ihrer Begründung nachvollziehbar dargelegt, dass die Voraussetzungen des § 13 (1) BauGB für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens zur Änderung des B-Planes vorliegen.

Im vereinfachten Verfahren könnte gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und von der Erörterung der Änderung des Planes nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Die Gemeinde führt die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und der Nachbargemeinde aber dennoch durch. Gemäß § 13 (3) BauGB sieht die Gemeinde von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht sowie von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen ab.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung entsprechend § 13 (2) Nr. 2 BauGB und die Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB führt die Gemeinde in diesem Beteiligungsverfahren noch nicht durch.

4.
Mit der aktuellen Neufestsetzung oder Änderung von MI-Baugebietsflächen wird für diese der seit dem 13.05.2017 gültige § 13a BauNVO zur neuen Zulässigkeit von Ferienwohnungen einschlägig. Es ist rechtlich nicht sicher, ob die bestehende und mit dieser Änderung nicht geänderte Festsetzung 1.1, die Ferienwohnungen in allen Baugebieten der Planzeichnung ausschließt, geeignet ist, Ferienwohnungen auch in den mit der 3. Änderung geänderten Baugebieten wirksam auszuschließen. Ich empfehle der Gemeinde, den Geltungsbereich der 3. Änderung des B-Planes auf alle Baugebiete auszudehnen und Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO in allen Baugebieten erneut auszuschließen. Nach dieser Festsetzung würden für alle Baugebiete die BauNVO vom 13.05.2017 und die Unzulässigkeit von Ferienwohnungen entsprechend der neuen Festsetzung gelten.

5.
Mit der Verschiebung der Baugrenzen des MI-5 um 3 m im Richtung Ost wird eine schutzbedürftige Fläche städtebaulich dichter an eine Lärmquelle herangerückt, die ihre Zulässigkeit nur durch aktive Schallschutzmaßnahmen gewährleisten konnte. Die vorliegende Änderung des B-Planes führt zu einer Verschärfung dieses Spannungsfeldes. Der wichtige Belang des Schallschutzes wurde in der Begründung nicht behandelt. Ich rege an, die Problematik in der Begründung zu behandeln.

6.
In der Ursprungsplanung gibt es mit der Festsetzung 7.1 für die Baugebiete 13a und 13c Regelungen zum Lärmschutz. Diese Regelungen sind nicht vollziehbar und damit nicht geeignet, den mit der 3. Änderung im MI-5 entstandenen Lärmkonflikt zu lösen. Ich empfehle der Gemeinde, die Festsetzung 7.1 bei einer sich bietenden Gelegenheit zu Ändern oder aufzuheben.

7.
Mit der Festsetzung der Grünfläche GF-24 werden laut B-Planbegründung vorhandene, rückwärtige Grundstückszufahrten unzulässig und müssten zurück gebaut werden. Die Begründung der 3. Änderung lässt nicht erkennen, ob die Gemeinde dies auch wirklich will und wenn doch, lässt die Begründung die betroffenen Anlieger nicht erkennen, was auf sie zukommen wird. Ich rege an, dass sich die Gemeinde bezüglich der zukünftigen

2

Abwägungsergebnis:

zu 4.:
Die Gemeinde hat mit der Festsetzung 1.1 Ferienwohnungen in allen Baugebieten für unzulässig erklärt. Auch mit der Zuordnung der Ferienwohnungen zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gemäß § 13a der neuen BauNVO bleiben Ferienwohnungen in allen Baugebieten unzulässig (Festsetzung 1.1). Die Gemeinde sieht keinen Bedarf, den Änderungsbereich auf den gesamten Plangeltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1 in der Fassung der ersten Änderung auszudehnen.

zu 5.:
Mit der Verschiebung der Baugrenze in Mischgebiet 5 um 3 m in Richtung Osten wird dem vorhandenen Gebäudebestand, in erster Linie den vorhanden Carports Rechnung getragen. Ein Heranrücken der schutzbedürftigen Nutzung (Wohnen) an die Lärmquelle kann weitgehend ausgeschlossen werden, weil die Gebäude bereits vorhanden sind.

zu 6.:
Die Festsetzung 7.1 bezieht sich auf die Baugebiete 13a und 13c. Diese sind nicht Bestandteil des Änderungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.

zu 7.:
In der Begründung wird ausgeführt, dass die Grundstücke in Mischgebiet 5 vom Feldweg erschlossen sind. Die Errichtung von Carports außerhalb der Baugrenze war auf der östlichen Seite des Mischgebiets zulässig, aber eine rückwärtige Erschließung nicht vorgesehen. Den Eigentümern der Flurstücke 45/24, 45/10, 45/26 45/20 und 45/19 war kein Fahrrecht auf der bisher festgesetzten Grünfläche 1 eingeräumt. Die Gemeinde sieht kein Erfordernis, den Eigentümern den Fortbestand der zusätzlichen, rückwärtigen Zufahrten zu gewähren.
Es wird folgende Festsetzung getroffen:
textl. FS 5.15 Grundstückszufahrten sind in der Grünfläche Nr. 24 unzulässig.

Stellungnahme:	Abwägungsergebnis:
Zulässigkeit der rückwärtigen Grundstückszufahrten und Zugänge positioniert und die Auswirkungen der Planung auf die Anlieger deutlicher darstellt. 8. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die beteiligten Fachämter trugen in Ihren Stellungnahmen keine Bedenken und keine Anregungen vor. Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Fink Amtsleiter	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet „Steinbecker Eck“ in Elmenhorst	Abwägung zum Vorentwurf	Reg.-Nr.1a LRO Amt für Straßenbau und Verkehr

Stellungnahme:

Amt für Straßenbau und Verkehr
SG Straßenverkehr
Außenstelle Bad Doberan

Bad Doberan,01.11.2017
III 65.2.12-01-18
Auskunft erteilt: Frau Franz
Tel.: 03843 755 65212

Amt für Kreisentwicklung
SG Regional- und Bauleitplanung
Frau Kankel

B-Plan Nr. 1 Neufassung (5) Gewerbe- Wohn-und Mischgebiete „Steinbecker Eck“ in Elmenhorst, 2. Änderung Vorentwurf vom 29.07.2017

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in Hinsicht auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:

1. Seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde erfolgt keine Zustimmung zur Herstellung einer für Kraftfahrzeugverkehr nutzbaren Verbindungsstraße zwischen der Gewerbeallee und der L 12.

   Begründung:
   Die nicht erteilte Zustimmung bezieht sich auf die Betrachtung der Gesamtsituation bzw. der Vorhaben im Bereich zwischen der Gewerbeallee und der L 12 sowie der Kreisstraße DBR 10 und dem Feldweg.

   Nach der 2.Änderung des B-Planes ist zusätzlich geplant, das Plangebiet neben der Anbindung an die Gewerbeallee ebenfalls über die als Einbahnstraße gekennzeichnete Umfahrung um den Wohnblock Haus Nr. 96 – 98 an die Landesstraße Nr. 12 anzubinden.

   Die vorgenannte Umfahrung um den Wohnblock 96-98 bindet mit dem Charakter einer technisch ungesicherten Grundstücksausfahrt zwischen den Signalgebern eines mit Lichtsignalanlage ausgestatteten Abschnittes der Landesstraße Nr. 12 an.
   Zustimmung für eine weitere Belastung vorgenannter Grundstücksausfahrt durch weiteren, durch das Vorhaben verursachten, Verkehr wird nicht gegeben.

   Die Signalgeber sind Bestandteil einer mit mehreren Signalgebern ausgestatteten Lichtzeichenanlage, die verkehrsbeeinflussend auf die die L 12, den schräg gegenüberliegenden Waldweg wirkt.

   Dem Vorhaben kann in diesem Punkt nur zugestimmt werden, wenn die vorgenannte Anbindung an die L 12 ebenfalls technisch als LSA - gesicherte Knotenanbindung umgebaut und ausgestattet wird. Bezüglich der technischen Umsetzung ist Kontakt mit den betroffenen Straßenbaulastträgern aufzunehmen.

Abwägungsergebnis:

Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und berücksichtigt sie wie folgt:

zu 1.:
Die Gemeinde beabsichtigt, die Anbindung der Umfahrung um den Wohnblock 96-98 an die L 12 (Hauptstraße) zu einer mit einer Lichtzeichenanlage gesicherten Knotenanbindung umzubauen und mit Signalgebern, die mit der vorhandenen Lichtzeichenanlage koordiniert werden, auszustatten. Die Schaltung bzw. Änderung der Ampelanlage ist durch Fachleute zu prüfen.
Die Details werden in der Erschließungsplanung geklärt, im Zusammenhang mit der technischen Umsetzung wird Kontakt mit den betroffenen Straßenbaulastträgern aufgenommen.

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gewerbe-, Misch- und Wohngebiet „Steinbecker Eck“ in Elmenhorst	Abwägung zum Vorentwurf	Reg.-Nr.1a LRO Amt für Straßenbau und Verkehr

Stellungnahme:

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgenannten Probleme der unsignalisierten Ausfahrt auf die L 12 innerhalb eines LSA-Bereiches bereits 2016 im Rahmen des Bauantrages für den Neubau der benachbarten Seniorenwohnanlage mit der Folge behandelt wurden, dass eine Mehrbelastung der als Grundstücksausfahrt hergestellten Ausfahrt auf die L 12 nicht hinnehmbar ist.
Eine Zustimmung der Unteren Straßenverkehrsbehörde zum Bauantrag wurde daher erst erteilt unter Auflage einer Abpollerung der in die Umfahrung einmündenden Erschließungsstraße dieser Wohnanlage.

Da eine weitere Verdichtung des Verkehrs auf der lichtsignaltechnisch nicht eingebundenen Grundstücksausfahrt auf die L 12 östlich des Wohnblockes ohne Änderung der Bestandsituation zu unterbinden ist, wird angeregt, die Festsetzungen so zu treffen, dass das MI 2 sowie die Gemeinbedarfsfläche für Sport- und Spielanlagen für Kraftfahrzeugverkehr ausschließlich ausgehend von der Gewerbeallee zu erschließen ist oder andere Lösungen zu prüfen.
Eine Verbindung beider Verkehrsflächen für Fuß- und Radverkehr ist unschädlich.

2. Bezüglich der Änderung der Baugrenzen des MI 5, insbesondere für das Flst. 261 (Erweiterungsabsichten Fahrradhandel und –werkstatt), wird eine Beibehaltung der derzeitigen Zufahrtssituation von der Feldstraße aus an Stelle einer Direktzufahrt ausgehend von der insbesondere in den Sommermonaten hoch belasteten L 12 als günstiger eingeschätzt.
In jedem Fall sollten vermieden werden, dass von den voraussichtlich 7 Stellplätzen eine Rückwärtsausfahrt auf die L 12 erfolgt und die Sichtbeziehungen bei Ausfahrt durch die Neuordnung auf dem Grundstück beeinträchtigt werden.

3. Es wird angeregt, die Darstellung der Sichtdreiecke zu überprüfen. Auf die Ermittlung der Annäherungssicht mit Augabstand von 10 m vom Fahrbahnrand der übergeordneten Straße kann innerorts i.d.R. verzichtet werden. Hier genügt die Berechnung der Anfahrsicht.

   Bei Beibehaltung der Annäherungssicht ist z.B. zu prüfen, ob die Festsetzung des öffentlichen Parkplatzes sowie der Grünflächen mit Anpflanzgebot im Bereich der Einmündung der Verkehrsfläche 2 in die Gewerbeallee nicht durch die Festsetzung 4.1 zur Freihaltung der Sichtdreiecke betroffen sind.

4. Die Untere Straßenverkehrsbehörde ist im weiteren Verfahren zu beteiligen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag

Freier
SGL Straßenverkehr

Abwägungsergebnis:

zu 2.:
in die Begründung wurde der Hinweis aufgenommen, dass die künftigen Stellplätze so anzuordnen sind, dass keine Rückwärtsausfahrt auf die L12 erfolgt und die Sichtbeziehungen bei Ausfahrt durch die Neuordnung auf dem Grundstück nicht beeinträchtigt werden.
Mit dem Bauantrag ist der Lageplan zur Prüfung einzureichen.

zu 3.:
Die Sichtdreiecke wurden geprüft und entsprechend der erforderlichen Anfahrsicht dargestellt. An der Einmündung der Verkehrsfläche 2 in die Gewerbeallee liegen sowohl die Grünfläche als auch der öffentliche Parkplatz außerhalb der Sichtdreiecke.

zu 4.:
Die Untere Straßenverkehrsbehörde wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Übersicht zu Änderungen und Ergänzungen in Planzeichnung und Begründung

Planzeichnung

- Baugebietsfläche südlich der Verkehrsfläche 2 entfällt und wird Teil der Grünfläche Nr.1
- neue Festsetzung:
  5.15 Grundstückszufahrten sind in der Grünfläche Nr. 24 unzulässig.
- Korrektur der Sichtdreiecke
- Aufnahme des Hinweises E zum Baumschutz:
  E Gemäß § 18 (1) NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von 1 Meter, gemessen in 1,30 m Höhe über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Bei mehrstämmigen Bäumen gilt die Summe der Stämmlinge in der vorgenannten Höhe. Die Untere Naturschutzbehörde kann Ausnahmen vom Verbot der Beeinträchtigung bzw. Zerstörung zulassen. Diese Ausnahmeentscheidungen sind mit einer Verpflichtung zum Ausgleich verbunden.
  Der Ausgleich der Ersatzverpflichtung richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Danach sind Bäume mit einem Stammumfang bis zu 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume mit einem Stammumfang bis zu 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume mit einem Stammumfang über 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen.

Begründung

- Aktualisierung der Planungsrechtlichen Grundlagen
- Übernahme der Hinweise des Amtes für Straßenbau und Verkehr zur Gestaltung des neuen Kundenparkplatzes auf dem Flurstück 261
- Ausführungen zum Belang des Schallschutzes in Baugebiet 5
- Erläuterung, zum Umgang mit den Zufahrten zu den Grundstücken von Baugebiet 5 von der neuen Verkehrsfläche 2
- Erklärung, dass die Einmündung der Umfahrung des Wohnblocks in die Hauptstraße mit einer Lichtzeichenanlage gesichert werden soll
- Anpassung der Flächenkorrektur