

## Beschluss zur ersten Änderung der Geschäftsordnung der Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Allgemeine Verwaltung	<i>Datum</i> 22.08.2022 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i> Ö
---	---------------------------------	-------------------

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt die erste Änderung der Geschäftsordnung der Gemeindevertretung laut Anlage.

### Sachverhalt

Durch die Einführung des Ratsinformationssystems ALLRIS soll die Zustellung der Ladungen zu Sitzungen hauptsächlich auf elektronischem Weg erfolgen. Die Geschäftsordnung ist hierzu entsprechend anzupassen.

### Finanzielle Auswirkungen

keine

### Anlage/n

1	Anlage Änderung Geschäftsordnung 20 (öffentlich)
---	--

## **Erste Änderung der Geschäftsordnung der Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen**

Die Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen ändert mit Beschluss vom 18.05.2022 die Geschäftsordnung der Gemeindevertretung vom 06.10.2020 zum 01.07.2022 wie folgt:

### **Artikel 1**

#### **Änderung der Geschäftsordnung**

§ 1 Abs. 3 Geschäftsordnung der Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen wird wie folgt geändert:

(3) Grundlage für die Ladung zu Sitzungen der Gemeindevertretung ist das Ratsinformationssystem ALLRIS, welches zugangsgeschützt und nur mit Nutzerkennung und Passwort zugänglich ist. Die Ladung erfolgt elektronisch unter Mitteilung von Ort, Tag, Uhrzeit, der Tagesordnung einschließlich der Sitzungsunterlagen. Das Verlangen von einzelnen Gemeindevertretern nach schriftlicher Einladung ist schriftlich an den Sitzungsdienst des Amtes zu richten.

### **Artikel 2**

#### **Inkrafttreten**

Die Änderung tritt am 01.07.2022 in Kraft.

Kritzmow, \_\_\_\_\_

Uwe Barten  
Bürgermeister

## Beschluss Fläche für Bildungs- und Kulturcampus

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung	<i>Datum</i> 22.08.2022 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i> Ö
---	---------------------------------	-------------------

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt:

1. Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen erweitert ihren Beschluss vom 04.11.2021 über den Standort des geplanten Schulcampus dahingehend, dass die dafür vorgesehene Fläche an der K10 gegenüber den Mühlen nicht auf 3 ha begrenzt wird.
2. Der Auftrag des mit der Planung der Schule, des Hortes und der Kindertagesstätte beauftragten Planungsbüros wird rückwirkend davon befreit, sich an Grenzen zu halten, die sich aus der bisherigen Flächenvorgabe von 3 ha ergeben. Ziel ist zu ermöglichen, dass ein Campus vorgestellt und gebaut werden kann, der den Vorgaben des Landes für moderne Schul-, Hort- und Kita-Gebäude entspricht und darüber hinaus Einrichtungen für Kultur- und Sportveranstaltungen ermöglicht.
3. Die Schule wird aufgefordert, innerhalb zwei Wochen ein Schulkonzept für eine Grundschule mit angeschlossener Orientierungsstufe vorzulegen.

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen hatte auf ihrer Sitzung am 4. Nov. 2021 die Planungsfläche zunächst auf 3 ha begrenzt, weil sie dabei ausschließlich eine Grundschule mit Hort im Blick hatte. Diese Sicht hat sich aber als wenig zukunftsfähig herausgestellt, muss deshalb inhaltlich und flächenmäßig erweitert werden und nicht erst, wenn eine zu beengte Planung fertig ist. Außerdem besteht mindestens mittelfristig Bedarf an Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen und an Sportanlagen, die den Anforderungen der ansässigen Sportvereine angepasst sind. Dies ist unabhängig vom Zeitraum der Realisierung bereits jetzt zu planen, zumal gerade an der Änderung des Flächennutzungsplans gearbeitet wird.

### Finanzielle Auswirkungen

keine

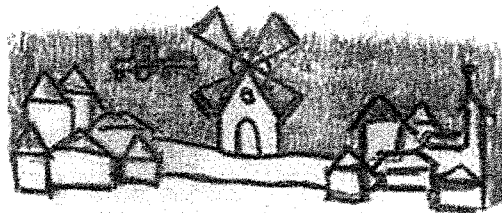
### Anlage/n

1	Antrag Fraktion 1 (öffentlich)
2	Beschluss Festschreibung (öffentlich)





**Fraktion WG Das Dorf  
und FDP/SPD-Fraktion  
Elmenhorst-Lichtenhagen**



Bürgermeister Elmenhorst/Lichtenhagen  
c/o Amt Warnow West  
Schulweg 1A  
18198 Kritzmow

Elmenhorst/Lichtenhagen, den 28.04.2022

vorab per E-Mail an:  
buergermeister@elmenhorst-lichtenhagen.de  
n.czerny@warnow-west.de

**Antrag der Fraktionen WG Das Dorf und FDP/SPD  
zur Gemeindevertretersitzung am 18.05.2022**

**Fläche für Bildungs- und Kulturcampus**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir bitten Sie,

in der Gemeindevertretersitzung am 18.05.2022 folgende Anträge beschließen zu lassen:

- 1. Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen erweitert ihren Beschluss vom 04.11.2021 über den Standort des geplanten Schulcampus dahingehend, dass die dafür vorgesehene Fläche an der K10 gegenüber den Mühlen nicht auf 3 ha begrenzt wird.**
- 2. Der Auftrag des mit der Planung der Schule, des Horts und der Kindertagesstätte beauftragten Planungsbüros wird rückwirkend davon befreit, sich an Grenzen zu halten, die sich aus der bisherigen Flächenvorgabe von 3 ha ergeben. Ziel ist zu ermöglichen, dass ein Campus vorgestellt und gebaut werden kann, der den Vorgaben des Landes für moderne Schul-, Hort- und Kita-Gebäude entspricht und darüber hinaus Einrichtungen für Kultur- und Sportveranstaltungen ermöglicht.**
- 3. Die Schule wird aufgefordert, innerhalb zwei Wochen ein Schulkonzept für eine Grundschule mit angeschlossener Orientierungsstufe vorzulegen.**

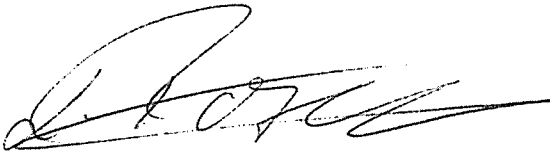
**Begründung:**

Die Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen hatte auf ihrer Sitzung am 4. Nov. 2021 die Planungsfläche zunächst auf 3 ha begrenzt, weil sie dabei ausschließlich eine Grundschule mit Hort im Blick hatte. Diese Sicht hat sich aber als wenig zukunftsfähig herausgestellt, muss deshalb inhaltlich und flächenmäßig erweitert werden und nicht erst, wenn eine zu beengte Planung fertig ist. Außerdem besteht mindestens mittelfristig Bedarf an Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen und an Sportanlagen, die den Anforderungen der ansässigen Sportvereine angepasst sind. Dies ist unabhängig vom Zeitraum der Realisierung bereits jetzt zu planen, zumal gerade an der Änderung des Flächennutzungsplans gearbeitet wird.

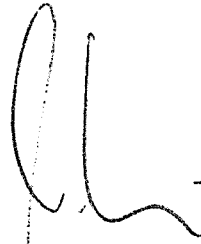
Finanzielle Auswirkungen:

(x) keine

Mit freundlichen Grüßen



Lars Rosenkranz  
Stellv. Fraktionsvorsitzender WG Das Dorf



Christian Joachim  
Fraktionsvorsitzender FDP/SPD

Status: öffentlich

**Beschluss zur Festschreibung des Schulstandortes nördlich von Lichtenhagen (Flur 1, Flurstück 102, 103, Teilfläche aus Flurstück 118, Gemarkung Lichtenhagen)**

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Breitrück, Sven

Erstellungsdatum: 21.10.2021

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:	
Datum der Sitzung	Gremium		81-15/21
14.10.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt		
Elmenhorst/Lichtenhagen			
04.11.2021	Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen		

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt einen zukünftigen Schulstandort an der nordwestlichen Ortsrandgrenze in Lichtenhagen festzuschreiben und zu entwickeln.

*VorZusehen*

Da sich die zu überplanenden Flächen der Flurstücke 102, 103 und auf einer Teilfläche des Flurstückes 118, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen (s. Anlage 1) mit einer vorläufigen Gesamtgröße von ca. 30.000m<sup>2</sup> in Privatbesitz befinden, wird der Bürgermeister beauftragt mit den Eigentümern Gespräche zu Grundstücksverhandlungen aufzunehmen.

Um das erforderliche Baurecht für den Campus herzustellen, ist der Flächennutzungsplan (s. Anlage 2) der Gemeinde zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen.

Zur vollständigen Sicherung der Finanzierung von Planungskosten sowie für den Grunderwerb, sind für das kommende Haushaltsjahr die benötigten Finanzmittel einzustellen.

**Beratungsergebnis:**

Gremium: *Gemeindevertretung*

Sitzung am: *4.11.2021* TOP: *9*

Einstimmig

laut Beschlussvorschlag

mit Stimmenmehrheit

Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: 10

Nein-Stimmen: 0

Stimmenenthaltungen: 2

**Sachverhalt/Begründung:**

Um den aktuellen Anforderungen auf der Ebene der sozialen Infrastruktur, vor allem im Bildungsbereich gerecht zu werden aber auch um die Gemeindestruktur dahingehend zukunftsfähig aufzustellen, wird die Entwicklung eines Campus beabsichtigt. Auf dem Campus sollen Flächen für eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, einen Hort, ggf. eine weiterführende Schule und eine Sportstätte zur Verfügung gestellt werden. Gegenüber den anderen geplanten Nutzungen hat der Neubau einer Grundschule Vorrang.

Im Ergebnis der konzeptionellen Voruntersuchungen wurde ein Flächenbedarf von ca. 30.000m<sup>2</sup> benannt. Als potentieller Standort wird eine unbebaute Ackerfläche in Verlängerung der nordwestlichen Wohnbebauung im Ortsteil Lichtenhagen favorisiert. Der Campus soll sich über die Flurstücke 102, 103 und auf einer Teilfläche des Flurstückes 118, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen erstrecken. Für den Standort spricht die zentrale Lage zwischen beiden Ortsteilen, die direkte Erschließung an die Kreisstraße 10, die ggf. über einen zusätzlichen Verkehrskreisel geregelt werden könnte. Darüber hinaus bietet dieser weitläufige Standort die Chance in der Planung und Ausführung ein Maximum an kommunalen Interessen berücksichtigen zu können.

Die Bauflächenausweisung ist aufgrund der Außenbereichslage, gemäß § 35 BauGB, nur über entsprechende Bauleitplanverfahren durch die Gemeinde möglich. Hierzu ist als erste Voraussetzung der Flächennutzungsplan abzuändern, in dem die für den Campus benötigten und derzeit als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesenen Bereiche in Gemeinbedarfsflächen geändert wird. Als Voraussetzung zur Herstellung des erforderlichen Baurechts ist als zweiter Schritt ein entsprechend qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen. Beide Bauleitplanverfahren können parallel durchgeführt werden.

Zur ausreichenden Sicherung der Finanzierung von Planungskosten sowie für den erforderlichen Grunderwerb, sind für das kommende Haushaltsjahr die benötigten Finanzmittel einzustellen.

Flurstücke	Größe
102	8.291 m <sup>2</sup>
108	4.554 m <sup>2</sup>
118 (Teilfläche)	17.155 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>30.000 m<sup>2</sup></b>

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt hat der Gemeindevertretung die die Beschlussfassung für den o.g. Campusstandort empfohlen.

**Übersicht bisheriger Abstimmungen:**

Gremium	Abstimmungsergebnis
Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt vom 14.10.2021	Ja: 6    Nein: 1    Enthaltung: 0

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja, erstmals in Folgejahren

  
Einvernehmen erteilt  
Bürgermeister

  
fachliche Richtigkeit  
Fachbereichsleiter/in

  
haushaltsrechtliche Richtigkeit  
Fachbereichsleiterin Finanzverwaltung

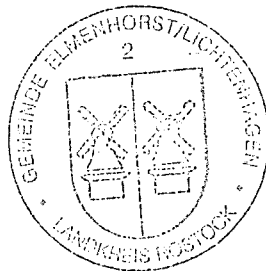
**Anlagen**

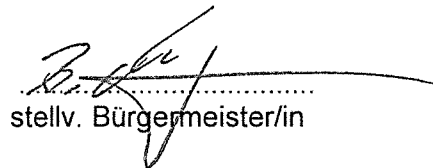
- Anlage 1 – Standort Campus
- Anlage 2 – Auszug Flächennutzungsplan

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung haben folgende Mitglieder des Gremiums weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt:

  
Bürgermeister



  
stellv. Bürgermeister/in



# Beschluss einer Stellungnahme zum Entwurf der Schulentwicklungsplanung für die Grundschule Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgerdienste	<i>Datum</i> 22.08.2022 <i>Antragsteller:</i> Christian Joachim
---	--

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i> Ö
---	---------------------------------	-------------------

## Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt folgende Stellungnahme zum vorliegenden Entwurf des Schulentwicklungsplans des Landkreises Rostock für den Planungszeitraum der Schuljahre 2022/2023 bis 2026/2027, Teil Grundschule Lichtenhagen, abzugeben:

Gemäß § 1 Abs. 5 SEPVO M-V fordert die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen das Schulverwaltungs- und Kulturamt auf, das Projekt Bildungs- und Kulturcampus zur Kenntnis zu nehmen und in den Schulentwicklungsplan für den Planungszeitraum der Schuljahre 2022/2023 - 2026/2027 für den Bereich der allgemeinbildenden Schulen aufzunehmen sowie die nachfolgende Begründung bei seiner Entscheidung zu berücksichtigen.

## Sachverhalt

### I Beurteilung des Raumbestands und Nutzung des Grundschulgebäudes

Die Grundschule verfügt über 8 allgemeine Unterrichtsräume, deren Flächen teilweise nicht der aktuellen Schulbauempfehlung entsprechen. Zusätzlich gibt es nur einen Fachunterrichtsraum für das Fach Werken. Hier kann der Fachunterricht nur in max. halber Klassenstärke stattfinden. Es sind nicht ausreichend Fachräume für alle Nebenfächer vorhanden. Für 8 Klassen ist nur einer von 4 notwendigen Gruppenräumen vorhanden. Weitere Gemeinschaftsbereiche fehlen gänzlich, Team- und Personalräume sind unzureichend vorhanden. (vgl. Schulbauempfehlung S. 29 / V).

Die aufgeführten sonstigen Räume gelten ausschließlich der Hortnutzung und können somit hier nicht berücksichtigt werden.

### II Raumbedarf

Aus Abbildung 2 auf Seite 3 Realentwicklung und Prognose ist ersichtlich, dass die Schülerzahlen bis 174 liegen werden. Somit ist der Gesamtbedarf von 8 allgemeinen Unterrichtsräumen nur mit entsprechend großen Räumen abgedeckt. Notwendige Fachräume

werden im Punkt Raumbedarf nicht erwähnt. Daher ist eine Kapazitätserweiterung dringend notwendig.  
Um die Räume entsprechend der Schulbauempfehlung (insbesondere Inklusion und Barrierefreiheit sowie Digitalisierung), des aktuellen Schulgesetzes, der Verwaltungsvorschrift Ganztägiges Lernen an allgemeinbildenden Schulen, dem gesetzlichen Anspruch auf Ganztagsbetreuung, den geltenden Brandschutzbestimmungen, aktuellen Arbeitsschutzrichtlinien und dem hohen Ziel der Nachhaltigkeit zu gewährleisten, entwickelt die Gemeinde einen Bildungs- und Kulturcampus.

### III Bezug zur Schlussfolgerung

Um einen Konsens zwischen den Beschlüssen des Trägers und dem Entwurf des Schulentwicklungsplanes des Landkreises Rostock herzustellen, möchten wir Sie auf folgende Beschlüsse der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen hinweisen:

Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.05.2021  
(Anlage 1) Beschluss der Gemeindevertretung vom  
04.11.2021 (Anlage 2)

### IV Orientierungsstufe

Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen strebt die Anbindung der Orientierungsstufe an.

Begründung: §15 Schulgesetz MV, Abs. 1:

- (1) „ ... Die Orientierungsstufe kann in Ausnahmefällen mit einer Grundschule verbunden werden. Die Genehmigung hierfür erteilt die oberste Schulbehörde auf der Grundlage eines genehmigten Schulentwicklungsplanes.“

Die Gemeinde vertritt die Meinung, dass eine angegliederte Orientierungsstufe die Lernqualität zur Absicherung für die weitere qualitative Schullaufbahnentwicklung bietet. Im Absatz 2 des § 15 Schulgesetz MV wird die enge Verbundenheit zur Grundschule dargelegt.

In Verbindung mit dem Bereich Jugend und Soziales (Jugendclub) bindet die Orientierungsstufe die Jugendlichen in das Gemeindeleben ein und fördert die Identifizierung mit der Gemeinde nachhaltig.

Wir appellieren daher, die Orientierungsstufe in die Schulplanungsentwicklung mit aufzunehmen.

### V Ausblick

In der Anlage 3 - Vorentwurfsstudie Bildungscampus - ist der derzeitige Stand der Entwicklungen des Campus ersichtlich. Die Vorentwurfsstudie ist ein Fazit aus intensiver 2- jähriger Bearbeitung durch Fachplaner, Arbeitskreise, Ausschusssitzungen und u.a. auch Bürgerbeteiligung. Der Schulneubau stellt einen Baustein des Gesamtkonzeptes dar. Der gesamte Bildungs- und Kulturcampus, bestehend aus Kita - Grundschule mit Orientierungsstufe - Hort - Sportanlagen sowie einem Bereich für Jugend & Soziales - ist modular aufgebaut und Hauptbestandteil des zukunftsweisenden Gemeindeentwicklungskonzeptes.



Die antragstellende Fraktion sowie die gesamte Gemeindevertretung sind mehrheitlich davon überzeugt, dass eine identitätsstiftende Grundschule mit Orientierungsstufe die demografische Entwicklung der Schülerzahlen weiter positiv befördern wird.  
Das vorliegende zukunftsweisende pädagogische Konzept kann nur mit einem dazu passenden Schulneubau erfüllt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlage/n**

1	Beschlussvorlage GV 21-05-06 (öffentlich)
2	Beschlussvorlage GV-21-11-04 (öffentlich)
3	Vorentwurfsstudie (öffentlich)
4	Anhörung (öffentlich)
5	Beschlussantrag Schulentwicklungsplan (öffentlich)

**Status: öffentlich**

<b>Antrag der Fraktionen WG Das Dorf und FDP/SPD zur Schulplanung</b>	
Amt / Sachbearbeiter/in: Fachdienst Allgemeine Verwaltung /	Erstellungsdatum: 06.05.2021

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:	
Datum der Sitzung	Gremium		
06.05.2021	Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen		

**Beschlussvorschlag:**

Die Fraktionen beantragen, dass die Gemeindevertretung sich wie folgt verhält:

1. Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt in Verfolg der Beschlüsse Nr. 52-9/16 vom 15.12.2016 und Nr. 59 und 60-10/21 vom 25.03.2021 den Neubau einer Schule, die den Vorgaben des § 39 Abs. 6 SchulG MV und der Verwaltungsvorschrift „Ganztägiges Lernen an öffentlichen allgemeinbildenden Schulen in Mecklenburg-Vorpommern“ vom 28.03.2018 – aktualisiert am 21.01.2020 – entspricht, also Betreuungsangebote gewährleistet, *„die zu einer für die Erziehungsberechtigten zeitlich verlässlichen Betreuung vor und nach dem Unterricht, einschließlich der Unterricht ergänzenden Angebote an ganztägig arbeitenden Schulen, führen“*.  
Zugleich wird geprüft, ob die Grundschule durch eine Orientierungsstufe erweitert werden kann.
2. Die Standortfrage wird erst entschieden, wenn ein Schulkonzept vorliegt, das die vorbezeichneten Anforderungen erfüllt.

**Beratungsergebnis:**

**Gremium:**

**Sitzung am:**

**TOP:**

Einstimmig

laut Beschlussvorschlag

mit Stimmenmehrheit

Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_

Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_

Stimmenenthaltungen: \_\_\_\_\_

**Problembeschreibung/Begründung:**

siehe Anlage „Antrag der Fraktionen WG Das Dorf und FDP/SPD

**Finanzielle Auswirkungen**

**(+) Ja, im Rahmen des Haushaltsplanes**

**Anlagen**

**Antrag der Fraktionen WG Das Dorf und FDP/SPD vom 05.05.2021**  
**Protokoll der Zusammenkunft der Arbeitsgruppe Schule vom 08.04.2021**  
**Schulentwicklungsplanung Wimes vom 16.04.2021**  
**Auszug des Protokolls der Sozialausschusssitzung vom 27.04.2021**  
**Protokoll der Zusammenkunft der Arbeitsgruppe Schule vom 03.05.2021**

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung haben folgende Mitglieder des Gremiums weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt:

.....  
Bürgermeister

.....  
stellv. Bürgermeister/in

**Status: öffentlich**

**Beschluss zur Festschreibung des Schulstandortes nördlich von Lichtenhagen (Flur 1, Flurstück 102, 103, Teilfläche aus Flurstück 118, Gemarkung Lichtenhagen)**

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Breitrück, Sven

Erstellungsdatum: 21.10.2021

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:	
Datum der Sitzung	Gremium		
14.10.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt		
Elmenhorst/Lichtenhagen			
04.11.2021	Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen		

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt einen zukünftigen Schulstandort an der nordwestlichen Ortsrandgrenze in Lichtenhagen festzuschreiben und zu entwickeln.

Da sich die zu überplanenden Flächen der Flurstücke 102, 103 und auf einer Teilfläche des Flurstückes 118, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen (s. Anlage 1) mit einer vorläufigen Gesamtgröße von ca. 30.000m<sup>2</sup> in Privatbesitz befinden, wird der Bürgermeister beauftragt mit den Eigentümern Gespräche zu Grundstücksverhandlungen aufzunehmen.

Um das erforderliche Baurecht für den Campus herzustellen, ist der Flächennutzungsplan (s. Anlage 2) der Gemeinde zu ändern und ein Bebauungsplan aufzustellen.

Zur vollständigen Sicherung der Finanzierung von Planungskosten sowie für den Grunderwerb, sind für das kommende Haushaltsjahr die benötigten Finanzmittel einzustellen.

**Beratungsergebnis:**

**Gremium:**

**Sitzung am:**

**TOP:**

Einstimmig

laut Beschlussvorschlag

mit Stimmenmehrheit

Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: \_\_\_\_\_

Nein-Stimmen: \_\_\_\_\_

Stimmenenthaltungen: \_\_\_\_\_

**Sachverhalt/Begründung:**

Um den aktuellen Anforderungen auf der Ebene der sozialen Infrastruktur, vor allem im Bildungsbereich gerecht zu werden aber auch um die Gemeindestruktur dahingehend zukunftsfähig aufzustellen, wird die Entwicklung eines Campus beabsichtigt. Auf dem Campus sollen Flächen für eine Kindertagesstätte, eine Grundschule, einen Hort, ggf. eine weiterführende Schule und eine Sportstätte zur Verfügung gestellt werden. Gegenüber den anderen geplanten Nutzungen hat der Neubau einer Grundschule Vorrang.

Im Ergebnis der konzeptionellen Voruntersuchungen wurde ein Flächenbedarf von ca. 30.000m<sup>2</sup> benannt. Als potentieller Standort wird eine unbebaute Ackerfläche in Verlängerung der nordwestlichen Wohnbebauung im Ortsteil Lichtenhagen favorisiert. Der Campus soll sich über die Flurstücke 102, 103 und auf einer Teilfläche des Flurstückes 118, Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen erstrecken. Für den Standort spricht die zentrale Lage zwischen beiden Ortsteilen, die direkte Erschließung an die Kreisstraße 10, die ggf. über einen zusätzlichen Verkehrskreisel geregelt werden könnte. Darüber hinaus bietet dieser weitläufige Standort die Chance in der Planung und Ausführung ein Maximum an kommunalen Interessen berücksichtigen zu können.

Die Bauflächenausweisung ist aufgrund der Außenbereichslage, gemäß § 35 BauGB, nur über entsprechende Bauleitplanverfahren durch die Gemeinde möglich. Hierzu ist als erste Voraussetzung der Flächennutzungsplan abzuändern, in dem die für den Campus benötigten und derzeit als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesenen Bereiche in Gemeinbedarfsflächen geändert wird. Als Voraussetzung zur Herstellung des erforderlichen Baurechts ist als zweiter Schritt ein entsprechend qualifizierter Bebauungsplan aufzustellen. Beide Bauleitplanverfahren können parallel durchgeführt werden.

Zur ausreichenden Sicherung der Finanzierung von Planungskosten sowie für den erforderlichen Grunderwerb, sind für das kommende Haushaltsjahr die benötigten Finanzmittel einzustellen.

Flurstücke	Größe
102	8.291 m <sup>2</sup>
108	4.554 m <sup>2</sup>
118 (Teilfläche)	17.155 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>30.000 m<sup>2</sup></b>

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt hat der Gemeindevertretung die Beschlussfassung für den o.g. Campusstandort empfohlen.

**Übersicht bisheriger Abstimmungen:**

Gremium	Abstimmungsergebnis
Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt vom 14.10.2021	Ja: 6    Nein: 1    Enthaltung: 0

**Finanzielle Auswirkungen**

**Ja, erstmals in Folgejahren**

\_\_\_\_\_  
Einvernehmen erteilt  
Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
fachliche Richtigkeit  
Fachbereichsleiter/in

\_\_\_\_\_  
haushaltsrechtliche Richtigkeit  
Fachbereichsleiterin Finanzverwaltung

**Anlagen**

Anlage 1 – Standort Campus

Anlage 2 – Auszug Flächennutzungsplan

**Bemerkung:**

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung haben folgende Mitglieder des Gremiums weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt:

.....  
Bürgermeister

.....  
stellv. Bürgermeister/in

# Masterplan Bildungscampus

**Vorentwurfsstudie Bildungscampus**  
**Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen**  
**Stand: 11.03.2022**



## Inhalt

Veranlassung .....	2
Planungsgrundsätze Schule .....	3
Planungsgrundsätze KITA und Hort .....	6
Planungsziele Bildungscampus.....	6
Masterplan Bildungscampus.....	9
Sportanlagen Vereinssport.....	18
Kostenermittlung .....	21
Bauleitplanung & Umwelt- und Energiekonzept .....	24
Fazit Masterplan .....	25

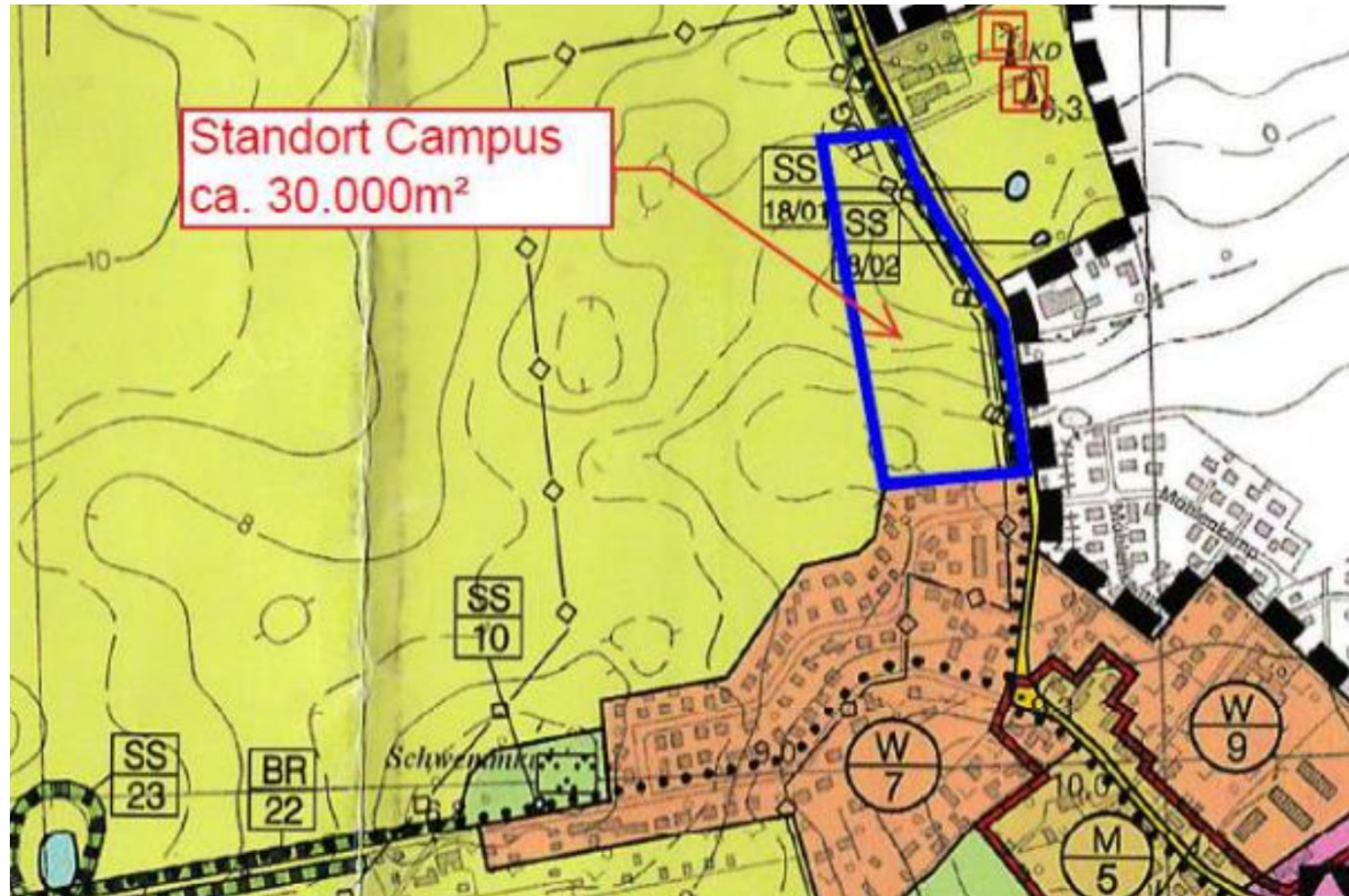
# Beschluss GV

Auszug aus dem Gemeindevertreterbeschluss vom 04.11.2021


Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen	<b>¶</b> <b>Beschluss</b>	<b>¶</b> <b>VO/BV/20-1241/2021</b>
<b>Status: öffentlich</b>		
<b>Beschluss zur Festschreibung des Schulstandortes nördlich von Lichtenhagen (Flur 1, Flurstück 102, 103, Teilfläche aus Flurstück 118, Gemarkung Lichtenhagen)</b>		
Amt-/Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung-/Breitrück, Sven		Erstellungsdatum: 21.10.2021
<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Beschluss-Nr.:</b>	<b>¶</b>
Datum der Sitzung → Gremium		
04.11.2021 → Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen		
<b>Beschlussvorschlag:</b>		




## Auszug aus Flurkarte



# Planungsgrundsätze

<p><b>Schulbauempfehlungen</b></p>  <p>für öffentliche allgemein bildende Schulen</p>	<p>Mit Stand Juni 2021 wurden aktuelle Planungsgrundsätze für öffentliche allgemein bildende Schulen in einer Schulbauempfehlung des Landes MV zusammengefasst.</p> <p>In der Rubrik Rechtliche Grundlage des Schulbaues wird weiterführend auf die Leitlinien für leistungsfähige Schulbauten in Deutschland verwiesen. Dieses Regelwerk wird von der Montag Stiftung herausgegeben:</p> <p><a href="http://www.montag-stiftungen.de">www.montag-stiftungen.de</a></p>
--	---



**Aktualisierung des Raumbedarfs der Grundschule Lichtenhagen unter Berücksichtigung der Qualitätssicherung und –entwicklung an allgemein bildenden Schulen**

**Hygienegrundsätze in Kindertagesstätten**





Entwurf eines Informations- und Strategiepapiers zur Intensivierung weiterführender Maßnahmen zum Bau eines

**Bildungs- und Kulturcampus**

der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen

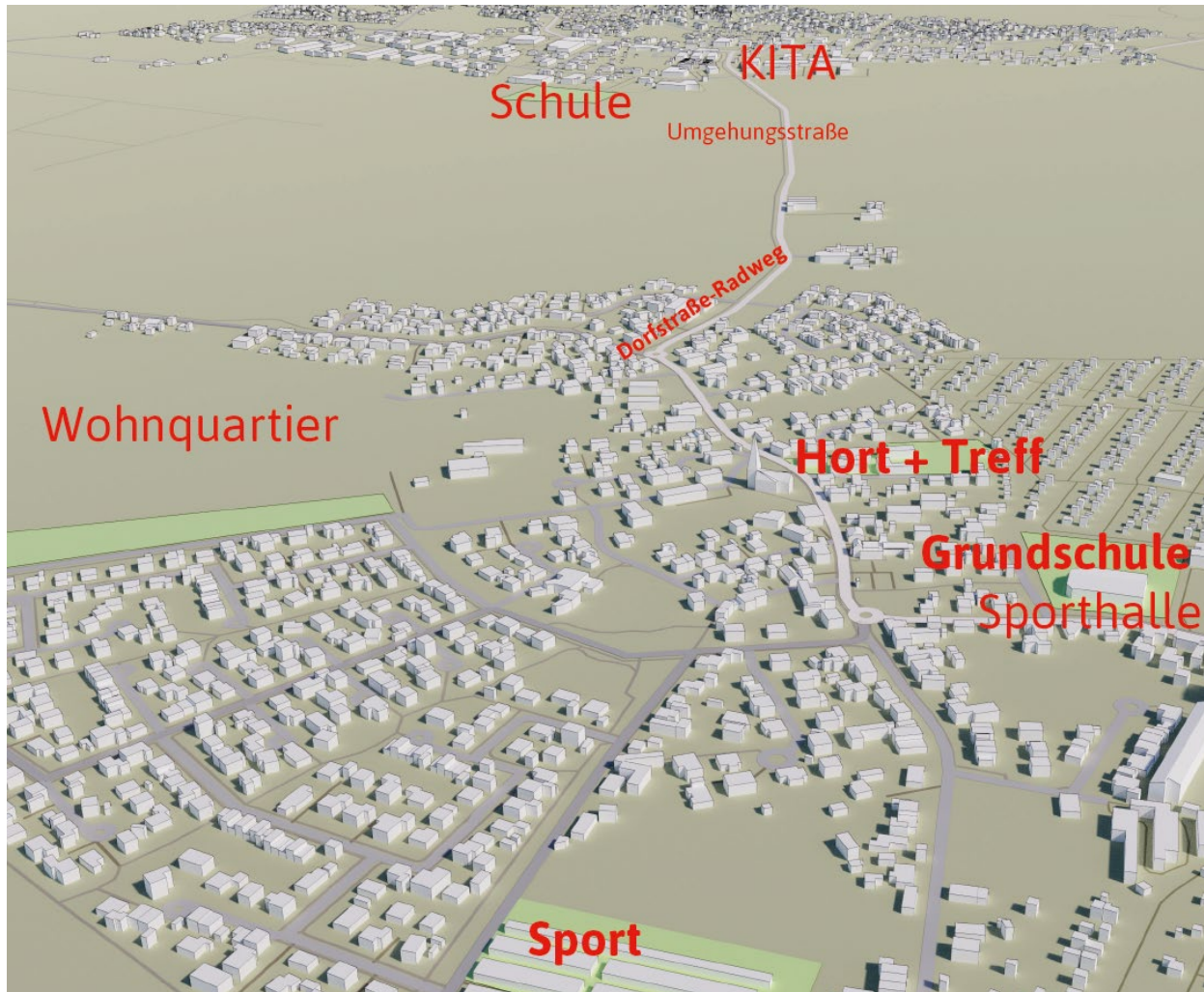
erstellt in Abstimmung mit der WG „Das Dorf“ -Stand 8.4.22-

**Wimes GbR Genschow**  
 Stadt-, Raum- und Regionalentwicklung  
 Barnstorfer Weg 6  
 D-18057 Rostock

**Schulentwicklungsplanung**



# Masterplan



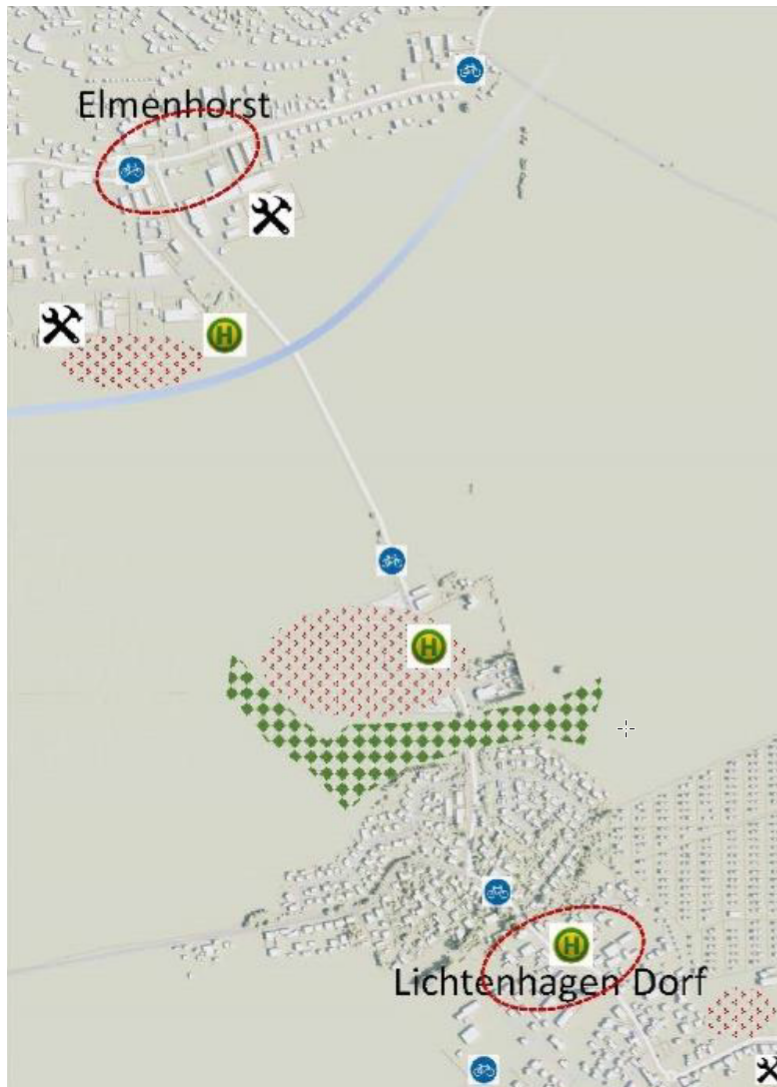
Die 3 wesentlichen Faktoren haben in der Abstimmung eine Entscheidung zugunsten des Standortes nördlich vom Dorf Lichtenhagen gegeben:

- eine zukünftige Erweiterbarkeit / Flexibilität
- die verkehrstechnische Erschließung
- die Verfügbarkeit von Grundstücken bzw. eine Erlangung des Baurechtes

## Planungsinhalte und Ziele für einen Bildungscampus

- Partizipation und Phase 0
- Architektonische und städtebauliche Qualität
- Allgemeiner Unterrichtsbereich
- Spezialisierter Lern- und Unterrichtsbereich
- Gemeinschaftsbereich
- Außenflächen
- Team-,Personal- und Beratungsräume
- Raumbedarf bei ganztägig arbeitenden Schulen
- Inklusion und Barrierefreiheit
- Digitalisierung
- Ausstattung
- Öffnung der Schule gegenüber ihrem gesellschaftlichen Umfeld
- Sportflächen
- Nachhaltigkeit

# Masterplan



Die einzelnen Standortbetrachtungen haben in den letzten zwei Jahren gezeigt, dass es an den unterschiedlichen etablierten Einrichtungen für Sport, Bildung Erziehung und Freizeit Angebote in den letzten 30 Jahren etabliert wurden. Eine Ausweitung oder eine Zusammenlegung von Funktionsbereichen wie z.B. Schule und Sport ist an den derzeitigen Standorten nicht mehr möglich. Die wesentlichen Gründe sind dafür die begrenzten Grundstücksgrößen und eine derzeit schon unzureichende verkehrliche Erschließung und Anbindung des ÖPNV.

Der Gemeindevertreterbeschluss vom 04.11.2021 sieht schlussfolgernd vor, eine Fläche nördlich der Dorfgrenze von Lichtenhagen für einen neuen Bildungscampus zu entwickeln.

## Raumprogramme

### Raumprogramm Grundschule mit Orientierungsstufe

(gem. Schulbauempfehlungen für öffentliche allgemeinbildende Schulen (vom Ministerium für Bildung, Wissenschaft und Kultur MV))

<b>Grundschule und Orientierungsstufe</b>	<b>Flächenkennwerte (mindestens)</b>  Soll [m <sup>2</sup> ] pro Schüler*in	<b>250 + 100 Schüler*Innen</b>
		Soll  [m <sup>2</sup> ]

### Raumprogramm Hort

(gem. Hygienegrundsätze in Kindertagesstätten vom Ministerium für Soziales und Gesundheit MV, Stand Oktober 2007)

<b>Hort</b>	<b>Flächenkennwerte</b>  Soll [m <sup>2</sup> ] pro Kind	<b>250 Kinder</b>
		Soll  [m <sup>2</sup> ]

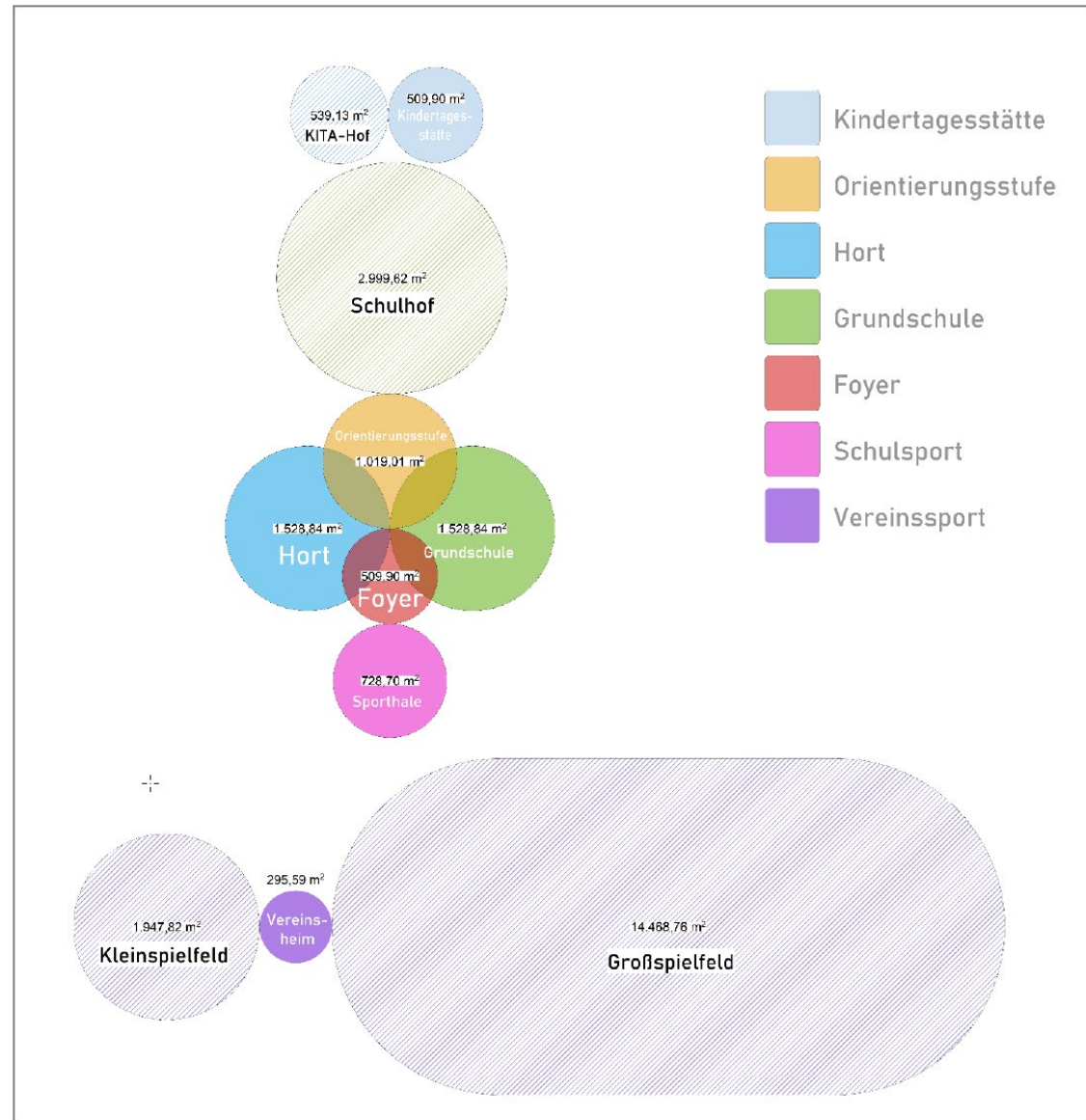
### Raumprogramm KITA

(gem. Hygienegrundsätze in Kindertagesstätten vom Ministerium für Soziales und Gesundheit MV, Stand Oktober 2007)

<b>KITA</b>	<b>Flächenkennwerte</b>  Soll [m <sup>2</sup> ] pro Kind	<b>48 Kinder Krippe 150 Kinder Kindergarten</b>
		Soll  [m <sup>2</sup> ]

### Funktionsprogramm Sportanlagen

# Flächenschema





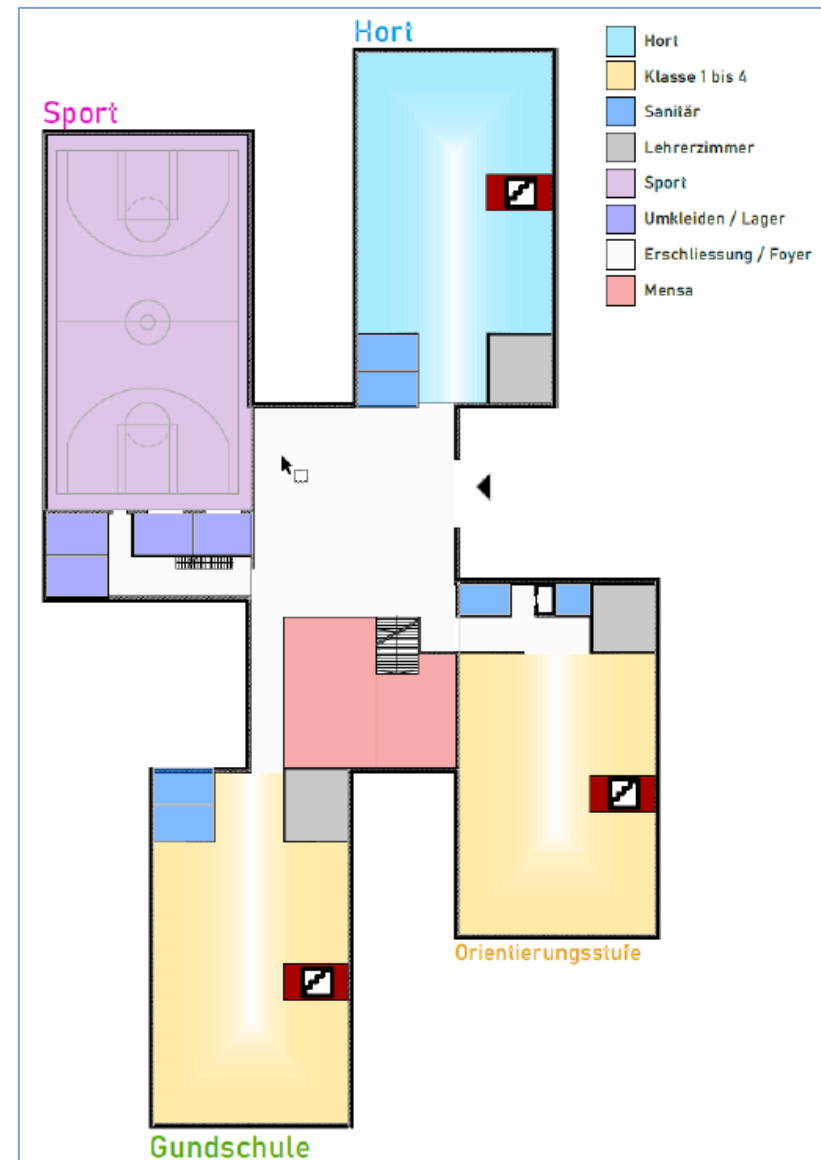
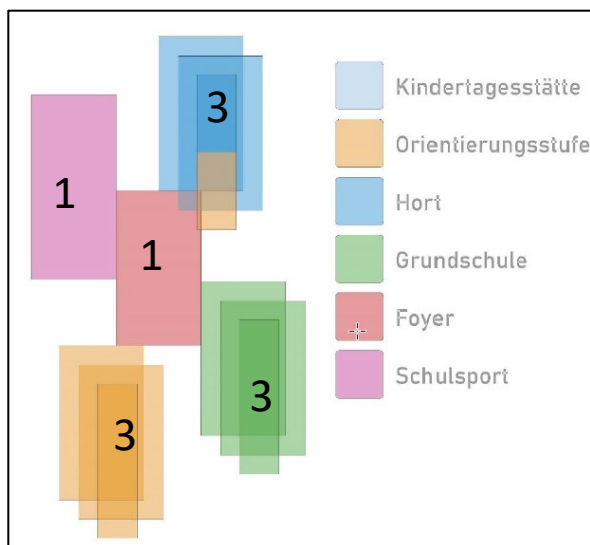
# Lageplan





# Funktionsbereiche

## Nutzungsebenen



## Städtebauliches Massenmodell



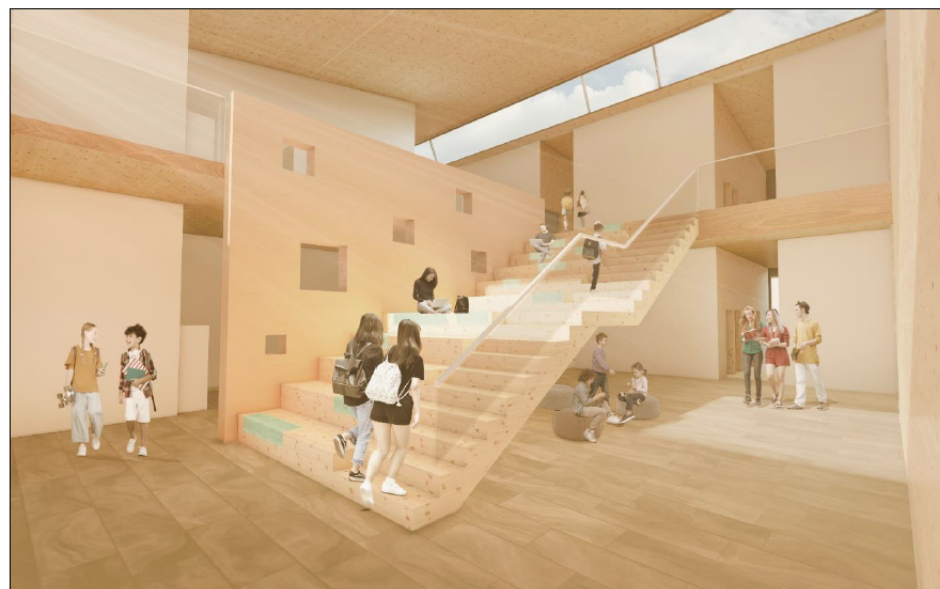
## Fazit Masterplan

Dieses Dokument stellt einen zusammenfassenden Arbeitsstand von Abstimmungs- und Planungsergebnissen der letzten 2 Jahre dar. Auf dem Weg zu einem nachhaltigen und innovativen Entwicklungskonzept der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen ist der Masterplan ein wichtiges Strategiepapier.

Die jeweiligen Themenschwerpunkte werden in dem anstehenden Planungsprozess weiter den Zielen angepasst, weiter detailliert und fortgeschrieben.

Um eine möglichst breite öffentliche Akzeptanz für anstehende und vor allem zukunftsfähige Entscheidungen in einem Dorfentwicklungsprozess zu erlangen, wurde sich bereits über unterschiedliche Beteiligungsformate abgestimmt.

Auch dieser Prozess ist in Arbeit und wird an die verschiedenen Entscheidungsetappen angepasst. Aufbauend auf den Gemeinderatsbeschluss vom 04.11.2021 entsteht an dieser Stelle ein Handlungsrahmen mit der Aussicht auf eine Umsetzungsstrategie.



Gemeinschaftsbereiche Foyer | Aula | Mensa

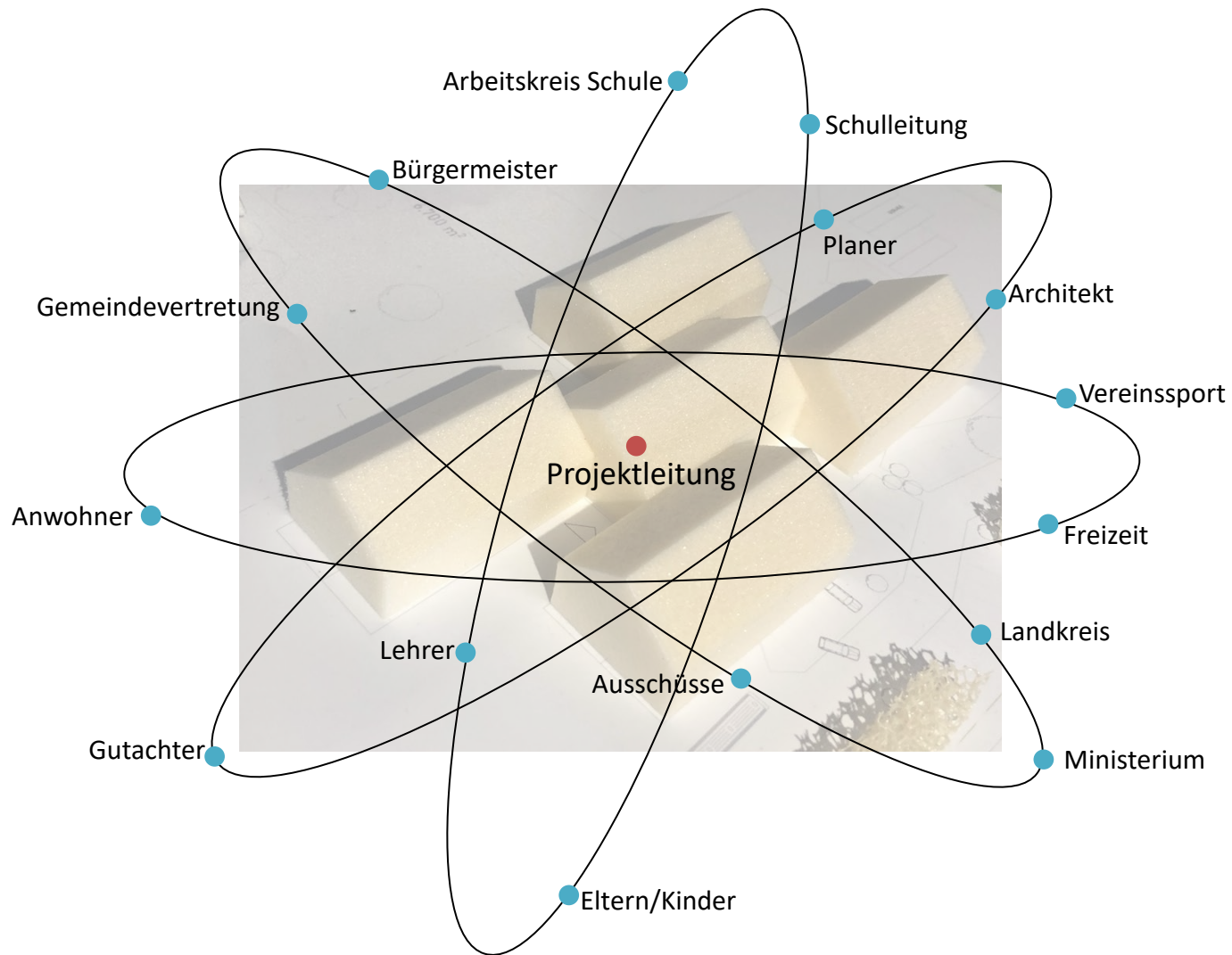
# Vorentwurfsstudie Bildungscampus ELLI

Gemeinsames Lernen in der Gemeinde  
Elmenhorst-Lichtenhagen

Gemeinde Elmenhorst-  
Lichtenhagen, 13.04.2022



# Projektbeteiligte





LANDKREIS ROSTOCK · Postfach 14 55 · 18264 Güstrow

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

EINGEGANGEN

13. APR. 2022

Amt Warnow-west

**RÜCKFRAGEN | ANTWORTEN**  
Hauptsitz Güstrow  
Ihr Zeichen

Unser Zeichen  
40.0.22

Lisa.Kühn  
Telefon: 03843 755-40022  
Telefax: 03843 755-40801  
LISA.KUEHN@LKROS.DE  
Zimmer: 3.329

Datum 07.04.2022

## **Schulentwicklungsplan des Landkreises Rostock für den Planungszeitraum der Schuljahre 2022/2023 bis 2026/2027 für den Bereich der allgemein bildenden Schulen**

Hier: Beteiligungsverfahren nach §1 Abs. 5  
(Schulentwicklungsplanungsverordnung – SEPVO M-V)

Sehr geehrter Herr Barten,

wie Ihnen im Abstimmungsgespräch angekündigt, übersende ich Ihnen den Entwurf des Schulentwicklungsplanes des Landkreises Rostock für den Planungszeitraum der Schuljahre 2022/2023 bis 2026/2027 für den Bereich der allgemein bildenden Schulen als Auszug für Ihren Verwaltungsbereich.

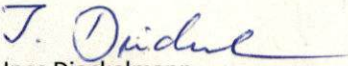
Gemäß § 1 Abs. 5 SEPVO M-V sind die Schulträger anzuhören. Im Rahmen der Anhörung bitten wir um Stellungnahme der betreffenden Schulträger.

Zugleich haben die Schulträger entsprechend § 1 Abs. 5 SEPVO M-V die Schulkonferenz der jeweiligen Schule anzuhören.

Bitte senden Sie uns die entsprechenden Beschlüsse zusammen mit Ihrer Stellungnahme bis zum **17. Juni 2022** zu.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Ines Dieckelmann  
Sachgebietsleiterin Sonstige schulische Fachaufgaben

Anlage  
Auszug Entwurf Schulentwicklungsplan

### **BESUCHERADRESSEN**

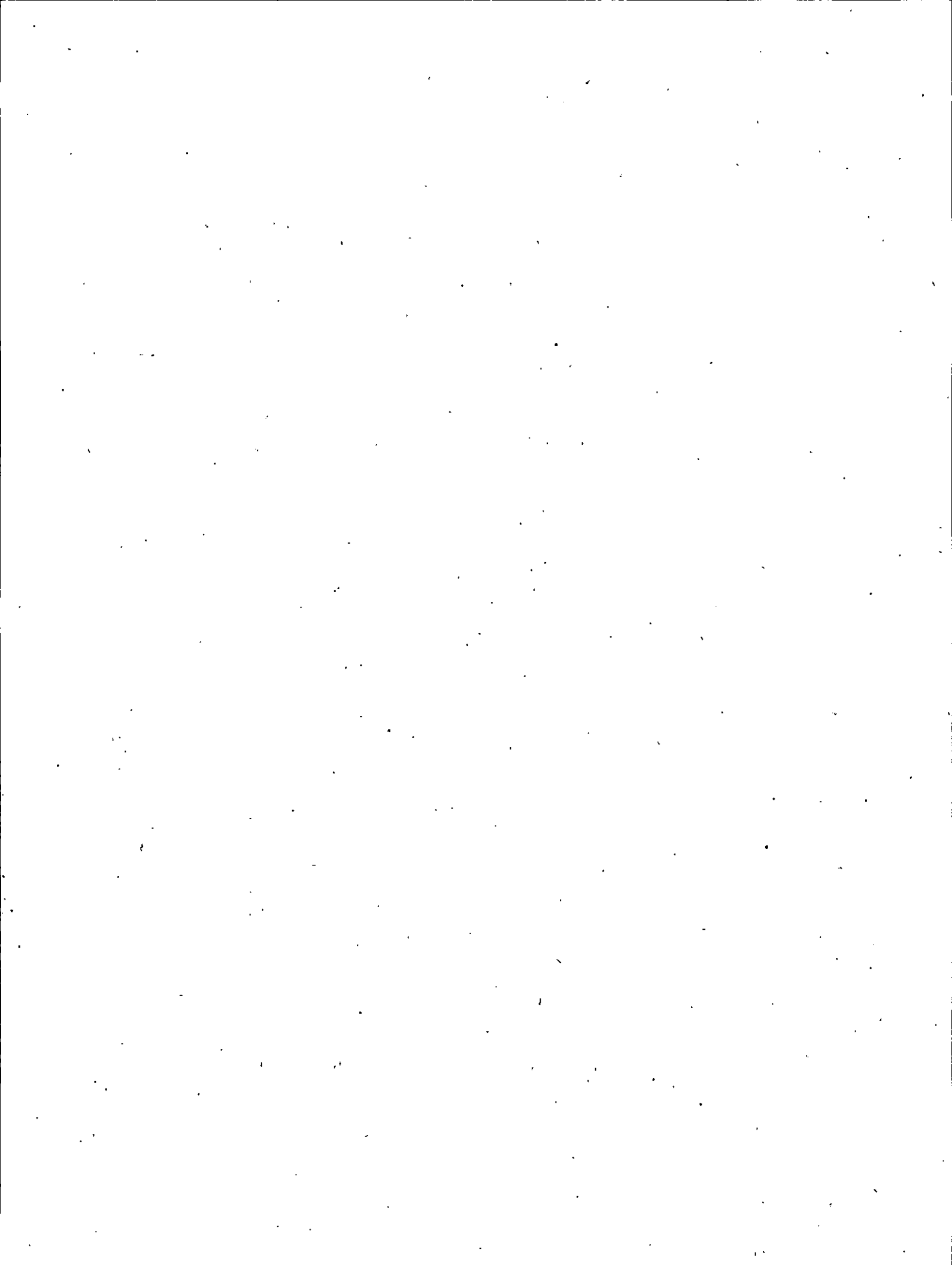
**HAUPTSITZ**  
Am Wall 3–5  
18273 Güstrow

**STANDORT BAD DOBERAN**  
August-Bebel-Straße 3  
18209 Bad Doberan

Telefon 03843 755-0  
Telefax 03843 755-10810

**BANKVERBINDUNG**  
Ostseesparkasse Rostock  
IBAN DE58 1305 0000 0605 1111 11  
BIC NOLADE21ROS

**ALLGEMEINE SPRECHZEITEN**  
Di 8:30–12:00 | 13:30–16:00 Uhr  
Do 8:30–12:00 | 13:30–17:00 Uhr  
und nach Vereinbarung





## Grundschule Lichtenhagen-Dorf

### Allgemeine Angaben zur Schule und zur Schulstruktur



<b>Schulnummer:</b>	1587
<b>Schulname:</b>	<b>Grundschule Lichtenhagen-Dorf</b>
<b>Träger:</b>	Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen
<b>Schulart:</b>	Grundschule
<b>Jahrgänge:</b>	1-4
<b>Hauptstelle:</b>	Anschrift Dorfstraße 40 PLZ / Ort 18107 Elmenhorst-Lichtenhagen Telefon 0381 / 717125 E-Mail gs.lichtenhagen-dorf.mv@t-online.de
<b>Nebenstelle:</b>	keine vorhanden
<b>Besonderheiten:</b>	keine
<b>Baujahr:</b>	1913 - Haupthaus 2009 - Anbau
<b>Bauzustand Gebäude:</b>	vollsanierter Anbau
<b>Barrierefreiheit:</b>	teils - Anbau ist barrierefrei
<b>Digitale Ausstattung:</b>	Umsetzung des Medienentwicklungsplanes 2022 (bereits vorhanden: interaktive Tafel, Computer)
<b>Einzugsbereiche:</b>	Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen



## Realentwicklung und Prognose der Schülerzahlen im Grundschulalter im Einzugsbereich der Grundschule Lichtenhagen-Dorf

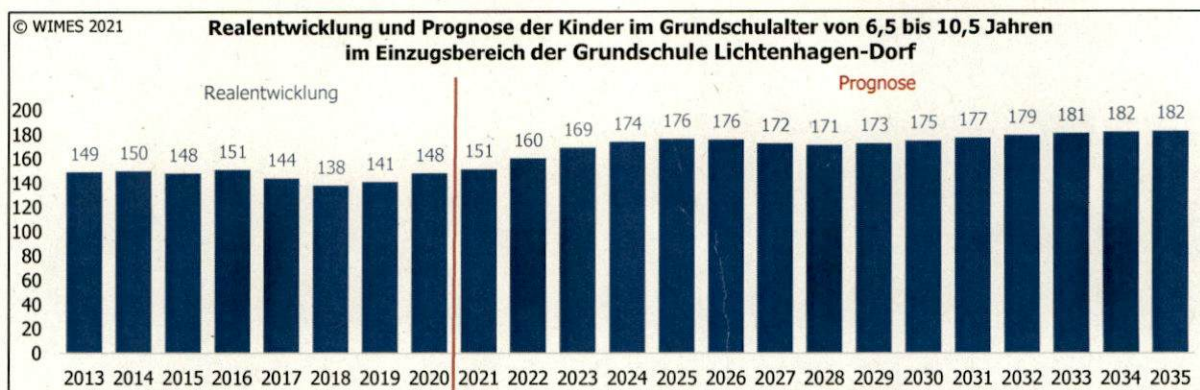


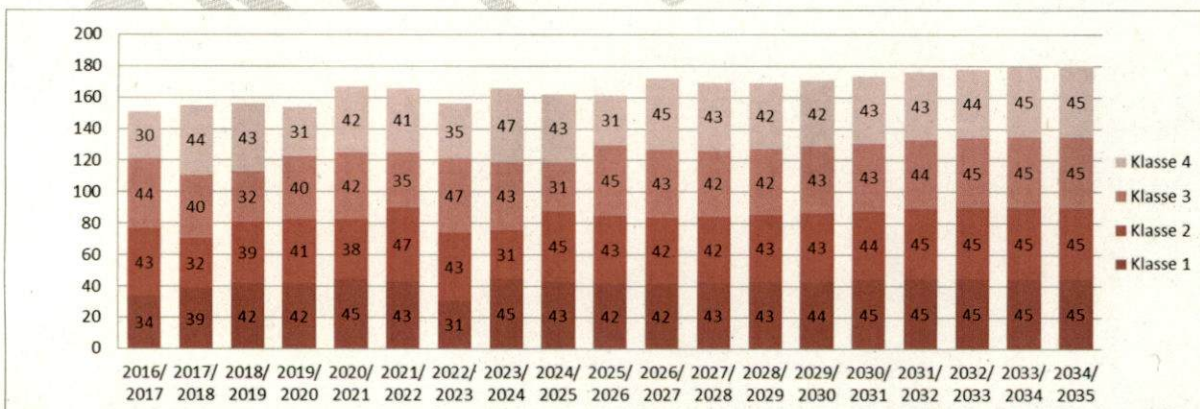
Abbildung 2: Realentwicklung und Prognose der Kinder im Grundschulalter von 6,5 bis 10,5 Jahren im Einzugsbereich der Grundschule Lichtenhagen-Dorf

### Entwicklung der Schülerzahlen und Prognose

Auf Grund der geographischen Nähe an die Hansestadt Rostock ist im Bereich der Grundschule Lichtenhagen ein erhöhtes Pendleraufkommen, welches die Schülerzahlen beeinflussen kann.

Als Basisjahr wurde für die Schülerentwicklung und Prognose das Schuljahr 2021/2022 mit den Zahlen der amtlichen Schulstatistik vom 27.08.2021 zugrunde gelegt.

Schuljahr	IST-Bestand					Planungszeitraum					Prognosezeitraum					Anmerkung			
	2016/2017	2017/2018	2018/2019	2019/2020	2020/2021	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2025/2026	2026/2027	2027/2028	2028/2029	2029/2030	2030/2031	2031/2032		2032/2033	2033/2034	2034/2035
Klasse 1	34	39	42	42	45	43	44	45	43	42	42	43	43	44	45	45	45	45	
Klasse 2	43	32	39	41	38	47	43	44	45	43	42	42	43	43	44	45	45	45	
Klasse 3	44	40	32	40	42	35	47	43	44	45	43	42	42	43	44	45	45	45	
Klasse 4	30	44	43	31	42	41	35	47	43	44	45	43	42	42	43	43	44	45	
Klasse 1 - 4	151	155	156	154	167	166	169	179	175	174	172	170	170	171	174	176	178	180	180



**Annahme:** Zur Berechnung der voraussichtlichen Entwicklung der Schülerzahlen wurde die Anzahl der Kinder im Einschulungsalter des Einzugsbereiches angenommen. Die Anzahl der Einpendler aus der Hansestadt Rostock ist im Verlauf der vergangenen Jahre weitgehend zurückgegangen. Für den Planungs- und Prognosezeitraum wird angenommen, dass Pendelnde aus der Hansestadt keinen Einfluss auf die Einschülerzahlen haben werden.



## Klassenzügigkeit

Schuljahr	IST-Bestand						Planungszeitraum						Prognosezeitraum						
	2016/ 2017	2017/ 2018	2018/ 2019	2019/ 2020	2020/ 2021	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029	2029/ 2030	2030/ 2031	2031/ 2032	2032/ 2033	2033/ 2034	2034/ 2035
Klasse 1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Klasse 2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Klasse 3	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Klasse 4	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Klassenzügigkeit	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8

## Raumbestand und Nutzung des Grundschulgebäudes

Art der Räumlichkeiten	IST - Bestand	Raumgröße	Bemerkung
allgemeine Unterrichtsräume (AUR)	5 2 1	50m <sup>2</sup> - 59m <sup>2</sup> 47m <sup>2</sup> 40m <sup>2</sup>	Raumkapazität von 26 SuS Raumkapazität von 24 SuS Raumkapazität von 20 SuS
Fachunterrichtsräume (FUR)	1	38 m <sup>2</sup>	Werken
Gruppenräume	1	29 m <sup>2</sup>	Leseraum, Betreuung, Inklusion
sonstige Räume	6		Bewegungs- und Kreativraum, Verwaltung
Turnhalle / Turnraum	1	1580 m <sup>2</sup>	große 2-Feld-Halle

## Raumbedarf

Schuljahr	2021/ 2022	2022/ 2023	2023/ 2024	2024/ 2025	2025/ 2026	2026/ 2027	2027/ 2028	2028/ 2029	2029/ 2030	2030/ 2031	2031/ 2032	2032/ 2033	2033/ 2034	2034/ 2035
Bedarf (AUR)	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8

Der Gesamtraumbedarf von 8 allgemeinen Unterrichtsräumen bleibt auch im Planungs- und Prognosezeitraum bestehen. Dieser kann entsprechenden abgedeckt werden, jedoch kann angenommen werden, dass die Schule auf Grund kleiner Raumgrößen die, von der Gemeinde festgelegte Kapazität von 174 Schülerinnen und Schülern, im Prognosezeitraum überschreiten wird.

Die Schule strebt einen Neubau für die Erweiterung der Schulkapazitäten an. Die Umsetzung ist ab 2024 geplant.



## Schlussfolgerung

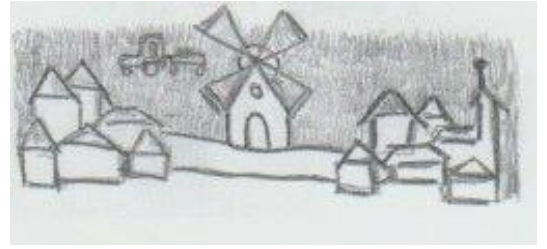
Die Grundschule Lichtenhagen-Dorf hat ein stabiles Schüleraufkommen. Die Schule ist sowohl im Planungszeitraum bis 2026/2027 als auch im Prognosezeitraum bis 2034/2035 im Bestand gesichert. In den nächsten Jahren kommt es außerdem zu einer Steigerung der Gesamtschülerzahlen.

Gemäß § 45 Abs. 4 Nr.2 SchulG M-V muss die notwendige Gesamtschülerzahl für die Bildung von Eingangsklassen an einer Grundschule am Einzelstandort mindestens 20 Schülerinnen und Schüler betragen. Diese werden im Planungs- und Prognosezeitraum deutlich erreicht.

Gemäß § 108 SchulG M-V, sind derzeit keine schulorganisatorischen Maßnahmen im Planungszeitraum erforderlich.

Organisationshinweis: Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, als Schulträger der Grundschule Lichtenhagen-Dorf, strebt die Aufnahme der Orientierungsstufe, angegliedert an die Grundschule, an. Basierend auf der Schülerzahlprognose bis Schuljahr 2034/2035 unter der Annahme der freien Schulwahl ab Klassenstufe 5 wird davon ausgegangen, dass die erforderliche Mindestschülerzahl von 36 Schülerinnen und Schülern für die Errichtung einer Orientierungsstufe bisher nicht erreicht werden. Des Weiteren würde es im Zuge einer Errichtung der Orientierungsstufe, den dreizügigen Bestand der Regionalen Schule mit Grundschulteil Conventerschule Rethwisch, erheblich schwächen.

**Fraktion WG Das Dorf  
und FDP/SPD-Fraktion  
Elmenhorst-Lichtenhagen**



Bürgermeister Elmenhorst/Lichtenhagen  
c/o Amt Warnow West  
Schulweg 1A  
18198 Kritzmow

Elmenhorst/Lichtenhagen, den 27.04.2022

vorab per E-Mail an:

[buergermeister@elmenhorst-lichtenhagen.de](mailto:buergermeister@elmenhorst-lichtenhagen.de)  
[n.czerny@warnow-west.de](mailto:n.czerny@warnow-west.de)

**Antrag der Fraktionen  
WG Das Dorf und FDP/SPD  
Schulentwicklungsplan des Landkreises Rostock**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wir haben den Entwurf zur Schulplanungsentwicklung des Schulverwaltungs- und Kulturamtes des Landkreises Rostock, Teil Grundschule Lichtenhagen erhalten.

Die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen hat sich in den letzten Monaten ausführlich mit der Entwicklung eines Bildungs- und Kulturcampus in unserer Gemeinde beschäftigt. Die daraus resultierenden Erkenntnisse wurden in dem vorliegenden Entwurf noch nicht berücksichtigt.

Deshalb möchten wir im folgenden Antrag Einvernehmen herstellen.

Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt:

**Gemäß § 1 Abs. 5 SEPVO M-V fordert die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen das Schulverwaltungs- und Kulturamt auf, das Projekt Bildungs- und Kulturcampus zur Kenntnis zu nehmen und in den Schulentwicklungsplan für den Planungszeitraum der Schuljahre 2022/2023 - 2026/2027 für den Bereich der allgemeinbildenden Schulen aufzunehmen sowie die nachfolgende Begründung bei seiner Entscheidung zu berücksichtigen:**

## **Begründung:**

### **I Beurteilung des Raumbestands und Nutzung des Grundschulgebäudes**

Die Grundschule verfügt über 8 allgemeine Unterrichtsräume, deren Flächen teilweise nicht der aktuellen Schulbauempfehlung entsprechen. Zusätzlich gibt es nur einen Fachunterrichtsraum für das Fach Werken. Hier kann der Fachunterricht nur in max. halber Klassenstärke stattfinden. Es sind nicht ausreichend Fachräume für alle Nebenfächer vorhanden. Für 8 Klassen ist nur einer von 4 notwendigen Gruppenräumen vorhanden. Weitere Gemeinschaftsbereiche fehlen gänzlich, Team- und Personalräume sind unzureichend vorhanden. (vgl. Schulbauempfehlung S. 29 / V).

Die aufgeführten sonstigen Räume gelten ausschließlich der Hortnutzung und können somit hier nicht berücksichtigt werden.

### **II Raumbedarf**

Aus Abbildung 2 auf Seite 3 Realentwicklung und Prognose ist ersichtlich, dass die Schülerzahlen bis 174 liegen werden. Somit ist der Gesamtbedarf von 8 allgemeinen Unterrichtsräumen nur mit entsprechend großen Räumen abgedeckt. Notwendige Fachräume werden im Punkt Raumbedarf nicht erwähnt. Daher ist eine Kapazitätserweiterung dringend notwendig.

Um die Räume entsprechend der Schulbauempfehlung (insbesondere Inklusion und Barrierefreiheit sowie Digitalisierung), des aktuellen Schulgesetzes, der Verwaltungsvorschrift Ganztägiges Lernen an allgemeinbildenden Schulen, dem gesetzlichen Anspruch auf Ganztagsbetreuung, den geltenden Brandschutzbestimmungen, aktuellen Arbeitsschutzrichtlinien und dem hohen Ziel der Nachhaltigkeit zu gewährleisten, entwickelt die Gemeinde einen Bildungs- und Kulturcampus.

### **III Bezug zur Schlussfolgerung**

Um einen Konsens zwischen den Beschlüssen des Trägers und dem Entwurf des Schulentwicklungsplanes des Landkreises Rostock herzustellen, möchten wir Sie auf folgende Beschlüsse der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen hinweisen:

Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.05.2021 (Anlage 1)

Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.11.2021 (Anlage 2)

### **IV Orientierungsstufe**

Die Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen strebt die Anbindung der Orientierungsstufe an.  
Begründung:

§15 Schulgesetz MV, Abs. 1:

- (1) „ ... Die Orientierungsstufe kann in Ausnahmefällen mit einer Grundschule verbunden werden. Die Genehmigung hierfür erteilt die oberste Schulbehörde auf der Grundlage eines genehmigten Schulentwicklungsplanes.“

Die Gemeinde vertritt die Meinung, dass eine angegliederte Orientierungsstufe die Lernqualität zur Absicherung für die weitere qualitative Schullaufbahnentwicklung bietet. Im Absatz 2 des § 15 Schulgesetz MV wird die enge Verbundenheit zur Grundschule dargelegt.

In Verbindung mit dem Bereich Jugend und Soziales (Jugendclub) bindet die Orientierungsstufe die Jugendlichen in das Gemeindeleben ein und fördert die Identifizierung mit der Gemeinde nachhaltig.

Wir appellieren daher die Orientierungsstufe in die Schulplanungsentwicklung mit aufzunehmen.

#### V      Ausblick

In der Anlage 3 - Vorentwurfsstudie Bildungscampus - ist der derzeitige Stand der Entwicklungen des Campus ersichtlich. Die Vorentwurfsstudie ist ein Fazit aus intensiver 2-jähriger Bearbeitung durch Fachplaner, Arbeitskreise, Ausschusssitzungen und u.a. auch Bürgerbeteiligung.

Der Schulneubau stellt einen Baustein des Gesamtkonzeptes dar. Der gesamte Bildungs- und Kulturcampus, bestehend aus Kita – Grundschule mit Orientierungsstufe – Hort – Sportanlagen sowie einem Bereich für Jugend & Soziales – ist modular aufgebaut und Hauptbestandteil des zukunftsweisenden Gemeindeentwicklungskonzeptes.

Die antragstellenden Fraktionen sowie die gesamte Gemeindevertretung sind mehrheitlich davon überzeugt, dass eine identitätsstiftende Grundschule mit Orientierungsstufe die demografische Entwicklung der Schülerzahlen weiter positiv befördern wird.

Das vorliegende zukunftsweisende pädagogische Konzept kann nur mit einem dazu passenden Schulneubau erfüllt werden.

#### **Anlagen:**

- 1      Beschluss der Gemeindevertretung vom 06.05.2021
- 2      Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.11.2021
- 3      Vorentwurfsstudie Bildungscampus (Matrix Architektur)

#### **Finanzielle Auswirkungen:**

(x)      **Keine**

Mit freundlichen Grüßen



Christian Joachim  
Fraktionsvorsitzender FDP/SPD



Ulf Grimmnitz  
Fraktionsvorsitzender WG Das Dorf

## Beschluss Projektsteuerung Bildungs- und Kulturcampus

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Kerstin Ulrich	<i>Datum</i> 23.08.2022 <i>Antragsteller:</i> Fraktion Das Dorf und FDP/SPD
--	--

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i> Ö
---	---------------------------------	-------------------

### Beschlussvorschlag

Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt, einen Projektsteuerer (m/b/d) zur Planung und Umsetzung des Bildungs- und Kulturcampus auf Honorarbasis mit den in der Begründung genannten Schwerpunktaufgaben zu beauftragen.

### Sachverhalt

Der Bildungs- und Kulturcampus ist durch die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen seit etwa zwei Jahren in Planung.

Neben der Erarbeitung inhaltlicher Konzepte und einer derzeit bereits vorliegenden Vorentwurfsplanung (Anlage) bestehen nunmehr weitere Erfordernisse im Hinblick auf die Umsetzung der zum einen gefassten Beschlüsse der Gemeindevertretung und zum anderen der Weiterführung der Planung. Hierzu soll eine zentrale Schnittstelle, die entsprechenden Erfahrungen in Planungen solcher Projekte hat, beauftragt werden, um den Planungsprozess und die Gemeinde zu unterstützen.

Diese Unterstützung ist dringend notwendig, da die Gemeinde selbst nicht über das entsprechende Fachwissen verfügt und insbesondere im Hinblick auf Fördermittel, Grundstücksfragen als auch die weitere Planung und Lenkung des Projekts mit den unterschiedlichen Beteiligten des Vorhabens Absprachen zu führen sind.

Die Tätigkeit des Projektsteuerers umfasst folgende Aufgaben:

- Vorbereitung und Begleitung von Arbeitskreisen und Gemeindevertreterversammlung
- Protokollierung und Dokumentation von Ergebnissen/Entscheidungen
- Mitwirkung bei Verhandlungen bezüglich der Beschaffung der Baufläche
- Aufstellen von Zeit- und Ablaufplänen
- Integration von Planungs- und Genehmigungszeitraum der beteiligten Entscheider
- Entscheidungsvorlagen unterstützend für Gemeindevertreterbeschlüsse erstellen
- Abstimmungsgespräche mit Verwaltungen und Ministerien koordinieren
- Fördermittelszenarien entwickeln und zusammenstellen
- vorausschauende Vergabeplanung und Bedarfsplanung von weiterführenden Planungen

- Steuerung: Delegation aller Bauherrenaufgaben in den Projekten, Koordinierung der Projektbeteiligten, Übernahme der Qualitätssicherung und Einbringen im Risikomanagement
- Kommunikation: Planung der Bauherrenbesprechungen, Updates über den Projektstatus, Identifikation von Zielkonflikten und bei Bedarf die Herbeiführung von Entscheidungen
- Planung: Aufstellung von Bedarfs- und Projektunterlagen, Entwicklung von Termin- und Kostenplänen und Arbeit an Finanzierungs-, Förderungs- und Genehmigungsverfahren

### **Finanzielle Auswirkungen**

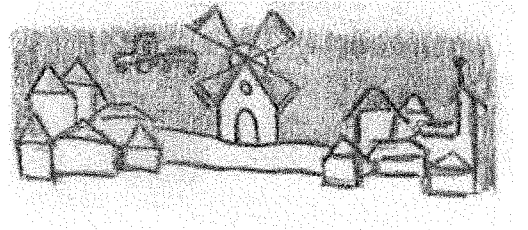
Ja, im Rahmen des Haushaltsplanes

### **Anlage/n**

1	Antrag Projektsteuerung (öffentlich)
---	--------------------------------------



**Elmenhorst/Lichtenhagen  
Fraktion WG Das Dorf  
und FDP/SPD-Fraktion  
Elmenhorst-Lichtenhagen**



Bürgermeister Elmenhorst/Lichtenhagen  
c/o Amt Warnow West  
Schulweg 1A  
18198 Kritzmow

Elmenhorst/Lichtenhagen, den 27.04.2022

vorab per E-Mail an:  
[buergermeister@elmenhorst-lichtenhagen.de](mailto:buergermeister@elmenhorst-lichtenhagen.de)  
[n.czerny@warnow-west.de](mailto:n.czerny@warnow-west.de)

**Antrag der Fraktionen  
WG Das Dorf und FDP/SPD  
Beschluss Projektsteuerung Bildungs- und Kulturcampus**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

im Rahmen der Vorstellung des Masterplanes und am 13.04.2022 ist die Empfehlung an die Gemeinde herangetreten worden einen Projektsteuerer mit in die Planungen und weiteren Arbeitsschritte einzubeziehen.

Hierzu ist eine Aufgabenstellung zu Projektsteuerung erarbeitet worden, die die Grundzüge der Arbeit eines Projektsteuerers widerspiegelt. Der Projektsteuerer soll vor allem für die nächsten Schritte der Finanzierung und Grundstücksfragen sowie der Verbindung zwischen Gemeinde und allen Beteiligten Sorge tragen.

Der Sozialausschuss hat in seiner Sitzung am 26.04.2022 eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen. Aufgrund dessen wird nunmehr beantragt, dass die Gemeindevertretung sich wie folgt verhält:

Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt:

**Ein Projektsteuerer (m/w/d) zur Planung und Umsetzung des Bildungs- und Kulturcampus ist auf Honorarbasis mit den in der Begründung genannten Schwerpunktaufgaben zu beauftragen.**

### **Begründung:**

Der Bildungs- und Kulturcampus ist durch die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen seit etwa zwei Jahren in Planung.

Neben der Erarbeitung inhaltlicher Konzepte und einem derzeit bereits vorliegenden Vorentwurfsplanung (Anlage) bestehen nunmehr weitere Erfordernisse im Hinblick auf die Umsetzung der zum einen gefassten Beschlüsse der Gemeindevertretung und zum anderen der Weiterführung der Planung.

Hierzu soll eine zentrale Schnittstelle, die entsprechenden Erfahrungen in Planungen solcher Projekte hat, beauftragt werden, um den Planungsprozess und die Gemeinde zu unterstützen.

Diese Unterstützung ist dringend notwendig, da die Gemeinde selbst nicht über das entsprechende Fachwissen verfügt und insbesondere im Hinblick auf Fördermittel, Grundstücksfragen als auch die weitere Planung und Lenkung des Projekts mit den unterschiedlichen Beteiligten des Vorhabens Absprachen zu führen sind.

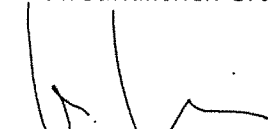
Die Tätigkeit des Projektsteuers umfasst folgende Aufgaben:

- Vorbereitung und Begleitung von Arbeitskreisen und Gemeindevertreterversammlung
- Protokollierung und Dokumentation von Ergebnissen/Entscheidungen
- Mitwirkung Verhandlungen bezüglich der Beschaffung der Baufläche
- Aufstellen von Zeit- und Ablaufplänen
- Integration von Planungs- und Genehmigungszeitraum der beteiligten Entscheider
- Entscheidungsvorlagen unterstützend für Gemeindevertreterbeschlüsse erstellen
- Abstimmungsgespräche mit Verwaltungen und Ministerien koordinieren
- Fördermittelszenarien entwickeln und zusammenstellen
- vorausschauende Vergabeplanung und Bedarfsplanung von weiterführenden Planungen
- Steuerung: Delegation aller Bauherrenaufgaben in den Projekten, Koordinierung der Projektbeteiligten, Übernahme der Qualitätssicherung und Einbringen im Risikomanagement
- Kommunikation: Planung der Bauherrenbesprechungen, Updates über den Projektstatus, Identifikation von Zielkonflikten und bei Bedarf die Herbeiführung von Entscheidungen
- Planung: Aufstellung von Bedarfs- und Projektunterlagen, Entwicklung von Termin- und Kostenplänen und Arbeit an Finanzierungs-, Förderungs- und Genehmigungsverfahren


### **Finanzielle Auswirkungen:**

**Ja, im Rahmen des Haushaltsplans**

Mit freundlichen Grüßen



Christian Joachim  
Fraktionsvorsitzender FDP/SPD



Ulf Grimmnitz  
Fraktionsvorsitzender WG Das Dorf

VO/OS/20-044/2022

Beschlussvorlage

öffentlich

## Beschluss zur Errichtung eines Grünen Klassenzimmers an der Grundschule Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgerdienste <i>Vorlagenersteller:</i> Kerstin Ulrich	<i>Datum</i> 23.08.2022 <i>Antragsteller:</i> Christian Joachim
--	--

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i> Ö
---	---------------------------------	-------------------

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt, am jetzigen Schulstandort in Lichtenhagen, Dorfstraße 40, 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen, ein Grünes Klassenzimmer zu errichten.

### **Sachverhalt**

siehe Anlage

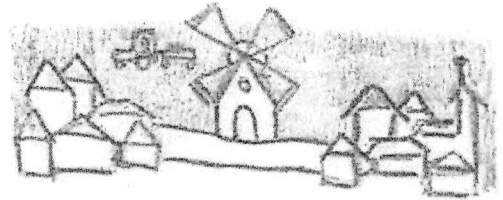
### **Finanzielle Auswirkungen**

siehe Anlage

### **Anlage/n**

1	Antrag Grünes Klassenzimmer (öffentlich)
---	--

Elmenhorst/Lichtenhagen  
Fraktion WG Das Dorf  
und FDP/SPD-Fraktion  
Elmenhorst-Lichtenhagen



Bürgermeister Elmenhorst/Lichtenhagen  
c/o Amt Warnow West  
Schulweg 1A  
18198 Kritzmow

Elmenhorst/Lichtenhagen, den 27.04.2022

vorab per E-Mail an:  
buergermeister@elmenhorst-lichtenhagen.de  
n.czerny@warnow-west.de

**Antrag der Fraktionen  
WG Das Dorf und FDP/SPD  
Beschluss Grünes Klassenzimmer Grundschule Lichtenhagen**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

die derzeitige Situation der Grundschule Lichtenhagen ist bekannt.

Um naturnahes Lernen und gleichzeitig eine Entlastung der derzeitigen Raumsituation zu schaffen, sind bereits Arbeiten an einem grünen Klassenzimmer sowie Planungen aufgenommen worden.

Der Sozialausschuss hat in seiner Sitzung am 26.04.2022 eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen. Aufgrund dessen wird nunmehr beantragt, dass die Gemeindevertretung sich wie folgt verhält:

Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt,

**Am jetzigen Schulstandort in Lichtenhagen, Dorfstraße 40, 18107 Lichtenhagen, ein grünes Klassenzimmer zu errichten.**

**Begründung:**

Die Schulsituation ist allseits bekannt, es wird auf den Tagesordnungspunkt zur Schulentwicklungsplanung des Schulverwaltungsamtes verwiesen.

Vorbereitende Arbeiten für das grüne Klassenzimmer sind bereits durch den Bauhof und die Gemeinde vorgenommen worden, ein ausreichend großes Grundstück steht auf dem Schulgelände zur Verfügung und soll nicht ungenutzt bleiben. Die Abstimmung, wo das grüne Klassenzimmer konkret auf dem Schulgelände errichtet wird, verbleibt bei der Gemeinde in Absprache mit der Schulleitung.



Durch die Schaffung eines grünen Klassenzimmers kann eine Entlastung der derzeitigen Raumsituation erfolgen sowie dem Lernen an der Grundschule neue Möglichkeiten eröffnet werden.

Die Gestaltung des grünen Klassenzimmers soll vorwiegend durch die Schule und die Schülerinnen und Schüler erfolgen. Inhaltlich ist die Ausstattung des grünen Klassenzimmers mit Mobiliar und einem Sonnen- und Witterungsschutz vorgesehen, einer naturnahen Gestaltung sowie in einem zweiten Schritt der Beschaffung eines Containers zur Einrichtung eines Naturkunderaumes der in direkter Verbindung mit dem grünen Klassenzimmer steht.

Der Gemeinde wird empfohlen, Hilfe von Dritten im Rahmen von Spenden oder anderweitige Drittmittel einzuwerben und damit die finanzielle Belastung der Gemeinde gering zu halten.

Ersten Kostenschätzungen nach liegen die Kosten zwischen 10.000 EUR und 20.000 EUR (ohne Container und je nach Ausstattungsstandard).

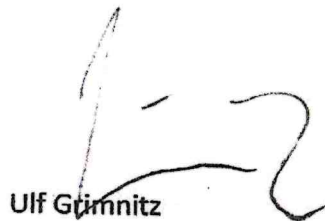
#### Finanzielle Auswirkungen:

(x) Ja

Mit freundlichen Grüßen



Christian Joachim  
Fraktionsvorsitzender FDP/SPD



Ulf Grinnitz  
Fraktionsvorsitzender WG Das Dorf

#### Zusatz:

Das Amt Warnow West wird aufgefordert, eine Marktanalyse Containeraufstellung mit den Optionen Kauf oder Miete zu erstellen.  
Eine Vorabprüfung einer Baugenehmigungserteilung für den vorgesehenen Standort ist zu veranlassen.

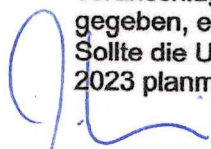
#### Finanzielle Auswirkungen:

1. Schritt:

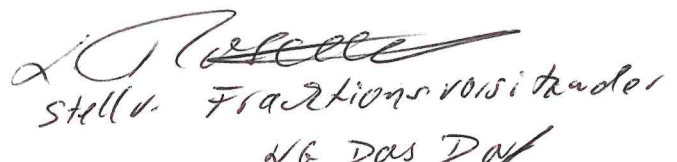
(x) Ja, abweichend vom Haushaltsplan für die Ausstattung mit Mobiliar und Sonnen- und Witterungsschutz als außerplanmäßige Ausgabe im Haushalt 2022, Deckung über Gewerbesteuererhöhungen.

2. Schritt:

(x) Ja, abweichend vom Haushaltsplan 2022 für die Beschaffung eines Containers.  
Nach Vorlage der Marktanalyse und der Entscheidung der Gemeindevertretung ist eine Finanzierung als außerplanmäßige Aufwendung für den Haushalt 2022 vorzusehen. Diese außerplanmäßige Aufwendung wird unter 5 % der im Ergebnishaushalt 2022 veranschlagten Gesamtaufwendungen liegen, somit ist die Verhältnismäßigkeit gegeben, ein Nachtragshaushalt ist nicht zu veranlassen.  
Sollte die Umsetzung 2022 nicht realisierbar sein, ist die Maßnahme im Haushaltsjahr 2023 planmäßig zu berücksichtigen.



CHRISTIAN JOACHIM  
FRAKTIONSVORSITZENDER FDP/SPD



Stellv. Fraktionsvorsitzender  
WG Das Dorf







## Antrag der Fraktionen WG Das Dorf und FDP/SPD zur Strandweg-Frage (Verfügung)

<i>Organisationseinheit:</i> Allgemeine Verwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Kerstin Ulrich	<i>Datum</i> 23.08.2022 <i>Antragsteller:</i> Fraktion Das Dorf und FDP/SPD
--	--

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i> Ö
---	---------------------------------	-------------------

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, vertreten durch ihren Bürgermeister, fordert den Amtsvorsteher des Amtes Warnow-West auf, unverzüglich unter Fristsetzung zu verfügen, dass der Eigentümer des Grundstückes Strandweg 16 das Straßengrundstück Strandweg 10 bis 22 in 18107 Elmenhorst (Flurstück 4/76 ex 4/39 ex 4/7), das er aus der Nachtragsliquidation der Ostseehaus GmbH erworben hat, von den dort errichteten Zäunen, Toren und Garagen zu räumen hat. Die Verfügung ist als sofort vollziehbar zu erklären und dem Eigentümer zugleich an seine Wohnsitzadresse zuzustellen.

### **Hinweis der Verwaltung vom 25.04.2022**

***Mit Schreiben vom 05.04.2022 hat die Leitende Verwaltungsbeamtin des Amtes Warnow-West dem Beschluss VO/AV/20-1278/2022 der Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen nach §§ 142 Abs. 4 in Verbindung mit 33 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) widersprochen. Gemäß § 33 Abs. 1 S. 5 KV M-V muss die Gemeindevertretung über die Angelegenheit in der nächsten Sitzung beschließen. Es wird auf die unten stehende Stellungnahme der Verwaltung verwiesen.***

### Sachverhalt

Die Gemeindevertretung hat auf einer Dringlichkeitssitzung am 18.03.2021 bereits einstimmig inhaltlich ähnliche Anträge beschlossen (VO/AV/20-1159, -1166, -1168/2021). Weil die Angelegenheit nicht dringlich gewesen sei, hat der Landrat des Landkreises Rostock als untere Rechtsaufsichtsbehörde aufgrund „von Beschwerden vom 07.05.2021 und vom 13.05.2021“ diese Beschlüsse für nichtig erklärt. Das Amt Warnow-West hatte zuvor unter dem 3. Mai 2021 mitgeteilt, dass es die genannten Beschlüsse nicht umsetzen könne, weil die Gemeinde damit die Klärung zivilrechtlicher Ansprüche von Grundstücksnachbarn unter einander übernehme.

Mit einer Verwaltungsklage begehrt eine Anliegerfamilie die Feststellung, dass der Verlauf der Ringstraße Strandweg 10 bis 22 in 18107 Elmenhorst (Flurstück

4/76 ex 4/39 ex 4/7) eine öffentliche Straße sei.

Die Gemeindevertretung hat am 18.03.2021 einstimmig diese Rechtsauffassung vertreten. Dann ist nur folgerichtig, dass sie die zuständige Ordnungsbehörde – den Amtsvorsteher – dazu auffordert, den Störer – den Eigentümer des Grundstücks Strandweg 16 – anzuhalten, ungenehmigte Bauwerke von dieser öffentlichen Straßenfläche abzuräumen und dies auch durchzusetzen.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Bereits in der Dringlichkeitssitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen am 18.03.2021 wurde der Beschluss VO/AV/20-1167/2021 (Nr. 57-9/21) gefasst, dass die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen den Amtsvorsteher des Amtes Warnow-West auffordert zu verfügen, dass der Eigentümer des Grundstücks Strandweg 16 in 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen, die an sein Grundstück angrenzenden Zäune und Tore sowie die im öffentlichen Straßenraum errichteten Garagen abzuräumen hat. Die Verfügung ist als sofort vollziehbar zu erklären und dem Eigentümer des Grundstücks zugleich an seine Wohnsitzadresse zuzustellen.

Mit Schreiben vom 18.05.2021 stellte die untere Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreises Rostock unter anderem die Nichtigkeit dieses Beschlusses fest, da die Dringlichkeit nicht gegeben war.

Ferner setzte sich die Rechtsaufsicht auch inhaltlich mit dem gefassten Beschluss auseinander und führte hierzu aus:

„Darüber hinaus befasst sich der Beschluss mit einer Angelegenheit des Sicherheits- und Ordnungsrechts. Die Gefahrenabwehr wird von den Ämtern im übertragenen Wirkungskreis wahrgenommen, vgl. § 1 Abs. 4 SOG M-V, §§ 128, 138 Abs. 4 KV M-V. Die Gemeinde ist demnach nicht zuständig und hat keine Weisungsbefugnis.

Ausnahmsweise rechtfertigt Gefahr im Verzug eine Modifikation der Zuständigkeit bzw. des Verfahrens. Das ist gegeben, wenn die normalerweise vorgeschriebene Vorgehensweise bei der Gefahrenabwehr ihr Gelingen in Frage stellen würde (PdK MV K-30, SOG M-V § 3, beck-online). Diese Fallkonstellation liegt hier offensichtlich nicht vor (s.o.).

In diesem Zusammenhang ist auch noch einmal auf die abgegebene Begründung des Bürgermeisters einzugehen: „Der Bürgermeister begründet die Dringlichkeit mit dem Schutz der Einwohner des Strandweges, da in den vergangenen Wochen mehrmals versucht wurde, einen Seecontainer so aufzustellen, dass die Zufahrt auch für Rettungskräfte nicht mehr möglich wäre.“

Allein der Verdacht, dass eine Gefahr eintreten werde, begründet nicht die Gefahr im Verzug und damit auch kein Abweichen von den gesetzlichen Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften.

Aufgrund mangelnder Zuständigkeit ist der gefasste Beschluss zudem formell rechtswidrig.“

Es wird daher vom Amt Warnow-West dringend abgeraten den Beschluss entsprechend des Antrages der Fraktionen WG Das Dorf und FDP/SPD, Punkt 1, zu fassen. Durch die formelle Rechtswidrigkeit müsste dem Beschluss widersprochen werden.

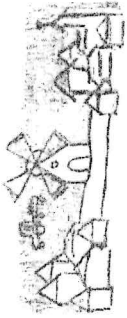
### **Finanzielle Auswirkungen**

keine

### **Anlage/n**

1	Antrag Fraktion Strandweg-Frage (öffentlich)
---	--

Fraktion WG Das Dorf  
und FDP/SPD-Fraktion  
Elmenhorst-Lichtenhagen



Bürgermeister Elmenhorst/Lichtenhagen  
c/o Amt Warnow West  
Schulweg 1A  
18198 Krützow

Elmenhorst/Lichtenhagen, den 07.03.2022

vorab per E-Mail an:  
[buergemeister@elmenhorst-lichtenhagen.de](mailto:buergemeister@elmenhorst-lichtenhagen.de)  
[n.czermy@warnow-west.de](mailto:n.czermy@warnow-west.de)

**Strandweg**

**Anträge der Fraktionen WG Das Dorf und FDP/SPD  
zur Gemeindevertretersitzung am 24.03.2022**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
wir bitten Sie,

in der Gemeindevertretersitzung am 24.03.2022 folgende Anträge beschließen zu lassen:

1. Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, vertreten durch ihren Bürgermeister, fordert den Amtsvorsteher des Amtes Warnow-West auf, unverzüglich unter Fristsetzung zu verfügen, dass der Eigentümer des Grundstücks Strandweg 16 das Straßengrundstück Strandweg 10 bis 22 in 18107 Elmenhorst (Flurstück 4/76 ex 4/7), das er aus der Nachtragsliquidation der Ostseehaus GmbH erworben hat, von den dort errichteten Zäunen, Toren und Garagen zu räumen hat. Die Verfügung ist als sofort vollziehbar zu erklären und dem Eigentümer zugleich an seine Wohnsitzadresse zuzustellen.
2. Der Aufstellungsbeschluss „B-Plan Nr. 6 Wohngebiet Strandweg“ vom 19. Dez. 2013 und der entsprechende Auslegungsbeschluss vom 10. Sept. 2020 (Vorlage VO/BV/20 – 1086/20) werden ausgesetzt und nicht weiterverfolgt, bis rechtskräftig in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren über die Öffentlichkeit der Ringstraße Strandweg 10 bis 22 entschieden ist.

**Begründung:**

Die Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen hat auf einer Dringlichkeitssitzung am 18.03.2021 bereits einstimmig inhaltlich ähnliche Anträge beschlossen (VO/AV/20-1159, -1166, -1168/2021). Weil die Angelegenheit nicht dringlich gewesen sei, hat der Landrat des Landkreises Rostock als untere Rechtsaufsichtsbehörde aufgrund „von Beschwerden vom 07.05.2021 und vom 13.05.2021“ diese Beschlüsse für nichtig erklärt. Das Amt Warnow-West hatte zuvor unter dem 3. Mai 2021 mitgeteilt, dass es die genannten Beschlüsse nicht umsetzen könne, weil die Gemeinde damit die Klärung zivilrechtlicher Ansprüche von Grundstücksnachbarn untereinander übernehme.

- 2 -

Mit einer Verwaltungsklage begehrt eine Anliegerfamilie die Feststellung, dass der Verlauf der Ringstraße Strandweg 10-22 in 18107 Elmenhorst (also das Flurstück 4/76 ex 4/39 ex 4/7) eine öffentliche Straße sei.

Die Gemeindevertretung hat am 18.03.2021 einstimmig diese Rechtsauffassung vertreten. Dann ist nur folgerichtig, dass sie die zuständige Ordnungsbehörde – den Amtsvorsteher – auffordert, den Störer – den Eigentümer des Grundstücks Strandweg 16 – anzuhalten, ungenehmigte Bauwerke von dieser öffentlichen Straßenfläche abzuräumen und dies auch durchzusetzen.

Finanzielle Auswirkungen:  
Keine.

Mit freundlichen Grüßen

Ulf Grimmnitz  
Fraktionsvorsitzender WG Das Dorf

Dr. Hartmut Hornickel  
Fraktionsvorsitzender FDP/SPD

- 2 -

## Feststellungsbeschluss über Teilflächen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung	<i>Datum</i> 10.05.2022 <i>Antragsteller:</i>	
<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>

### Beschlussvorschlag

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt, den folgenden Beschluss aufzuheben:

- den Beschluss vom 22.10.2020 (Beschluss-Nr. 40-7/20) über die Aufhebung des Beschlusses über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 16.12.2014.

2.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt die

1. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Ausnahme der folgenden Flächen (s. Anlage 1):

- Sondergebiet Ferienhausgebiet (SO-FH) und Teile der Wohngebiete Nr. 13a und Nr. 13b im Norden von Elmenhorst, östlich der Milchviehanlage
- das Gewerbegebiet Nr. 3 (GE 3) am südwestlichen Ortsrand von Elmenhorst
- das Sondergebiet Einzelhandel/Nahversorgung (SO-NV) am nördlichen Ortsrand von Lichtenhagen
- die Wohnbauflächen Nr. 11 und Nr. 15 (W11 u. W 15) sowie die Spielplatzfläche am südöstlichen Ortsrand von Lichtenhagen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Für die vom Feststellungsbeschluss ausgenommenen Flächen sollen die Planungsziele weiter diskutiert und ein erneutes Beteiligungsverfahren mit einer Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

3.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes für die verbleibenden Änderungsflächen dem Landkreis Rostock erneut zur Genehmigung vorzulegen.

### Sachverhalt

Am 27.09.2018 beschloss die Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 2004. Der Landkreis genehmigte die Änderung mit Bescheid vom 23.01.2019. Die Genehmigung wurde vom Amt-Warnow-West am 14.02.2019 öffentlich bekannt gemacht. Aufgrund von Beschwerden vom 16. und 24.04.2019, mit denen ein Verstoß gegen das Mitwirkungsverbot (§ 24 KV M-V) bei der Beschlussfassung vom 27.09.2018 gerügt wurde, wies der Landkreis Rostock am 01.11.2018 darauf hin, dass die Beschlüsse unwirksam seien.

Am 22.10.2020 (Beschluss-Nr. 40-7/20) hob die Gemeindevertretung daraufhin u.a. folgende Beschlüsse auf:

- Beschluss über die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 16.04.2014
- Beschluss über Planungsziele zur städtebaulichen Entwicklung (Neuaufstellung F-Plan) vom 26.03.2015
- Aufstellungsbeschluss B-Plan Nr. 21 „Alte Milchviehanlage“.

Die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 22.10.2020 soll nun rückgängig gemacht werden, da ein neuer Feststellungsbeschluss gefasst werden soll.

Für die vom Feststellungsbeschluss ausgenommenen Teilbereiche sollen die städtebaulichen Ziele neu diskutiert und in der weiteren Flächennutzungsplanung unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB behandelt werden. Daher sollen diese Flächen vom abschließenden Beschluss ausgenommen werden. Damit gilt für diese Flächen, bis zur endgültig abgestimmten Änderungsplanung der Flächennutzungsplan von 2004 weiter.

### Finanzielle Auswirkungen

( X ) Ja, im Rahmen des Haushaltsplans

<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto ( PSK ):	00000.00000000
<b>b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:</b>		<b>Deckung erfolgt über:</b>	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

### Anlage/n

1	Anlage 1 Gesamtplan (öffentlich)
---	----------------------------------



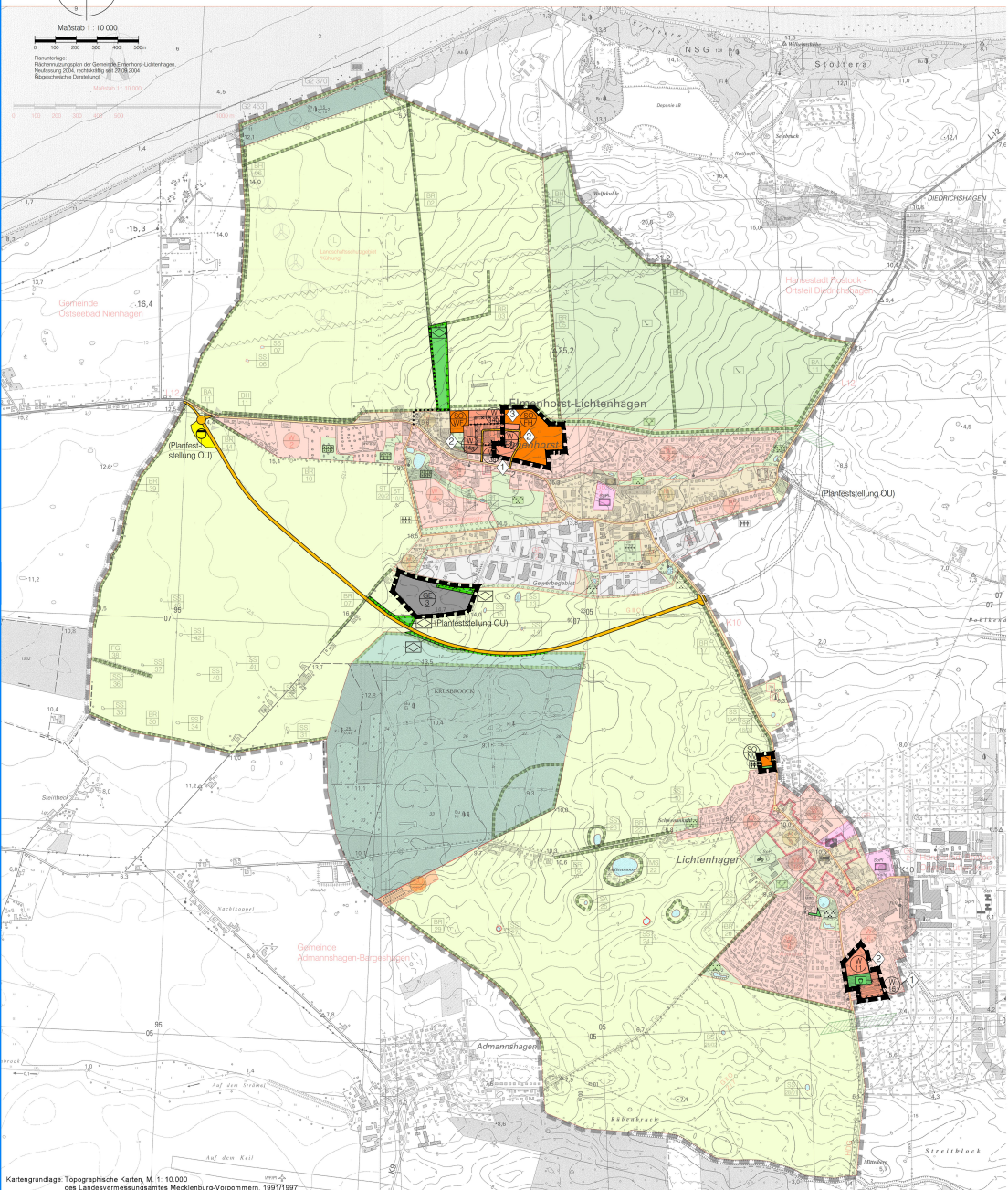
# 1. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS 2004 DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN



Maßstab 1 : 10 000

Planunterlagen:  
Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen  
Neufassung 2004, rechtskräftig seit 19.03.2004  
Bayermeisters Darstellung

Maßstab 1 : 10 000



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauzonenverordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 56), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 BauVO)		
	Wohnbauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauVO)
	Gewerbliche Bauflächen	(§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauVO)
	Sondergebiete	(§ 1 Abs. 2 Nr. 10 BauVO)
<b>Zweckbestimmung:</b>		
	Ferienhausgebiet	(§ 10 Abs. 4 BauVO)
	Wohnmischplatz und Ferienhäuser	(§ 10 Abs. 4, 5 BauVO)
	Einzelhandel / Nahversorgung <math>< 800 \text{ m}^2</math> Verkaufsfläche	(§ 11 (1) BauVO)

FLÄCHEN FÜR DEN ÜBERFLÄCHEN VERKEHR UND FÜR DIE ÖRTLICHEN HAUPTVERKEHRSLINIE (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

	Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	
	Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege	
<b>FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLSICHERUNG UND ABWASSER-BESITTLICHUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)		
	Flächen für Versorgungsanlagen	

Zweckbestimmung:

	Regenwasser	(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
--	-------------	-------------------------------------

Zweckbestimmung:

	Grünflächen	
<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	(§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)
	Priorität für die verbindliche Bauleitplanung / Umsetzung	
	Abgrenzung unterschiedlicher Umsetzungsrioritäten	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

Priorität für die verbindliche Bauleitplanung / Umsetzung

Abgrenzung unterschiedlicher Umsetzungsrioritäten

## VERFAHRENSVERMERKE

- Geändert aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung vom 16.12.2014, 26.03.2015. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen am 06.01.2014 erfolgt.
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPVG beauftragt worden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... bis zum ..... durchgeführt worden.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom ..... erfolgt.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht freigezeichnete abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen am ..... ortsbekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist weiterhin darauf hingewiesen worden, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrenordnung unzulässig ist, soweit mit ihm Erwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat die fragestich abgegebenen Stellungnahmen am ..... ortsbekannt gemacht worden.
- Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen. Die Begründung zum Flächennutzungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Harbrecht Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Harbrecht Bürgermeister

## Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen Landkreis Rostock 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004

### FESTSTELLUNG

Übersichtsplan M 1 : 100 000



Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Harbrecht Bürgermeister

Dipl.-Ing. Wilfried Millah, Architekt für Stadtplanung, ANMV 872-60-1-15  
bsd • Warnemünde 59 • 18057 Rostock • Tel. (0381) 377 06 42 • Fax (0381) 377 06 59



## Entwurfs- und Auslegungsbeschluss B-Plan Nr. 22 Wohngebiet „Evershäger Weg“

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung	<i>Datum</i> 10.05.2022 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	12.05.2022	N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	18.05.2022	
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)		N

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt folgendes:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat die Anregungen, Hinweise und Bedenken der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der Planung berührt ist, mit dem im Abwägungsvorschlag dargestellten Ergebnis geprüft (Anlage 1)
2. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet *Evershäger Weg*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Entwurf der dazugehörigen Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt. (siehe Anlagen 2 und 3)
3. Die öffentliche Auslegung des Entwurfs zum Bebauungsplan und dessen Begründung ist gemäß § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
4. Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch den Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet *Evershäger Weg* berührt werden kann, sind gemäß § 4 (2) BauGB die Stellungnahmen zum Entwurf der Satzung und dem Entwurf der Begründung einzuholen. Sie sind von der öffentlichen Auslegung zu unterrichten.

### Sachverhalt

Der Planbereich wird begrenzt durch den *Evershäger Weg* im Osten, vorhandene Wohnbebauung und Garagen im Süden, eine Kleingartenanlage im Westen sowie Gärten und vorhandene Bebauung im Norden. Der Bebauungsplan kann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche W6 dargestellt.

Die Bebauung der Wohnbaufläche *Evershäger Weg* in Lichtenhagen ist im Interesse der Gemeinde und hat keine negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur.

Die Aufstellung des B-Plan Nr. 22 erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Damit kann von der

Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB vom Umweltbericht und gemäß § 2 BauGB von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen abgesehen werden. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne, in denen die zulässige Grundfläche weniger als 20.000m<sup>2</sup> beträgt, die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

Die Details zum § 13a BauGB und Grünausgleich sind in der Anlage 3 Begründung, Kapitel 2.1 Planungsrechtliche Grundlagen erläutert.

Der WWAV hat in im Rahmen seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der vorhandene Regenwasserkanal im Evershäger Weg zusätzliche Niederschlagsmengen aufnehmen kann. Die aus dem Plangebiet anfallenden Mengen dürfen einen Abfluss von 2l/s nicht überschreiten. In Abstimmung mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass eine Regenrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken und innerhalb der Verkehrsfläche sowie die gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers in den im Evershäger Weg vorhandenen Kanal vorsieht.

In der hydraulischen Vorbemessung wurde ermittelt, dass eine Rückhalteraum im Plangebiet in einer Größe von mind. 113 m<sup>3</sup> erforderlich ist um die Ableitung des Niederschlagswassers in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal im Evershäger Weg auf 2 l/s zu begrenzen. In die Kalkulation wurden Starkregenereignisse einkalkuliert.

In der festgesetzten Verkehrsfläche ist ein 80m langer unterirdischer Regenwasserstaukanal mit einem quadratischen Querschnitt von 1,20m x 1,20m geplant. Das Volumen beträgt 115,2 m<sup>3</sup>. Die Übergabe in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal im Evershäger Weg erfolgt gedrosselt auf 2l/s. Somit werde die Anforderungen des WWAV/Nordwasser GmbH technisch erfüllt.

Darüber hinaus werden folgende textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

*4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Regenrückhalteanlagen nachzuweisen und zu errichten, um 50% des anfallenden Niederschlagssammelwassers zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzugeben. Wie das erforderliche Stauvolumen für die auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge berechnet wird, ist Hinweis B zu entnehmen.*

*4.2 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.*

Die Details zur Niederschlagsentwässerung sind in der Anlage 3 Begründung, Kapitel 4.6.3 *Niederschlagswasser* erläutert.

Im weiteren Verfahren ist die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit der dazugehörigen Begründung vorzunehmen. Anregungen aus Äußerungen von Bürgern und aus Stellungnahmen zum Planentwurf sind im Anschluss in die Abwägung einzustellen.

### Finanzielle Auswirkungen

<b>(X) Ja, im Rahmen des</b>	<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>	0,00 €
------------------------------	--	--------

<b>Haushaltsplanes</b>			
<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>			
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto ( PSK ):	00000.00000000
<b>b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:</b>		<b>Deckung erfolgt über:</b>	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

### **Anlage/n**

1	Anlage 1 Abwägung zum Vorentwurf.pdf (öffentlich)
2	Anlage 2 Entwurf B-Plan Nr. 22.pdf (öffentlich)
3	Anlage 3 Begründung B-Plan Nr. 22.pdf (öffentlich)



Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
----------------------------------	--	--

TOP .....

**Anlage 1**

**zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

	Behörde	Antwort vom	Anmerkungen	
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung / Region Rostock	27.09.21	Hinweise auf raumordnerische Belange, raumordnerische Bedenken werden zurückgestellt	siehe Seiten 2-4
2	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung	30.09.21		siehe Seiten 5-7
2a	Amt für Straßenbau und Verkehr	14.09.21	Anregung, Aussagen zu Stellplatzbedarf in Planbegründung aufzunehmen	siehe Seite 8
2b	Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde	23.09.21	keine Altlasten oder Altablagerungen im Plangebiet bekannt, keine weiteren Anregungen	siehe Seite 9
2c	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde	21.09.21	Anregungen zum Artenschutz	siehe Seite 10
2d	Untere Immissionsschutzbehörde	21.09.21	keine Bedenken	
2e	Umweltamt, Untere Wasserbehörde	10.09.21	keine Bedenken, Hinweise zum vorbeugenden Gewässerschutz	siehe Seite 11
2f	Untere Denkmalschutzbehörde	17.09.21	keine baudenkmalpflegerischen Belange berührt, Bodendenkmal innerhalb des Plangebiets nicht bekannt, Hinweise zum Umgang mit eventuellen Funden	siehe Seite 12
3	Stadtwerke Rostock AG	14.09.21	kein Einwand, Auskunft über Leitungsbestand Gas im Evershäger Weg und Hinweis auf zu beachtende Schutzstreifenbreiten	
4	WWAV/ Nordwasser Gmbh	10.09.21		siehe Seiten 13-14
5	Wasser- und Bodenverband <i>Hellbach - Conventer Niederung</i>	27.09.21	kein Gewässer II. Ordnung im Plangebiet, Bedenken bei Niederschlagswasserentsorgung	siehe Seite 15



Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
----------------------------------	---	--

Amt für Raumordnung und Landesplanung, Schreiben vom 16.08.2021		Reg.-Nr. 01
<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsergebnis</b>	
<p>auf Grundlage der mir vorgelegten Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Satzung über den B-Plan mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000 und Textteil (Vorentwurf, Stand: 26.07.2021)</li> <li>- Begründung zum B-Plan (Vorentwurf, Stand: 26.07.2021)</li> </ul> <p>ergeht nachfolgende landesplanerische Stellungnahme zum o. g. Bebauungsplan:</p> <p><b>1. Planungsinhalt</b></p> <p>Schaffung bauplanungsrechtlicher Voraussetzungen für eine Einzelhausbebauung in einem Wohngebiet mit 15 Baugrundstücken auf derzeit brachliegenden, ehemals mit Gartenlauben bestandenen Flächen westlich des Evershäger Wegs in Lichtenhagen durch Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO im beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB.</p> <p>Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 1,09 ha, davon ca. 0,94 ha WA.</p> <p>Der Bebauungsplan wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen entwickelt. Der FNP stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W6) dar.</p> <p><b>2. Beurteilungsgrundlagen</b></p> <p>Der Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 22 „Wohngebiet Evershäger Weg“ der Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen wird raumordnerisch unter Zugrundelegung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg/Rostock (RREP MMR-LVO M-V vom 22. August 2011) beurteilt.</p> <p>Elmenhorst/Lichtenhagen ist als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes<sup>1</sup> (LEP-Programmsätze Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3)).</p> <p>Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(4) (RREP: Tourismusentwicklungsraum) aus. Die RREP-Grundkarte stellt zudem auf dem Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend Programmsatz G 3.1.4 (1) dar.</p> <p><sup>1</sup>SUR -Entwicklungsrahmen, Arbeitskreis „Stadt-Umland-Raum-Rostock“, November 2011, mit Erster Fortschreibung vom Juni 2018 – Kapitel Wohnentwicklung (Leitlinien)</p>	<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und hat die in der Stellungnahme genannten Ziele und Grundsätze der Raumordnung in die Begründung übernommen.</p>	

Zwischen Elmenhorst und Diedrichshagen ist eine Siedlungszäsur festgelegt (RREP-Programmsatz Z 4.1 (6)).

Als Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der vorliegenden Planung neben den o. g. vor allem die folgenden LEP-/RREP-Programmsätze zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)). Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungspotenziale ausgerichtet werden.

Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechender Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslagen zu erfolgen.

Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP-Programmsatz Z 4.2 (3)).

Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
----------------------------------	---	--

<p><b>3. Ergebnis der Prüfung</b></p> <p>Entsprechend der Ersten Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens vom Juni 2018 im Kapitel Wohnentwicklung kann die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen im Zeitraum 01/2017 bis 12/2025 im Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ Wohnungsbauflächen für insgesamt 66 WE entwickeln. Dieses Kontingent hat die Gemeinde nicht nur bereits aufgebraucht, sondern auch deutlich überschritten.</p> <p>Meine bezüglich einer Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Vorgaben des Entwicklungsrahmens bestehenden raumordnerischen Bedenken stelle ich im konkreten Einzelfall dennoch zurück, da</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. die im Zeitraum seit 2017 in Elmenhorst/Lichtenhagen neu errichteten Wohneinheiten überwiegend in älteren Bebauungsplänen – und hier insbesondere in Mischgebieten – sowie nach § 34 BauGB realisiert wurden, und</li> <li>2. mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.22 die verbindliche bauplanungsrechtliche Umsetzung eines bereits im FNP gesteckten gemeindlichen Planungsziels an einem städtebaulich gut integrierten Standort erfolgt.</li> </ol> <p>Es werden keine neuen Außenbereichs- sondern ehemals genutzte und heute brachliegende Flächen innerhalb der Siedlungsstruktur des Ortsteils, deren umgebende Bebauung bereits durch vorhandene Einfamilienhäuser geprägt ist, wieder nutzbar gemacht, womit auch dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen wird.</p> <p>Die mit dem vorliegenden B-Plan in Aussicht genommenen, über bisher gültige Regelungen hinausgehenden Wohneinheiten werden allerdings Auswirkungen auf die mögliche langfristige kommunale Siedlungsentwicklung haben.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 22 wird im Amt unter der ROK-Nr. 2_043/21 erfasst.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass raumordnerische Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit mit den regionalplanerischen Vorgaben des Entwicklungsrahmens -festgeschrieben im LEP und RREP-zurückgestellt werden.</p>
--	--

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)	
Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Schreiben vom 30.09.2021	Reg.-Nr. 02	
<b>Stellungnahme</b>		<b>Abwägungsergebnis</b>	
<p>durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: 26.07.2021) abgegeben:</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Wohngebiet Evershäger Weg“ strebt die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen an, ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festzusetzen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Eigenheimen zu schaffen. Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.</p> <p>1. Regionalplanung</p> <p>Aus regionalplanerischer Sicht ist zum Vorentwurf Folgendes anzumerken:</p> <p>Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen befindet sich im Stadt-Umland-Raum Rostock (SUR). Mit der Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens im Kapitel Wohnentwicklung stehen der Gemeinde im Zeitraum 2017-2025 für den Grundbedarf 66 WE zur Verfügung. Es ist allerdings festzustellen, dass die Gemeinde diese Kontingente bereits aufgebraucht hat.</p> <p>Positiv ist zur vorliegenden Planung zu bewerten, dass der B-Plan aus dem F-Plan entwickelt und eine vorgenutzte Innenbereichsfläche überplant wird. Inwieweit der Umfang der Planung mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, ist vom AfRL RR zu bewerten.</p> <p>Der Ausschluss von Ferienwohnungen in den Festsetzungen wird begrüßt, um der Funktion Dauerwohnen den Vorrang zu geben und dem Bedarf in diesem Segment nachzukommen.</p>		<p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Amt für Kreisentwicklung die Tatsache, dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist und ein Innenbereich überplant wird, positiv bewertet.</p> <p>Vom Amt für Raumordnung liegt eine Stellungnahme vor, in der es heißt, raumordnerische Bedenken werden zurückgestellt, weil</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- die in den zurückliegenden Jahren in der Gemeinde neu errichteten Wohneinheiten überwiegend in älteren Bebauungsplänen – und hier insbesondere in Mischgebieten – sowie nach § 34 BauGB realisiert wurden, und</li> <li>- mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.22 die verbindliche bauplanungsrechtliche Umsetzung eines bereits im FNP gesteckten gemeindlichen Planungsziels an einem städtebaulich gut integrierten Standort erfolgt.</li> </ul>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
<p>2. Begründung zu § 13a BauGB</p> <p>In der Begründung zu dem o. g. Bebauungsplan wird aus planungsrechtlicher Sicht nicht ausreichend begründet, warum die vorliegende Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Hierbei fehlen u. a. noch Aussagen zu den in § 13a Abs. 1 S. 4 und S. 5 BauGB genannten Punkten. Dies ist in die Begründung noch aufzunehmen. Es muss auch in der Begründung konkret hergeleitet werden, ob es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) handelt</p>	<p>Vor der Entscheidung für das beschleunigte Verfahrens nach § 13a BauGB hat die Gemeinde die folgenden Punkte geprüft:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Liegt das Vorhaben im Außenbereich?</li> <li>▪ Beträgt die Größe der zulässigen Grundfläche mehr als 20.000 m<sup>2</sup>?</li> <li>▪ Wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen?</li> </ul> <p>Alle Punkte konnten nach Prüfung ausgeschlossen werden. Die Begründung wurde in den Kapiteln 2.1 <i>Planungsrechtliche Grundlagen</i> entsprechend ergänzt:</p> <p><i>Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur. Auf der Fläche des Plangeltungsbereichs befanden sich bis 2020 kleinteilige Gartenparzellen mit Lauben (siehe Abb.1). Entlang des Evershäger Weges befindet sich nördlich und südlich des Plangeltungsbereichs Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern. Nördlich des Plangeltungsbereichs schließt sich das Wohngebiet Berberitzenweg an, für das ein seit 2006 rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.</i></p> <p><i>Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 10.983 m<sup>2</sup>. Es werden 9.439 m<sup>2</sup> als Baugebietsfläche für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und unter Berücksichtigung einer nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO zulässigen Überschreitung von bis zu 50% ist eine Grundfläche von maximal 4.248 m<sup>2</sup> möglich. Damit liegt die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22 erheblich unter dem nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB zulässigen Wert von 20.000 m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Die zulässigen Vorhaben im Plangebiet unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.</i></p>	
<p>Hinsichtlich der Flächenbilanz (gem. Begründung unter Punkt 4.4) ist diese noch zusätzlich nach der im Entwurf festgelegten Grundflächenzahl zu bilanzieren.</p>	<p>Die Flächenbilanz wurde um die Bilanzierung der festgelegten Grundflächenzahl und deren zulässiger Überschreitung ergänzt.</p>	





Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
----------------------------------	--	--

Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau und Verkehr	Schreiben vom 14.09.2021		Reg.-Nr. 2a
---	--------------------------	--	-------------

Stellungnahme	Abwägungsergebnis
<p>Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise, auch bereits in Hinblick auf die nachfolgende Erschließungsplanung, gegeben:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Es wird angeregt, die Planstraße als „verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche“ festzusetzen. Der Evershäger Weg ist Bestandteil einer vorhandenen Tempo 30 – Zone. Die Anordnung eines VZ 325.1 (verkehrsberuhigter Bereich) wird nicht in Aussicht gestellt.</li> <li>2. Bezüglich der Zulassung von Parkvorgängen lt. empfohlener Straßenquerschnitte A-A wird darauf hingewiesen, dass diese ebenfalls Bestandteil der vorhandenen Zone für ein eingeschränktes Haltverbot ist. Das Parken ist durch Zusatzzeichen lediglich für gekennzeichnete Flächen erlaubt.</li> <li>4. Bezüglich des in Tempo 30 – Zonen allgemein gültigen Vorfahrtsgrundsatzes „Rechts vor Links“ wird darauf hingewiesen, dass dies durch die straßenbauliche Gestaltung in den Einmündungsbereich zum Evershäger Weg für die Verkehrsteilnehmer nachvollziehbar sein soll. Dem steht die nur einseitig angelegte Eckausrundung entgegen.</li> <li>5. Die Entwurfsplanung (Lageplan Straßenbau/Querschnitte...) ist zum gegebenen Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock, SG Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten.</li> </ol>	<p>Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme.</p> <p><u>zu 1.:</u> Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche festgesetzt. Der Hinweis auf die bestehende Tempo 30-Zone und dass die Anordnung eines VZ 325.1 nicht in Aussicht gestellt wird, wurde in die Begründung, Kapitel 4.5 <i>Verkehrerschließung</i> übernommen.</p> <p><u>zu 2.:</u> Der Hinweis, dass das Parken nur auf gekennzeichneten Flächen erlaubt ist, wurde in die Begründung Kapitel 4.5 <i>Verkehrerschließung/Ruhender Verkehr</i> übernommen.</p> <p><u>zu 4.:</u> Der Hinweis auf die straßenbauliche Gestaltung im Einmündungsbereich zum Evershäger Weg wurde geprüft. Aus der Skizze in Abb.3 auf Seite 11 der Begründung geht hervor, dass die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung im Einmündungsbereich ausreichend Raum bietet, um einen Kurvenradius von 6 m zu realisieren.</p> <p><u>zu 5.:</u> Die Entwurfsplanung wird zum gegebenen Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr des Landkreises Rostock zugeleitet.</p>

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
----------------------------------	--	--

Landkreis Rostock, Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde	Schreiben vom 23.09.2021		Reg.-Nr. 2b
---	--------------------------	--	-------------

<b>Stellungnahme</b>	<b>Abwägungsergebnis:</b>
<p>In Auswertung des Text- und Kartenteils zum o.g. Plan geben wir im Rahmen der Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange unsere Stellungnahme für den Planungsträger ab. Der vorliegende Plan wurde auf Belange des Bodenschutzes und entsprechend unserem Kenntnisstand auf das Vorhandensein von Altlasten auf den angegebenen Grundstücken geprüft.</p> <p>Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Vorhabensgebiet nicht bekannt.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind gibt es keine weiteren Anregungen.</p> <p><b>Hinweise:</b> Sollte bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind diese Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass innerhalb des Plangeltungsbereichs keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt sind.</p> <p>Der Hinweis zum Umgang mit Bodenverunreinigungen oder Altablagerungen, sollten diese während der Baumaßnahmen vorgefunden werden, wurde in die Begründung, Kapitel 5 <i>Belange des Umweltschutzes/Bodenschutz</i> übernommen.</p>

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
----------------------------------	--	--

Landkreis Rostock, Umweltamt Untere Naturschutzbehörde	Schreiben vom 13.09.2021		Reg.-Nr. 2c
<b>Stellungnahme</b>		<b>Abwägungsergebnis:</b>	
<p>Aus Sicht der Untere Naturschutzbehörde wird zum o.g. B-Plan-Entwurf wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Im Rahmen des Ausschlusses des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG, ist es erforderlich spätestens vor Baubeginn den Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen, um baubedingte Tötungen zu vermeiden oder auf ein sehr geringes Maß zu beschränken. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.</p> <p>Bei Vögeln ist i. d. R. eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode der Vögel vorzusehen, um baubedingte Tötungen insbesondere von Nestlingen oder Jungvögeln zu vermeiden. Dies gilt nicht nur für Gehölz-, sondern auch für Bodenbrüter.</p>		<p>Die Gemeinde folgt der Anregung und nimmt folgende textlichen Festsetzungen in die Satzung auf:</p> <p>5.1 <i>Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG ist vor Baubeginn der Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.</i></p> <p>5.2 <i>Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.</i></p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)	
Landkreis Rostock, Umweltamt Untere Wasserbehörde	Schreiben vom 10.09.2021		Reg.-Nr. 2e
<b>Stellungnahme</b>		<b>Abwägungsergebnis:</b>	
<p>Aus Sicht der Untere Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen den o.g. B-Plan-Entwurf.</p> <p>Für die wasserwirtschaftliche Erschließung greift das Satzungsrecht des Warnow-Wasser und Abwasserverbandes (WWAV).</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser ist vordergründig am Anfallsort zu versickern. Im unmittelbaren B-Planbereich befindet sich kein Gewässer 2. Ordnung. Für den Fall der Nichtversickerungsmöglichkeit auf Grund der anstehenden Bodenart ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, das mit dem WWAV abzustimmen ist.</p> <p><u>Hinweise vorbeugender Gewässerschutz:</u> Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 40 AwSV sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs.1 WHG bei der unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen. Diese Anzeigen werden nach der Durchführung einer Einzelprüfung entschieden.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise:</u></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>die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der Unteren Wasserbehörde keine Bedenken gegen die Planung bestehen.</p> <p>In Abstimmung mit dem WWAV und der Nordwasser GmbH wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass eine Regenrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken und innerhalb der Verkehrsfläche sowie die gedrosselte Abgabe des Niederschlagswassers in den im Evershäger Weg vorhandenen Kanal vorsieht. (siehe Begründung, Kapitel 4.6.3 <i>Niederschlagswasser</i>)</p> <p>Die Hinweise zum vorbeugenden Gewässerschutz werden als Hinweis C in den Textteil der Satzung übernommen.</p> <p>Die allgemeinen Hinweise zum Umgang mit eventuell aufgefundenen Leitungssystemen (Meliorationsanlagen in Form von Dränagerohren oder sonstige Rohrleitungen) und den Konsequenzen möglicher Grundwasserabsenkungen wurden in die Begründung, Kapitel 5. <i>Belange des Umweltschutzes</i> aufgenommen.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)	
Landkreis Rostock, Untere Denkmalschutzbehörde	Schreiben vom 17.09.2021		Reg.-Nr. 2f
<b>Stellungnahme</b>		<b>Abwägungsergebnis:</b>	
<p>Baudenkmalspflegerische Belange werden von dem Vorhaben nicht berührt.</p> <p>Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens <u>keine Bodendenkmale bekannt</u>. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.</p> <p>Dem Vorhaben wird mit folgenden <b>Hinweisen</b> zur Übernahme in die Baugenehmigung zugestimmt:</p> <p>Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.</p> <p>Für weitere Auskünfte zu den bodendenkmalspflegerischen Belangen stehen jederzeit die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Rostock, Am Wall 3-5, 18273 Güstrow (Herr du Mont, Tel.: 03843/755-63304; E-Mail: <a href="mailto:Patrick.dumont@lkros.de">Patrick.dumont@lkros.de</a>) und das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V (Domhof 4/5, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/ 58879-111) zur Verfügung.</p>		<p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass baudenkmalspflegerische Belange nicht berührt werden.</p> <p>Die Gemeinde nimmt weiterhin zur Kenntnis, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind, aber bei Bauarbeiten archäologischen Funde und Fundstellen entdeckt werden können.</p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit eventuellen archäologischen Funden während der Erdarbeiten werden als Hinweis D in den Textteil der Satzung übernommen.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)	
WWAV/ Nordwasser GmbH	Schreiben vom 10.09.2021		Reg.-Nr. 4
<b>Stellungnahme</b>		<b>Abwägungsergebnis:</b>	
<p>zu o. g. Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht folgende Einwände und Bedenken:</p> <p>Trinkwasser: Das B-Plangebiet kann über eine Stichleitung, die an den Evershäger Weg angebunden wird, trinkwasserseitig erschlossen werden. Die Stichleitung führt kein Löschwasser mit. Vor den Häusern 10 und 10 c des Evershäger Weges befindet sich jeweils ein Fc-Hydrant. Im Bereich des B-Plangebietes befindet sich noch ein Wasserzählerschacht der KGA. Der Leitungsbestand hinter diesem ist uns nicht bekannt und fällt auch nicht in unsere Zuständigkeit.</p> <p>Schmutzwasser: Das B-Plangebiet entwässert in die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung (ADL) des Evershäger Weges. Die derzeitige Dimension ist aber nicht für den Anschluss eines Wohngebietes ausgelegt. Daher muss die Strecke zwischen künftiger Einbindung und Druckunterbrecherschacht (ca. 30 m) in einer größeren Dimension erneuert werden. Die Erschließung des Wohngebietes sollte vorzugsweise über eine Freispiegelleitung mit nachfolgendem Abwasserpumpwerk (APW) erfolgen. Der Standort des APW ergibt sich aus dem Geländemodell. Eine entsprechende Fläche dafür ist im B-Plan vorzuhalten.</p>		<p>Die Gemeinde hat die Einwände zur Kenntnis genommen und geht damit folgendermaßen um:</p> <p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die trinkwasserseitige Erschließung in Anbindung an die vorhandene Trinkwasserleitung im Evershäger Weg erfolgen kann.</p> <p>Für das Plangebiet wird in den örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass keine weichen Bedachungen zulässig sind. Damit ist das Angebot der beiden Löschwasserhydranten im Evershäger Weg ausreichend.</p> <p>Für den schmutzwasserseitigen Anschluss an den im Evershäger Weg vorhandenen Kanal wird im Einmündungsbereich der Planstraße in den Evershäger der Standort des Abwasserpumpwerks inkl. einer Versorgungsfläche für die Wartung festgesetzt.</p>	



Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)
<p>Niederschlagswasser: Im Evershäger Weg liegt ein Kanal für die Niederschlagsentwässerung. Dieser ist aber bereits fast ausgelastet. Der gesamte Abfluss aus dem B-Plangebiet dürfte danach 2 l/s nicht überschreiten. Das Niederschlagswasser sollte möglichst auf den Grundstücken zurückgehalten werden.</p> <p>Sollte das aufgrund einer geringen Durchlässigkeit der Böden nicht möglich sein, ist der Abfluss zu drosseln. Im Vorfeld ist bei der Unteren Wasserbehörde die Möglichkeit einer erhöhten Einleitmenge auszuloten. Derzeit besteht ein Wasserrecht über 163 l/s in den Graben 2/4/1 (Apfelsinengraben). Sollte einer Erhöhung zugestimmt werden, sind die nachgelagerten Leitungen zu vergrößern bzw. ist ein Stauraumkanal vorzusehen.</p>	<p>Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass der im Evershäger Weg vorhandene Kanal für die Niederschlagswasserentwässerung bereits fast ausgelastet ist.</p> <p>Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht vor, der festgestellt, dass eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist. In einer hydraulische Vorbemessung wurde ermittelt, welche Rückstauvolumina erforderlich sind, um eine gedrosselte Ableitung in den vorhandenen Kanal für die Niederschlagswasserentwässerung zu gewährleisten. Die Details sind in der Begründung, Kapitel 4.6.3 <i>Niederschlagswasser</i> erläutert.</p> <p>Es werden Regenwasserrückstauanlagen auf den Grundstücken und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Damit kann eine gedrosselte Ableitung auf 2 l/s gesichert werden.</p> <p>Es werden folgende textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:</p> <p><i>4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Regenrückhalteanlagen nachzuweisen und zu errichten, um 50% des anfallenden Niederschlagssammelwassers zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzugeben. Wie das erforderliche Stauvolumen für die auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge berechnet wird, ist Hinweis B zu entnehmen.</i></p> <p><i>4.2 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.</i></p>	
<p>Der geplante Wendehammer ist zu klein. Dieser muss für ein 4-achsiges Fahrzeug, welches eine Länge &gt; 10 m hat, ausgelegt sein. Dem derzeit geplanten Wendehammer stimmen wir nicht zu.</p> <p>Der Bestand der öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen wird Ihnen per E-Mail zugesendet.</p> <p>Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen o. g. Ansprechpartnerin gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Wendefläche hat einen Radius von 6 m zuzüglich einer Freihaltezone von 1 m. Die Größe entspricht dem Flächenbedarf für notwendige Wendemanöver eines dreiachsigen Entsorgungsfahrzeugs. Mit der Festsetzung des Standorts für das Abwasserpumpwerk im Einmündungsbereich der Planstraße in den Evershäger Weg inkl. einer Versorgungsfläche als Aufstellfläche für Fahrzeuge, die die Wartung übernehmen, erübrigt es sich, dass 4-achsige Fahrzeuge zu Wartungszwecken der Abwasseranlagen in das Plangebiet hineinfahren müssen. Eine entsprechende Abstimmung mit WWAV/Nordwasser GmbH ist erfolgt.</p>	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 <i>Wohngebiet Evershäger Weg</i>	Übersicht TÖB-Beteiligung zum Entwurf (Unterlagen vom 30.07.2021)	
WBV Hellbach-Conventer Niederung	Schreiben vom 27.09.2021		Reg.-Nr. 4
<b>Stellungnahme</b>		<b>Abwägungsergebnis:</b>	
<p>im Bereich des o.g. B-Plangebietes befindet sich kein Gewässer und auch keine wasserwirtschaftliche Anlage des WBV.</p> <p>Ein Problem sehen wir bei der Entsorgung des Niederschlagwassers. Für dies Gebiet wird das Niederschlagwasser über die Anlagen des WWAV/Nordwasser GmbH in das Gewässer II. Ordnung Nr.: 2/4/1 „Apfelsinengraben“ mit Einleitpunkt in der KGA Gedser abgeleitet. Hier muss im Vorfeld ein hydraulischer Nachweis erbracht werden, dass das Gewässer die hinzukommenden Niederschlagsmengen aufnehmen und auch ableiten kann.</p> <p>Die weitere Planung ist mit dem WBV abzustimmen. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.</p>		<p>Die Gemeinde hat die Einwände zur Kenntnis genommen und geht damit folgendermaßen um:</p> <p>Für das Plangebiet liegt ein geotechnischer Bericht vor, der feststellt, dass eine Versickerung auf den Grundstücken nicht möglich ist. In einer hydraulische Vorbemessung wurde ermittelt, welche Rückstauvolumina erforderlich sind, um eine gedrosselte Ableitung in den vorhandenen Kanal für die Niederschlagswasserentwässerung zu gewährleisten. Die Details sind in der Begründung, Kapitel 4.6.3 <i>Niederschlagwasser</i> erläutert.</p> <p>Es werden Regenwasserrückstauanlagen auf den Grundstücken und innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Damit kann eine gedrosselte Ableitung auf 2 l/s gesichert werden.</p> <p>Es werden folgende textliche Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:</p> <p><i>4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Regenrückhalteanlagen nachzuweisen und zu errichten, um 50% des anfallenden Niederschlagssammelwassers zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzugeben. Wie das erforderliche Stauvolumen für die auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge berechnet wird, ist Hinweis B zu entnehmen.</i></p> <p><i>4.2 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.</i></p> <p>Eine Abstimmung mit WWAV/Nordwasser GmbH ist erfolgt.</p>	

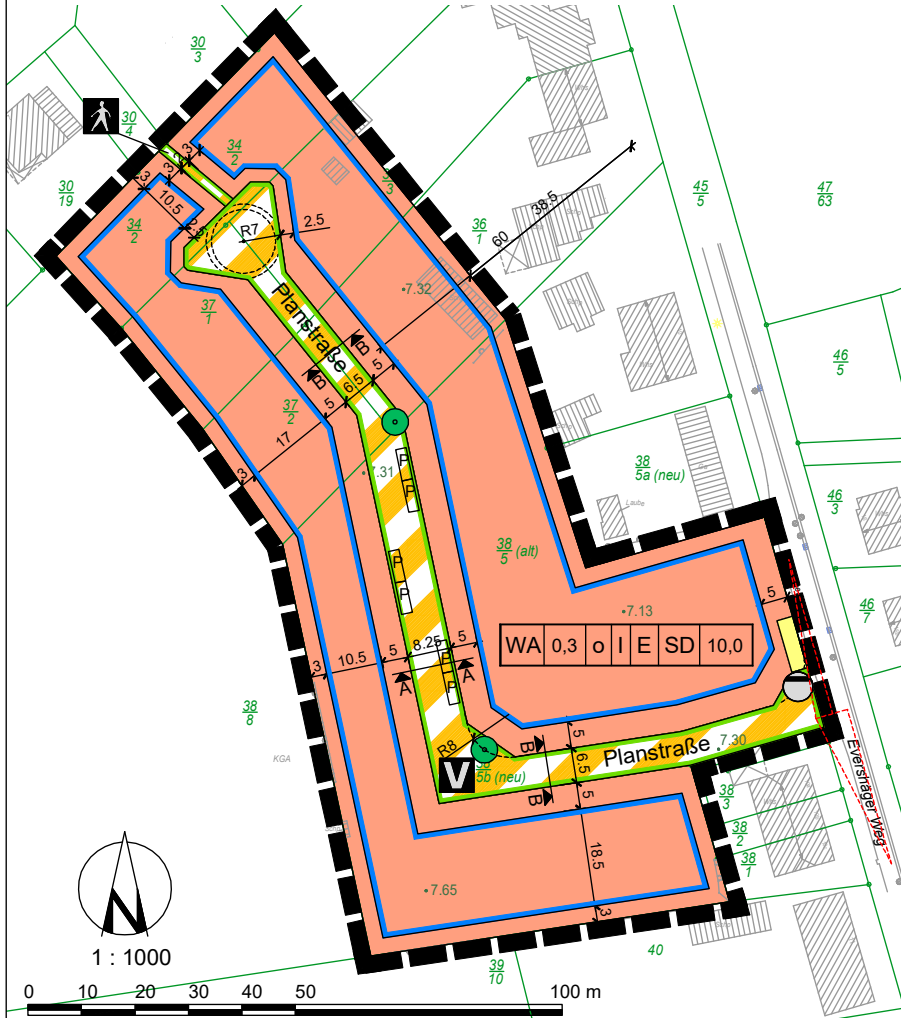
# SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN über den Bebauungsplan Nr. 22 Wohngebiet Evershäger Weg

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147) sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.22 Wohngebiet Evershäger Weg, die Flurstücke 34/2 (tw.), 35/3 (tw.), 36/1 (tw.), 37/1, 37/2 und 38/5 (tw.) Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen umfassend, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

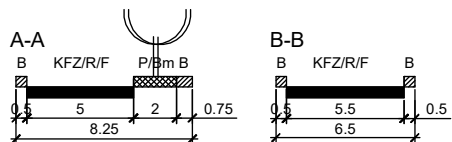
## TEIL A: Planzeichnung

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	GRZ	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Hausform	Dachform	OK
---------------------------	-----	----------	--	----------	----------	----



Empfohlene Straßenquerschnitte:



B: Balken KFZ: Kraftfahrzeuge R: Radfahrer F: Fußgänger P: öffentliche Parkfläche Bm: Straßenbaum

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung -BauNVO-) in der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Planzeichen Erläuterung (Rechtsgrundlage)  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier 1 (siehe §2 LBauO M-V)  
E Einzelhaus  
SD Satteldach, inkl. Sonderform Krüppelwalmdach

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
OK Oberkante als Höchstmaß in Meter über Straße

**—** Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

**—** Straßenbegrenzungslinie  
**▨** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)  
Zweckbestimmung:  
**V** verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche

**⤴** Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)

**■** Aufstellfläche für Fahrzeuge während der Wartungsarbeiten (10 m x 3 m)

**⊙** Abwasserpumpwerk, überfahbarer Schacht (SLW60)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)

**●** Anpflanzen von Straßenbäumen

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs.7 BauGB)

**⊠** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

**—** Flurstücksgrenzen, Flurstücksnummer

**▨** vorhandene hochbauliche Anlage

**▲** vorhandene Geländehöhe über NNH im DHHN2016

**▴** Sichtdreiecke **□** Parkbucht für Besucherverkehr

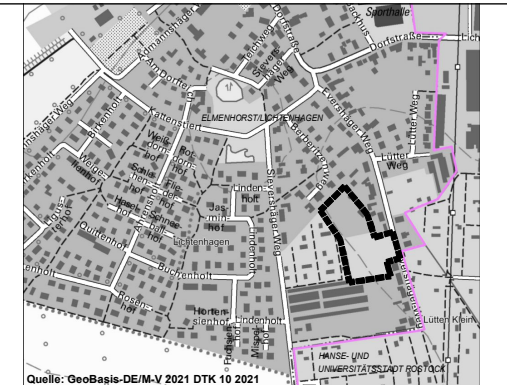
TOP .....

Anlage 2  
zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

**TEIL A** Planzeichnung  
**TEIL B** Text  
**VERFAHRENSVERMERKE**

**Seite 1**  
**Seiten 2 - 5**  
**Seiten 6 - 7**

Seite 1



## Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Amt Warnow-West  
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

### BEBAUUNGSPLAN NR. 22

Wohngebiet Evershäger Weg  
die Flurstücke 34/2 (tw.), 35/3 (tw.), 36/1 (tw.), 37/1, 37/2 und 38/5 (tw.), Flur 1, Gemarkung Lichtenhagen umfassend, begrenzt durch den Evershäger Weg im Osten, vorhandene Wohnbebauung und Garagen im Süden, Kleingartenanlage im Westen sowie den Plangeltungsbereich des B-Plans Nr.9 Wohngebiet Berberitzenweg im Norden

beschleunigtes Verfahren nach §13a BauGB

Entwurf

Arbeitsstand Februar 2022

Elmenhorst/Lichtenhagen

(Siegel)

Uwe Barten  
Bürgermeister

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## (RECHTSGRUNDLAGE)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 1 BauNVO)**
  - 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
  - 1.2 Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.
  - 1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Gebäude ist die Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt. Auf- und Abtragungen des natürlichen Geländes sind nicht zulässig.
- 2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.2, 10 BauGB)**
  - 2.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12, 14 und 23 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einem Mindestabstand von 3 m zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind von der Abstandsregelung ausgenommen. Im Bereich des Wendehammers dürfen Carports und Garagen sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO innerhalb der festgesetzten Baugrenze ohne Mindestabstand zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung errichtet werden.
  - 2.2 Sichtdreiecke (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstückseinfriedungen, Hecken und andere sichtbehindernde Einrichtungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.
- 3. Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB)**
  - 3.1 Die Mindestgrundstücksgröße pro Einzelhaus beträgt 500 m<sup>2</sup>.
- 4. Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr.14 BauGB)**
  - 4.1 Im *Allgemeinen Wohngebiet WA* sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Regenrückhalteanlagen nachzuweisen und zu errichten, um 50% des anfallenden Niederschlagswassers zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzugeben. Wie das erforderliche Stauvolumen für die auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge berechnet wird, ist Hinweis B zu entnehmen.
  - 4.2 Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrüntem Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.
- 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**
  - 5.1 Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG ist vor Baubeginn der Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.
  - 5.2 Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.
  - 5.3 Zum Schutz der Biodiversität und des Bodens sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrt, Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

## 6. Anpflanzen von Bäumen

## § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

6.1 Innerhalb der Baufläche ist je Einzelhausgrundstück mind. ein Baum gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Der Standort kann individuell festgelegt werden. Es sind zu verwenden:

- 3 x verpflanzte Hochstämme
- Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe

Die Pflanzung muss in der Pflanzzeit, die dem Nutzungsbeginn des errichteten Wohnhauses folgt, umgesetzt werden.

6.2 Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 2 kleinkronige Laubbäume gemäß der Pflanzenliste zu pflanzen. Es sind zu verwenden:

- 4 x verpflanzte Hochstämme
- Stammumfang 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe

Vorbereitung der Baumgrube:

- Tiefe mind. 0,80 m;
- Volumen mind. 15m<sup>3</sup> durchwurzelungsfähiges Substrat

Baumscheibe mind. 2,50 m x 2,50 m

### Pflanzenliste

#### Großkronige Bäume

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betula	Hainbuche
Corylus columa	Baum-Hasel
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

#### Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Kugel-Ahorn
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V)

### 7.1 Dachform und -neigung

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

### 7.2 Brandschutz

Die Dächer aller Gebäude sind mit harter Bedachung herzustellen. Die Verwendung sogenannter „weicher“ Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet oder Holzschindeln, ist unzulässig.

### 7.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hecken sind als selbständige oder hinterpflanzte Einfriedungen von der Höhenbeschränkung ausgenommen, sofern sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.

### 7.4 Abfallbehälter

Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.

### 7.5 Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt, wer

- Wohngebäude nicht mit Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° errichtet;
- Dächer mit weicher Bedachung ausstattet.
- Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gelände errichtet;
- Plätze für Abfallbehälter nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt;

Dies kann mit einem Bußgeld belegt werden.



## HINWEISE

### A Plangrundlage

Als Plangrundlage dient der Höhen- und Lageplan des Ingenieurbüros Lorenz, Vermessungs- und Kartenwesen, Am Hechtgraben 15 in 18147 Rostock mit Stand vom 05.05.2021. Der Plan ist im Höhenbezug DHHN2016 und im Lagebezug ETRS89–UTM33 erstellt.

### B Bemessung des Stauvolumens für Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken (siehe textl. Festsetzung 4.1)

1. Ermittlung maximal versiegelter Fläche:

$$\text{Grundstücksgröße in m}^2 * \text{GRZ} * 1,5 * 0,0001 = \dots \text{ ha}$$

2. Bemessung der auf die versiegelte Fläche bezogenen Gesamtabflussmenge:

$$\text{Ergebnis aus 1.} * 120 \text{ l/s ha} = \dots \text{ l/s}$$

3. Bemessung des erforderlichen Stauvolumens:

$$\text{Ergebnis aus 2.} * 0,5 * 900 \text{ s} * 0,001 = \dots \text{ m}^3$$

### C vorbeugender Gewässerschutz

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.

### D Bodendenkmalpflege

Wenn während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.03.2021.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlIG beteiligt worden.
3. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 und den Entwurf der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und der Entwurf der Begründung sowie die vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB im Amt Warnow-West, Schulweg 1a in 18198 Kritzmow sowie durch Einstellung im Internet unter [www.amt-warnow-west.de](http://www.amt-warnow-west.de) in der Rubrik *Bauleitplanung der Gemeinden* öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Absatz 2 mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf und zur Begründung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen aufgefordert worden.
6. Die Gemeindevertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
7. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von den Gemeindevertretern als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten  
Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Rostock,

Änne Lorenz  
ö.b.V.

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten  
Bürgermeister

10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 *Wohngebiet Evershäger Weg* der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

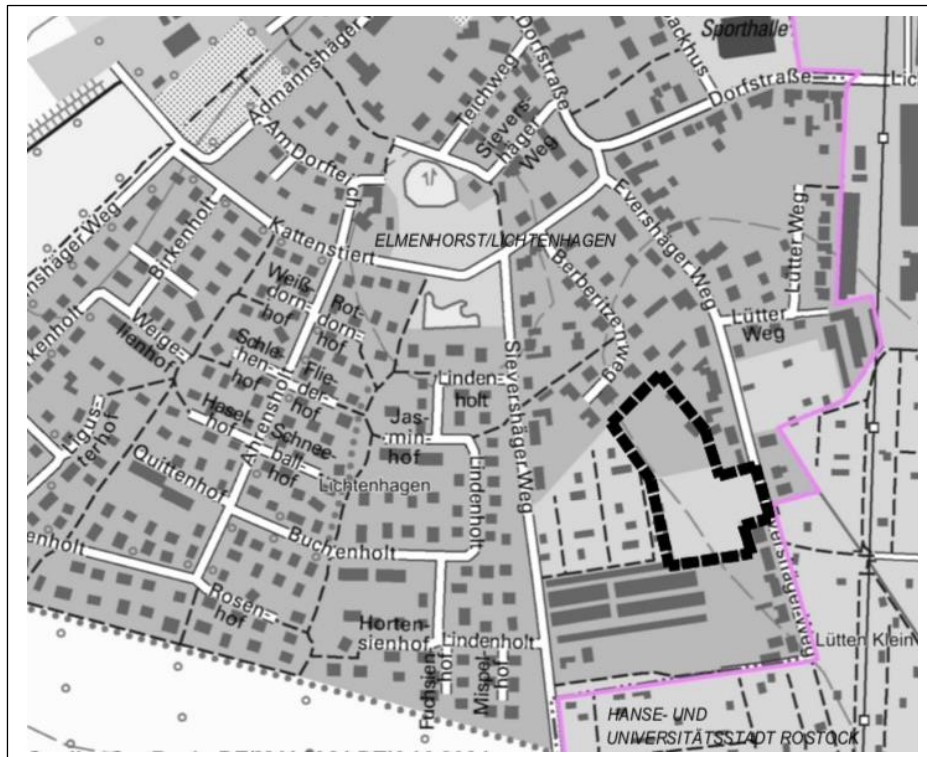
In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§§ 214, 215 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... in Kraft getreten.

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten  
Bürgermeister



Übersichtsbild (Quelle: GeoBasis-DE/M-V 2021 DTK 10 2021)

**GEMEINDE**  
**ELMENHORST/LICHTENHAGEN**  
Amt Warnow-West  
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

**Bebauungsplan Nr. 22**  
**Wohngebiet *Evershäger Weg in Lichtenhagen***

beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB  
ohne Umweltbericht und zusammenfassende Erklärung zu den Umweltbelangen

**Begründung zum Entwurf**  
Arbeitsstand Februar 2022

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten  
Bürgermeister

## INHALT

1.	Planungsanlass und Geltungsbereich .....	3
2.	Verfahren .....	3
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen .....	3
2.2.	Übergeordnete Planungen .....	5
2.3.	Verfahrensablauf .....	6
3.	Städtebauliche Ausgangssituation .....	7
4.	Inhalte und Auswirkungen der Planung .....	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	7
4.2.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen .....	9
4.3.	Mindestgrundstücksgröße .....	9
4.4.	Örtliche Bauvorschriften .....	10
4.5.	Verkehrerschließung.....	10
4.6.	Technische Infrastruktur .....	12
4.6.1	Trink- und Löschwasser .....	13
4.6.2	Schmutzwasser .....	13
4.6.3	Niederschlagswasser .....	14
5.	Belange des Umweltschutzes .....	16
6.	Flächenzusammenstellung.....	18

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

---

Bauleitplanung

Dipl.-Ing. Katrin B. Kühn

(0381) 127 345 77  
kbk.hro@icloud.com

---

Erschließungsplanung

Planungsbüro Dohse

(038203) 22 508  
dohse@muensterblick1.de

---

## 1. Planungsanlass und Geltungsbereich

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

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

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

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

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

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

## 2. Verfahren

### 2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

#### – Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

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

Laut § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur handelt und die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur. Auf der Fläche des Plangeltungsbereichs befanden sich bis 2020



kleinteilige Gartenparzellen mit Lauben (siehe Abb.1). Entlang des Evershäger Weges befindet sich nördlich und südlich des Plangeltungsbereichs Wohnbebauung in Form von Einzel-, Doppel-, und Reihenhäusern. Nördlich des Plangeltungsbereichs schließt sich das Wohngebiet *Berberitzenweg* an, für das ein seit 2006 rechtskräftiger Bebauungsplan existiert.

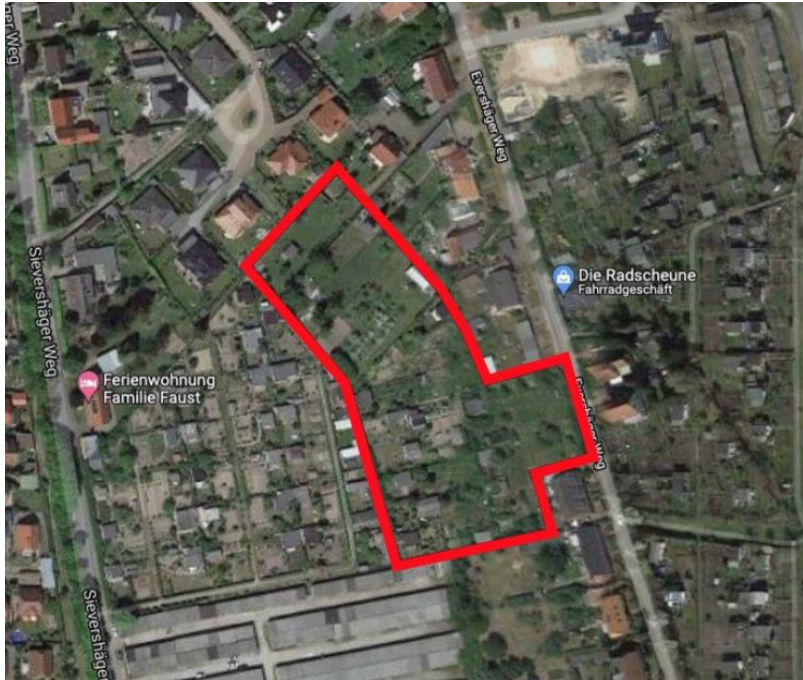


Abb. 1: Luftbild vor Beräumung der Fläche, (Quelle: google-maps)

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt 10.983 m<sup>2</sup>. Es werden 9.439 m<sup>2</sup> als Baugebietsfläche für ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und unter Berücksichtigung einer nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO zulässigen Überschreitung von bis zu 50% ist eine Grundfläche von maximal 4.248 m<sup>2</sup> möglich. Damit liegt die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 22 erheblich unter dem nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB zulässigen Wert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Nach § 13a Abs.1 Satz 4 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn die beabsichtigte Zulässigkeit von Vorhaben einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt.

Geplant ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Beherbergungsbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden per textlicher Festsetzung ausgeschlossen. Die zulässigen Vorhaben im Plangebiet unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nach § 13a Abs.1 Satz 5 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind *Stoltera bei Rostock* in nördlicher Richtung und *Conventer Niederung* in westlicher Richtung. Die Entfernungen vom Plangebiet betragen mehr als 4 bzw. 7 km. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Im Zusammenhang mit dem Planungsziel der Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebiets* sind die zuvor genannten Pflichten nicht zu berücksichtigen, weil die nach § 4 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen

in einem Allgemeinen Wohngebiet keine Störfälle verursachen können, die ein Abstandsgebot zu schutzwürdigen Nutzungen begründen.

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

Gemäß § 13a Abs.2 Nr.4 BauGB gelten für Bebauungspläne, in denen die zulässige Grundfläche weniger als 20 000 m<sup>2</sup> beträgt, die Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs.3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist deshalb nicht erforderlich.

## 2.2. Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen, es sind die Vorgaben des Landesraumentwicklungsprogramms (LEP) und des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Mittleres Mecklenburg (RREP MM) zu beachten.

Nach Programmsatz Z 3.3.3 (1) LEP ist Elmenhorst/Lichtenhagen als Umlandgemeinde des Oberzentrums Rostock dem Stadt-Umland-Raum Rostock zugeordnet und unterliegt einem besonderen Kooperations- und Abstimmungsgebot auf Grundlage eines Stadt-Umland-Konzeptes<sup>1</sup> (Z 3.3.3 (2)/ Z 3.3.3 (3) LEP).

Die Gesamtkarte des LEP und die RREP-Grundkarte der räumlichen Ordnung weisen die Gemeinde als Vorbehaltsgebiet Tourismus entsprechend LEP-/RREP-Programmsatz 4.6 (4)/G 3.1.3 (1)/(4) (RREP: Tourismusentwicklungsraum) aus. Die RREP-Grundkarte stellt zudem auf dem Gemeindegebiet ein Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft entsprechend Programmsatz G 3.1.4 (1) dar.

Zwischen Elmenhorst und Diedrichshagen ist eine Siedlungszäsur festgelegt (RREP-Programmsatz Z 4.1 (6)).

Das Amt für Raumordnung nennt in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung, die bei der vorliegenden Planung zu beachten bzw. zu berücksichtigen sind:

- Im Sinne der Nationalen Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden (LEP M-V, Programmsatz 4.1 (1)).
- Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm, Programmsatz Z 4.2 (1), und RREP MM/R, Programmsatz G 4.1 (1), ist die Wohnbauflächenentwicklung auf die Zentralen Orte in ihrer überörtlichen Bündelungsfunktion und als Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung entsprechend LEP-Programmsatz 4.1 (2), zu konzentrieren.
- Die Ausweisung von Wohnbauflächen in den Gemeinden ohne zentralörtliche Einstufung ist entsprechend LEP (Programmsatz Z 4.2 (2)) bzw. RREP MM/R (Programmsatz Z 4.1 (2)) nur im Rahmen des kommunalen Eigenbedarfs zulässig, wobei der Nutzung erschlossener Standortreserven sowie der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung bebauter Gebiete der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen einzuräumen ist (RREP-Programmsatz Z 4.1 (3)). Gemäß LEP-Programmsatz 4.1 (5) müssen künftige Planungsstrategien konsequent auf Innenentwicklungs- potenziale ausgerichtet werden. Dementsprechend sind bestehende bzw. nicht mehr bestehende Reserven in der Bauleitplanung nachzuweisen. Bei Fehlen entsprechen- der Potenziale hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Orts- lagen zu erfolgen.

---

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

- Von der Eigenbedarfsregelung kann in den Stadt-Umland-Räumen in geeigneten Gemeinden unter der Voraussetzung eines interkommunal abgestimmten Wohnungsbauentwicklungskonzeptes des jeweiligen SUR abgewichen werden (LEP-Programmsatz Z 4.2 (3)).
- Gemäß LEP-Programmsatz Z 4.1 (6) sind die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern zu vermeiden.

In der Stellungnahme des Amtes für Raumordnung wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass die Gemeinde im Zeitraum von 2017 bis 2025 ihr in der 1. Fortschreibung des SUR-Entwicklungsrahmens zugeordneten Entwicklungskontingents der Wohnbauflächen nicht nur bereits aufgebracht, sondern auch deutlich überschritten hat. Dennoch werden diesbezügliche raumordnerischen Bedenken für den konkreten Fall vom Amt aus folgenden Gründen zurückgestellt:

1. Die im Zeitraum seit 2017 in Elmenhorst/Lichtenhagen neu errichteten Wohneinheiten wurden überwiegend in älteren Bebauungsplänen – und hier insbesondere in Mischgebieten – sowie nach § 34 BauGB realisiert.
2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 erfolgt die verbindliche bauplanungsrechtliche Umsetzung eines bereits im FNP gesteckten gemeindlichen Planungsziels an einem städtebaulich gut integrierten Standort. Es werden keine neuen Außenbereichs- sondern ehemals genutzte und heute brachliegende Flächen innerhalb der Siedlungsstruktur des Ortsteils, deren umgebende Bebauung bereits durch vorhandene Einfamilienhäuser geprägt ist, wieder nutzbar gemacht, womit auch dem LEP-Programmsatz Z 4.1 (5), Vorrang der Innenentwicklung, bzw. dem RREP-Programmsatz Z 4.1 (3), Innen- vor Außenentwicklung, entsprochen wird.

### 2.3. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	25.03.21
2	Behandlung des Vorentwurfs im Bauausschuss	12.08.21
3	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB	09-10/21
4	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
5	Bekanntmachung der Auslegung	
6	Öffentliche Auslegung	
7	Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.2 BauGB	
8	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	
9	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
10	Anfertigung der Satzungen	
11	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

### 3. Städtebauliche Ausgangssituation

Das Plangebiet grenzt im Osten an die öffentliche Verkehrsfläche *Evershäger Weg*. Im Plangebiet befanden sich Gartenlauben. Eine Beräumung der Fläche erfolgte 2020. Seitdem liegt die Fläche brach.

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

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

Die nähere Umgebung des Plangebiets ist geprägt durch vorhandene Wohnbebauung, vorwiegend Einzelhäuser, z.T. auch Reihenhäuser.

Die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreise Rostock stellt in seiner Stellungnahme vom 17.09.2021 fest, dass bau- und denkmalpflegerische Belange nicht berührt werden. Weiterhin heißt es in der Stellungnahme, dass nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt sind, aber bei Bauarbeiten archäologischen Funde und Fundstellen entdeckt werden können.

### 4. Inhalte und Auswirkungen der Planung

#### 4.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

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

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in *Allgemeinen Wohngebieten* ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Anlagen sind auf Grund der sehr begrenzten Fläche weder von der Gemeinde gewünscht noch realisierbar. Aus der geplanten Bebauung ergibt sich kein Bedarf für derartige Anlagen.

Ein Ausschluss der nach § 4 Abs.3 BauNVO zulässigen Ausnahmen kann unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO festgesetzt werden:

#### *textliche Festsetzung*

##### 1.1 *Allgemeine Wohngebiete*

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

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

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

Eine Durchmischung von Dauerwohnnutzung und Ferienwohnnutzung kann zu Nutzungskonflikten, insbesondere bezüglich des nächtlichen Lärms führen. Die Gemeinde beabsichtigt mit der *Festsetzung 1.2* diesem Problem vorzubeugen:

#### *textliche Festsetzung*

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

Das Amt für Kreisentwicklung hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf den Ausschluss von Ferienwohnungen begrüßt, weil die Gemeinde damit der Funktion *Dauerwohnen* den Vorrang gibt und dem Bedarf in diesem Segment nachkommt.

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

In § 17 BauNVO wird für das Maß der baulichen Nutzung als Orientierungswert für die Obergrenze 0,4 für Allgemeine Wohngebiete vorgegeben. Um eine möglichst lockere Bebauung zu erreichen und die Flächenversiegelung zu begrenzen, bleibt die Gemeinde unterhalb dieses Wertes und setzt im Plangebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 fest.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dabei ist die gesamte auf dem jeweiligen Flurstück liegende, festgesetzte Baugebietsfläche zu berücksichtigen. Gemäß § 19 Abs. 5 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen im Sinne von § 12 BauNVO und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden. Damit ist im Plangebiet eine Grundflächenzahl von bis zu 0,45 zulässig, wobei unter ausschließlicher Berücksichtigung der Grundfläche der Hauptnutzung eine GRZ von 0,3 eingehalten werden muss.

Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 500 m<sup>2</sup> habe und einer GRZ von 0,3 dürfen bauliche Anlagen der Hauptnutzungen (Wohngebäude inkl. Terrasse) eine Fläche von bis zu 150 m<sup>2</sup> einnehmen. Weitere 78 m<sup>2</sup> stehen für Garagen, Carports, Nebenanlagen oder versiegelte Wegeflächen zur Verfügung.

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

Die Geschossigkeit wird auf ein Vollgeschoss beschränkt. In § 2 Abs.6 LBauO M-V sind Vollgeschosse folgendermaßen definiert:

*Vollgeschosse sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine lichte Höhe von mindestens 2,30 m haben.*

Ausgebaute Dachgeschosse, deren für Wohnraum erforderliche Raumhöhe auf nicht mehr als zwei Drittel ihrer Grundfläche vorhanden ist, sind demnach keine Vollgeschosse und im Plangebiet zulässig. Staffelgeschosse sind entsprechend der Definition in § 2 Abs.6 LBauO M-V Vollgeschosse und im Plangebiet nicht zulässig.

In der näheren Umgebung sind Wohngebäude mit verschiedenen Dachformen vorhanden. Die Firsthöhe der Bestandsgebäude reicht bis ca. 9,50 m. Im Plangebiet wird mit der festgesetzten zulässigen Oberkante der Gebäude von maximal 10 m über dem Gelände etwas mehr Spielraum eingeräumt. Die Festsetzung erlaubt ein Dachgeschoss über dem Vollgeschoss. Die festgesetzte Höhe von 10 m über Gelände ergibt sich aus der folgenden überschläglichen Berechnung (Abb.2):

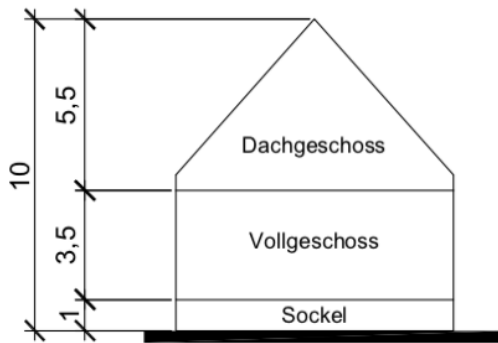


Abb. 2: Schematische Schnittdarstellung eines zulässigen Gebäudes

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

#### 4.2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie sind großzügig festgesetzt, um künftigen Bauherren Flexibilität zu geben. Terrassen, die an das Wohnhaus anschließen, zählen zur Hauptnutzung und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Zur Verkehrsfläche hält die Baugrenze einen Abstand von 5 m ein, zur Grenze des Plangeltungsbereichs ist ein Abstand von 3 m vorgesehen. Der Abstand von 3 m entspricht dem laut Landesbauordnung geforderten Mindestabstand von Gebäuden zur Grundstücksgrenze. Im Bereich der Wendefläche wird der Abstand der Baugrenze von der Straßenbegrenzungslinie auf Grund des Zuschnitts der Grundstücke auf 2,50 m reduziert. Nach § 6 Abs.2 Satz 2 LBauO M-V dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, allerdings nur bis zu deren Mitte.

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

##### *textliche Festsetzung*

#### 2.1 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

#### 4.3. Mindestgrundstücksgröße

Für die Wohngrundstücke wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 3.1 eine Mindestgröße von 500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Wohngebietsfläche im Plangebiet beträgt insgesamt 9.439 m<sup>2</sup>. Bei geplanten 15 Parzellen beträgt die durchschnittliche Grundstücksgröße ca. 630 m<sup>2</sup>. Auf Grund von Eigentumsverhältnissen und des Zuschnitts der Baugebietsfläche ergeben sich

<sup>2</sup> Garagenverordnung Mecklenburg-Vorpommern



allerdings sehr unterschiedliche Grundstücksgrößen, die zwischen 504 m<sup>2</sup> und 1.033 m<sup>2</sup> variieren.

#### **4.4. Örtliche Bauvorschriften**

Mit dem Ziel, das neue Wohngebiet gestalterisch harmonisch in das Ortsbild der näheren Umgebung einzufügen und um nachbarschaftliche Nutzungsverhältnisse zu regeln, werden folgende Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften auf Basis von § 86 Abs. 3 LBauO M-V aufgenommen:

*textliche Festsetzung*

7.1 Dachform und -neigung

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

7.2 Bedachung

*Die Dächer aller Gebäude sind mit harter Bedachung herzustellen. Die Verwendung sogenannter „weicher“ Materialien zur Dacheindeckung, wie z.B. Reet oder Holzschindeln, ist unzulässig.*

7.3 Einfriedungen

*Einfriedungen entlang der Verkehrsfläche dürfen eine Höhe von 1,20 m über Oberkante Gelände nicht überschreiten. Hecken sind als selbständige oder hinterpflanzte Einfriedungen von der Höhenbeschränkung ausgenommen, sofern sie den öffentlichen Raum nicht beeinträchtigen.*

7.4 Abfallbehälter

*Plätze für bewegliche Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung zu schützen.*

Die Vorschrift zur ausschließlichen Verwendung von harter Bedachung resultiert aus der Anforderung an das bereitzustellende Löschwasser (siehe Kapitel 4.6.1. Trink- und Löschwasser). Unter *harter* Bedachung versteht man Dachkonstruktionen, die nach ihrer Bauart und den verwendeten Bauprodukten widerstandsfähig gegen Flugfeuer und strahlende Wärme sind. Dazu gehören auch fachgerecht, mindestens zweilagig verlegte Bitumendachbahnen.

In der örtlichen Bauvorschrift 6.5 wird für das Zuwiderhandeln gegen die Vorschriften 6.1-6.4 ein Bußgeld angedroht, um entsprechend § 84 LBauO M-V ein Rechtsmittel zur Durchsetzung der Vorschriften in der Hand zu haben:

7.5 *Ordnungswidrig nach § 84 Abs.1 LBauO M-V handelt, wer*

- Wohngebäude nicht mit Sattel- oder Krüppelwalmdach mit einer Neigung der Hauptdachfläche von 38°-50° errichtet;*
  - Dächer mit weicher Bedachung ausstattet.*
  - Einfriedungen mit Ausnahme von Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsflächen in einer Höhe von mehr als 1,20 m über Oberkante Gelände errichtet;*
  - Plätze für Abfallbehälter nicht durch Anpflanzungen oder bauliche Verkleidungen vor direkter Sonneneinstrahlung schützt;*
- Dies kann mit einem Bußgeld belegt werden.*

#### **4.5. Verkehrserschließung**

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



### Ruhender Verkehr

In § 49 LBauO M-V ist geregelt, dass die notwendigen Stellplätze und Garagen auf dem Baugrundstück herzustellen sind. Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen verfügt über eine Stellplatzsatzung, die die Anzahl der herzustellenden PKW-Stellplätze außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festsetzt. Demnach sind bei Errichtung von Wohngebäuden mit bis zu 2 Wohnungen pro Wohnung 2 Stellplätze auf dem privaten Grundstück herzustellen.

Für Besucherverkehr trifft die Stellplatzsatzung für Wohngebäude mit bis zu 2 Wohnungen keine Festlegungen. Dennoch ist es geboten, Flächen für das Abstellen von Fahrzeugen z.B. von Besuchern, Handwerkern oder Pflegediensten anzubieten. Der empfohlene Straßenquerschnitt A-A sieht Parkflächen einseitig längs der Fahrbahn vor. In der Planzeichnung sind 6 Parkbuchten festgesetzt. Die genaue Lage muss mit den Zufahrten zu den Grundstücken abgestimmt werden. Mit der versetzten Anordnung kann zu schnelles Fahren verhindert werden.

Das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock hat darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in einer Zone für ein eingeschränktes Halteverbot liegt und das Parken durch Zusatzzeichen lediglich auf gekennzeichneten Flächen erlaubt ist. Das bedeutet, dass die auf der Planstraße mit dem empfohlenen Querschnitt A-A vorgesehenen Parkflächen längs der Straße entsprechend gekennzeichnet werden müssen. Das kann durch einen flachen Rundbord, eine von der Fahrbahn abweichende Pflasterung, oder eine aufgemalte Linie erfolgen.

Das Amt für Straßenbau und Verkehr des Landkreises Rostock weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die Entwurfsplanung (Lageplan Straßenbau/ Querschnitte,..) zum gegebenen Zeitpunkt dem SG Straßenverkehr über das Amt für Kreisentwicklung des Landkreises Rostock, SG Regionalplanung zur Abgabe einer fachlichen Stellungnahme zuzuleiten ist.

### Verbindung zum Berberitzenweg

Die Gemeinde plant, eine fußläufige Verbindung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.9 *Wohngebiet Berberitzenweg* zu schaffen. Deshalb wird nordwestlich anschließend an die geplante Wendefläche eine 2 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt. Diese Verkehrsfläche schließt an eine im Bebauungsplan Nr.9 festgesetzte öffentliche Grünfläche. Damit wird die Planstraße im aufzustellenden Bebauungsplan Nr.22 für Fußgänger nicht dauerhaft zur Sackgasse.

Auch wenn auf Grund der Eigentumsverhältnisse die Realisierung u.U. nicht sofort möglich ist, kann im Fall eines Verkaufs der Grundstücke die Gemeinde ein Vorkaufsrecht geltend machen. Die Fläche des geplanten Fußwegs zwischen Wendefläche und öffentlicher Grünfläche innerhalb des Bebauungsplans Nr.9 beträgt ca. 35 m<sup>2</sup>. Die Lage der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Fußweg berücksichtigt, dass das jetzige Flurstück 34/2 innerhalb des Plangeltungsbereichs in zwei 500 m<sup>2</sup> große Grundstücke geteilt werden kann.

Das Vorkaufsrecht bedeutet, dass die Gemeinde bei geplantem Verkauf eines Grundstücks als Käufer den Vortritt hat. Der dann zustande kommende Kaufvertrag zwischen Verkäufer und Gemeinde richtet sich grundsätzlich nach den Bedingungen des zwischen Verkäufer und ursprünglichem Käufer bestehenden Kaufvertrags.

## **4.6. Technische Infrastruktur**

Alle Medien sind im Evershäger Weg vorhanden und werden im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen geführt. Die geplante Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird nach Fertigstellung öffentlich gewidmet. Das stellt sicher, dass alle Ver- und Entsorgungsleitungen im öffentlichen Raum liegen.

#### 4.6.1 Trink- und Löschwasser

Wie der WWAV in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf am 10.09.2021 mitteilte, kann das Plangebiet über eine Stichleitung, die an die vorhandene Trinkwasserleitung im Evershäger Weg angebunden wird, trinkwasserseitig erschlossen werden.

Die Löschwasserversorgung wird durch die in D75 geplante Stichleitung nicht übernommen. Es stehen F<sub>C</sub>-Hydranten im Evershäger Weg (vor den Häusern Nr. 10 und 10c, siehe Abb. 4) zur Verfügung. Die geplanten Grundstücke befinden sich in einem Radius von bis zu 200 m von den beiden Hydranten. Durch die Hydranten steht eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/2h zur Verfügung. Das ist ausreichend, sofern im Plangebiet keine *weichen* Bedachungen, wie z.B. Reet oder Holzschindeln vorhanden sind. Mit einer entsprechenden örtlichen Bauvorschrift wird festgesetzt, dass nur *harte* Bedachungen zulässig sind. (siehe Kapitel 4.4 Örtliche Bauvorschriften)



Abb. 4: Lage der vorhandenen Hydranten, (Quelle: google-maps)

Im Plangebiet befindet sich noch ein Wasserzählerschacht für die ehemaligen Gartenparzellen. Dieser muss abgebaut werden. Die Trinkwasserversorgung der weiterhin bestehenden Kleingartenanlage *Zur Kastanie e.V.* am Sievershäger Weg wird künftig von dort erfolgen müssen. Dazu gab es bereits eine Abstimmung zwischen Investor und dem Vorsitzenden der Kleingartenanlage.

#### 4.6.2 Schmutzwasser

Der WWAV hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf am 10.09.2021 mitgeteilt, dass im Evershäger Weg eine Abwasserdruckrohrleitung vorhanden ist. In einer Entfernung von ca. 30 m von der Einmündung der Planstraße befindet sich ein Druckunterbrecherschacht. Da der bisherige Kanal nicht für die Erschließung eines Wohngebiets ausgelegt ist, muss die Dimension der Strecke von der Einmündung der Planstraße in den Evershäger Weg bis zum Druckunterbrecherschacht erneuert und dabei vergrößert werden.

Der WWAV empfiehlt, die schmutzwasserseitige Erschließung des Wohngebiets über eine Freispiegelleitung mit nachfolgendem Abwasserpumpwerk zu realisieren. Auf Grundlage des vom Planungsbüro Dohse bereits erarbeiteten Vorentwurfs der Erschließungsplanung, die mit dem WWAV und Nordwasser abgestimmt ist, wird der Standort des Abwasserpumpwerks in der Planzeichnung im Bereich der Einmündung zeichnerisch festgesetzt. Der Schacht ist überfahrbar (SLW60) auszubilden.

Das Abwasserpumpwerk muss monatlich gereinigt werden. die Reinigung dauert bis zu 2 Stunden. Um weder Planstraße noch Evershäger Weg in dieser Zeit zu blockieren, wird

nördlich des Einmündungsbereichs außerhalb des Evershäger Wegs eine Aufstellfläche in einer Größe von 10 x 3 m für das Reinigungsfahrzeug als Versorgungsfläche festgesetzt.

#### 4.6.3 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist laut § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) grundsätzlich ortsnah zu versickern. Für das Plangebiet liegt ein Geotechnischer Bericht<sup>3</sup> vor. Darin wird festgestellt, dass der anstehende Boden für eine effektive Versickerung von Niederschlags-sammelwasser kaum geeignet ist. Grund dafür sind oberflächennah dominierende schluffige bis stark schluffige Feinsande sowie bereichsweise auftretende Decklehmschichten, die als Stauschichten wirken. Außerdem ist ein ausreichend großer Bodenwasserflurabstand nicht ganzjährig gewährleistet.

In dem Bericht wird ausgeführt, dass Teilmengen des gesammelten Niederschlagswassers über Flächen- oder Muldenversickerung versickert werden könnten. Eine Rigolen- oder Schachtversickerung kommt auf Grund des geringen Bodenwasserflurabstands nicht in Frage. Eine Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers z.B. der Dachentwässerungen muss vorgesehen werden.

Der Wasser- und Bodenverband „Untere Warnow-Küste“ teilt in seiner Stellungnahme vom 27.09.2021 mit, dass sich im Plangebiet kein Gewässer und auch keine wasserwirtschaftliche Anlage des WBV befindet. In der Stellungnahme wird auf die Problematik der Entsorgung des zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers hingewiesen und ein entsprechender hydraulischer Nachweis gefordert.

Der WWAV hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf am 10.09.2021 mitgeteilt, dass im Evershäger Weg ein Kanal für die Niederschlagswasserentwässerung vorhanden ist. Dieser entwässert in das Gewässer II. Ordnung Nr. 2/4/1 „Apfelsinengraben“ mit Einleitpunkt in der östlich auf Rostocker Territorium liegenden Kleingartenanlage „Gedser“. Die zulässige Einleitmenge ist bereits fast vollständig ausgeschöpft. Der gesamte Abfluss aus dem Plangebiet darf 2 l/s nicht überschreiten. Deshalb sind Regenrückhalteeinrichtungen im Plangebiet vorzusehen.

In einer hydraulischen Vorbemessung<sup>4</sup> wurde für das Plangebiet ermittelt, welche Niederschlagswassermenge auf den bebauten und versiegelten Baugebietsflächen und der Verkehrsfläche anfällt. Dabei wurde das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagssammelwasser nur zu 50% berücksichtigt. Die andere Hälfte ist auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten (siehe Festsetzung 4.1).

Die festgesetzte Baugebietsfläche beträgt 9.439 m<sup>2</sup>. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,3 und unter Berücksichtigung einer nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO zulässigen Überschreitung von bis zu 50% ist von einer Versiegelung von maximal 4.248 m<sup>2</sup> (0,43 ha) auszugehen. Davon wird die Hälfte für die Ermittlung des erforderlichen öffentlichen Niederschlagswasserstauraums berücksichtigt.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hat eine Größe von 1.544 m<sup>2</sup>. Der Versiegelungsgrad der Fläche wird mit 90% angesetzt (1.390 m<sup>2</sup> bzw. 0,14 ha).

##### zu berücksichtigende versiegelte Fläche:

$$A_{UGesamt} = 0,5 \cdot A_{Baugebiet} + A_{Verkehrsfläche} = 0,5 \cdot 0,43 \text{ ha} + 0,14 \text{ ha} = \mathbf{0,35 \text{ ha}}$$

Die Gesamtabflussmenge ( $Q_{Abfluss}$ ) ergibt sich aus der Regenspense  $r_{d(n)}$  multipliziert mit der versiegelten bzw. überbauten (undurchlässigen) Fläche  $A_{UGesamt}$ :

$$Q_{Abfluss} = r_{d(n)} \cdot A_{UGesamt}$$

$$Q_{Abfluss} = 46 \text{ l/s} \cdot \text{ha} \cdot 0,35 \text{ ha} = \mathbf{16,1 \text{ l/s}}$$

<sup>3</sup> Geotechnischer Bericht mit Empfehlungen zum Erd- und Grundbau vom 16.07.2021 (Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung und Umwelttechnik ROSTOCK)

<sup>4</sup> Hydraulische Vorbemessung der Niederschlagswasserabflussmengen für den Geltungsbereich des B22 der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (Planungsbüro Dohse)

In der hydraulischen Vorbemessung wurde ermittelt, dass ein Rückhalteraum im Plangebiet in einer Größe von mind. 113 m<sup>3</sup> erforderlich ist, um die Ableitung des Niederschlagssammelwassers in den vorhandenen Niederschlagswasserkanal im Evershäger Weg auf 2l/s zu begrenzen.

In der festgesetzten Verkehrsfläche ist ein 80 m langer unterirdischer Regenwasserstaukanal mit einem quadratischen Querschnitt von 1,20 m x 1,20 m geplant. Das Volumen beträgt 115,2 m<sup>3</sup>. Die Übergabe in den öffentlichen Kanal für Niederschlagswasserentwässerung im Evershäger Weg erfolgt dann gedrosselt auf 2 l/s.

### **Ein Antrag auf Wasserrecht für eine höhere Einleitmenge ist nicht erforderlich.**

Für die Rückhaltung von Niederschlagssammelwasser auf den privaten Baugrundstücken wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass 50% des auf den jeweiligen Grundstücken anfallenden Niederschlagssammelwassers durch geeignete Regenrückhalteanlagen auf diesen zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzuleiten sind. Dazu wird auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB folgende Festsetzung getroffen:

#### *textliche Festsetzung*

- 4.1 *Niederschlagswasser* (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)  
*Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf dem jeweiligen Grundstück geeignete Rückhalteanlagen nachzuweisen und zu errichten, um 50% des anfallenden Niederschlagssammelwassers zurückzuhalten und zeitversetzt in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal abzugeben. Wie das erforderliche Stauvolumen für die auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhaltende Niederschlagswassermenge berechnet wird, ist Hinweis B zu entnehmen.*

Die Niederschlagswasserrückhalteanlagen auf den privaten Grundstücken sind an den innerhalb der Verkehrsfläche liegenden Regenwasserkanal anzuschließen, um die Entleerung sicherzustellen. Eine Nutzung für die Gartenbewässerung ist nicht möglich, da das Stauvolumen immer wieder zur Verfügung stehen muss. Die zusätzliche Anlage von Zisternen für die Gartenbewässerung steht den Eigentümern frei.

Da die einzelnen Baugrundstücke unterschiedliche Größen haben werden, ist das erforderliche Volumen für das zurückzuhaltende Niederschlagswasser individuell zu berechnen. Für die Ermittlung der erforderlichen Größe des Rückstauvolumens auf den Baugrundstücken wird der Hinweis B Bestandteil der Satzung. In der Berechnung wird ein Regenereignis, das einmal in 2 Jahren für die Dauer von 15 Minuten auftritt, berücksichtigt.

#### *Hinweis*

##### B Bemessung des Stauvolumens für Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken

1. *Ermittlung der maximal versiegelten Fläche*  
Grundstückgröße in m<sup>2</sup> \* GRZ \* 1,5 \* 0,0001 = .... ha
2. *Bemessung der auf die versiegelte Fläche bezogenen Gesamtabflussmenge*  
Ergebnis aus 1. \* 120 l/s ha = ..... l/s
3. *Bemessung des erforderlichen Stauvolumens*  
Ergebnis aus 2. \* 0,5 \* 900 s \* 0,001 = ..... m<sup>3</sup>

Beispielrechnung für Mindestgrundstückgröße von 500 m<sup>2</sup>:

1. 500 m<sup>2</sup> \* 0,3 \* 1,5 \* 0,0001 = 0,023 ha
2. 0,023 ha \* 120 l/s ha = 2,8 l/s
3. 2,8 l/s \* 0,5 \* 900 s \* 0,001 = 1,26 m<sup>3</sup>

Eine weitere Möglichkeit der Regenwasserbewirtschaftung sind Dachbegrünungen. Begrünte Dächer können den Abfluss von Niederschlagswasser verzögern, durch Verdunstung muss ein Teil des Niederschlags gar nicht abgeführt werden. Außerdem



bieten Gründächer Lebensraum und Nahrungsquelle für verschiedene Tier- und Pflanzenarten.

Da für Wohngebäude im Plangebiet eine Mindestdachneigung von 38° gefordert und damit eine Dachbegrünung schwer realisierbar ist, bezieht sich die Festsetzung zur Dachbegrünung auf Nebengebäude, Garagen und Carports.

*textliche Festsetzung*

- 4.2 *Eingeschossige Nebengebäude, Garagen und Carports sind mit begrünten Dachflächen, die einen verzögerten Niederschlagswasserabfluss bewirken, herzustellen.*

## 5. Belange des Umweltschutzes

Gemäß § 13a Abs.2 BauGB kann im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 22 *Wohngebiet Evershäger Weg* von einer Umweltprüfung abgesehen werden, da keine Vorhaben vorbereitet werden, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Wie in Kapitel 2.1 bereits erläutert, sind durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange berücksichtigt und in der Begründung dargestellt.

### Artenschutz

Die Untere Naturschutzbehörde fordert in ihrer Stellungnahme zum Vorentwurf, dass es im Rahmen des Ausschlusses des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG erforderlich ist, spätestens vor Baubeginn den Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen, um baubedingte Tötungen zu vermeiden oder auf ein sehr geringes Maß zu beschränken. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen. Weiter heißt es in der Stellungnahme, dass bei Vögeln i.d.R. eine Baufeldfreimachung außerhalb der Brutperiode der Vögel vorzusehen ist, um baubedingte Tötungen insbesondere von Nestlingen oder Jungvögeln zu vermeiden. Dies gilt nicht nur für Gehölz- sondern auch für Bodenbrüter.

Diese Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB als textliche Festsetzungen Nr. 5.1 und 5.2 in die Satzung übernommen worden:

*textliche Festsetzung*

### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)**

- 5.1 *Zum Ausschluss des Eintritts von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG ist vor Baubeginn der Planbereich auf eine Besiedlung relevanter Arten hin zu untersuchen. Ggf. sind Gegenmaßnahmen zu ergreifen.*
- 5.2 *Zum Schutz von Brutvögeln darf eine Baufeldfreimachung nur außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar des Folgejahres begonnen werden.*

### Schottergarten

Zunehmend beliebt sind in der Gartengestaltung sogenannte *Schottergärten*. Unter Schottergarten versteht man eine Gartenfläche, die großflächig mit Steinmaterial (Schotter, Geröll, Kies etc.) bedeckt ist. Unterhalb der Schotterschicht ist die Humusschicht i.d.R. größtenteils abgetragen, eine Vlieslage verhindert den Aufwuchs von Pflanzen. Derartige Schottergärten reduzieren die Artenvielfalt und können keinen Niederschlag speichern.

Nach § 8 Abs.1 Satz 1 LBauO M-V sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der Baugrundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Die sogenannten Schottergärten sind also bauordnungsrechtlich unzulässig. Da in der Praxis trotzdem viele

dieser Gärten entstehen, soll durch eine entsprechende textliche Festsetzung im Bebauungsplan eine eindeutige Regelung getroffen werden.

Auf Grundlage von § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB wird folgende textliche Festsetzung in die Satzung aufgenommen:

*textliche Festsetzung*

- 5.3 *Zum Schutz der Biodiversität und des Bodens sind die nicht überbauten Grundstücksflächen, soweit sie nicht für andere zulässige Nutzungen wie Zufahrt, Stellplätze, Abstellflächen, Terrassen oder Wege benötigt werden, dauerhaft zu begrünen und zu bepflanzen. Schotter- oder Kiesgärten sind nicht zulässig.*

Anpflanzen von Bäumen

Im Bebauungsplan wird das Anpflanzen von Bäumen auf der Verkehrsfläche und auf den Baugrundstücken festgesetzt. Damit beabsichtigt die Gemeinde eine Eingrünung des Wohngebiets, um langfristig eine hohe Wohnqualität sicher zu stellen.

Auf der Verkehrsfläche beschränkt sich die Pflanzung auf 2 kleinkronige Bäume. Der genaue Standort muss mit den Zufahrten der künftigen Baugrundstücke abgestimmt werden. Um das Anwachsen sicher zu stellen, werden Festsetzungen zu Qualität und Vorbereitung der Baugrube getroffen. In der Pflanzenliste werden 5 Arten zur Auswahl angeboten.

Auf den Baugrundstücken ist je Einzelhausgrundstück ein Baum zu pflanzen. Es darf zwischen groß- und kleinkronigen Bäumen gewählt werden. Die Pflanzqualität ist festgesetzt, der Standort kann individuell festgelegt werden. In einer Pflanzliste wird eine Reihe von einheimischen, standortgerechten Bäumen zur Auswahl gestellt.

Bodenschutz

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Rostock bestehen keine Bedenken gegen die Planung. In der Stellungnahme vom 23.09.2021 heißt es, dass Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Vorhabensgebiet nicht bekannt sind. In der Stellungnahme wird folgender Hinweis gegeben:

*Sollten bei den Baumaßnahmen verunreinigter Boden oder Altablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle, Bauschutt etc.) angetroffen werden, so sind dies Abfälle vom Abfallbesitzer bzw. vom Grundstückseigentümer einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Diese Abfälle dürfen nicht zur erneuten Bodenverfüllung genutzt werden.*

Gewässer

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock teilt in ihrer Stellungnahme vom 10.09.2021 mit, dass keine Bedenken gegen den Bebauungsplan bestehen. Gewässer 2. Ordnung befinden sich nicht im unmittelbaren Planbereich. In der Stellungnahme wird hinsichtlich der wasserrechtlichen Erschließung auf das Satzungsrecht des Warnow-Wasser- und Abwasserverbandes verwiesen. Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass anfallendes Niederschlagswasser vordergründig am Anfallsort zu versickern ist. Für den Fall der Nichtversickerungsmöglichkeit auf Grund der anstehenden Bodenart ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit dem WWAV abzustimmen. (siehe Kapitel 4.6.3 Niederschlagswasser)

Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock gibt Hinweise zum vorbeugenden Gewässerschutz, die als Hinweis C in die Satzung aufgenommen werden:

C vorbeugender Gewässerschutz

*Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) ist gemäß § 40 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.*

*Die Errichtung von Erdwärmesonden ist gemäß § 49 Abs.1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde gesondert anzuzeigen.*

In der Stellungnahme wird außerdem darauf hingewiesen, dass eventuell aufgefundene Leitungssysteme (Meliorationsanlagen in Form von Drainagerohren oder sonstige Rohrleitungen) ordnungsgemäß aufzunehmen, umzuverlegen bzw. anzubinden sind.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Grundwasserabsenkungen notwendig sein, stellen diese eine Gewässerbenutzung im Sinne des Wasserrechtes dar und bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Rostock.

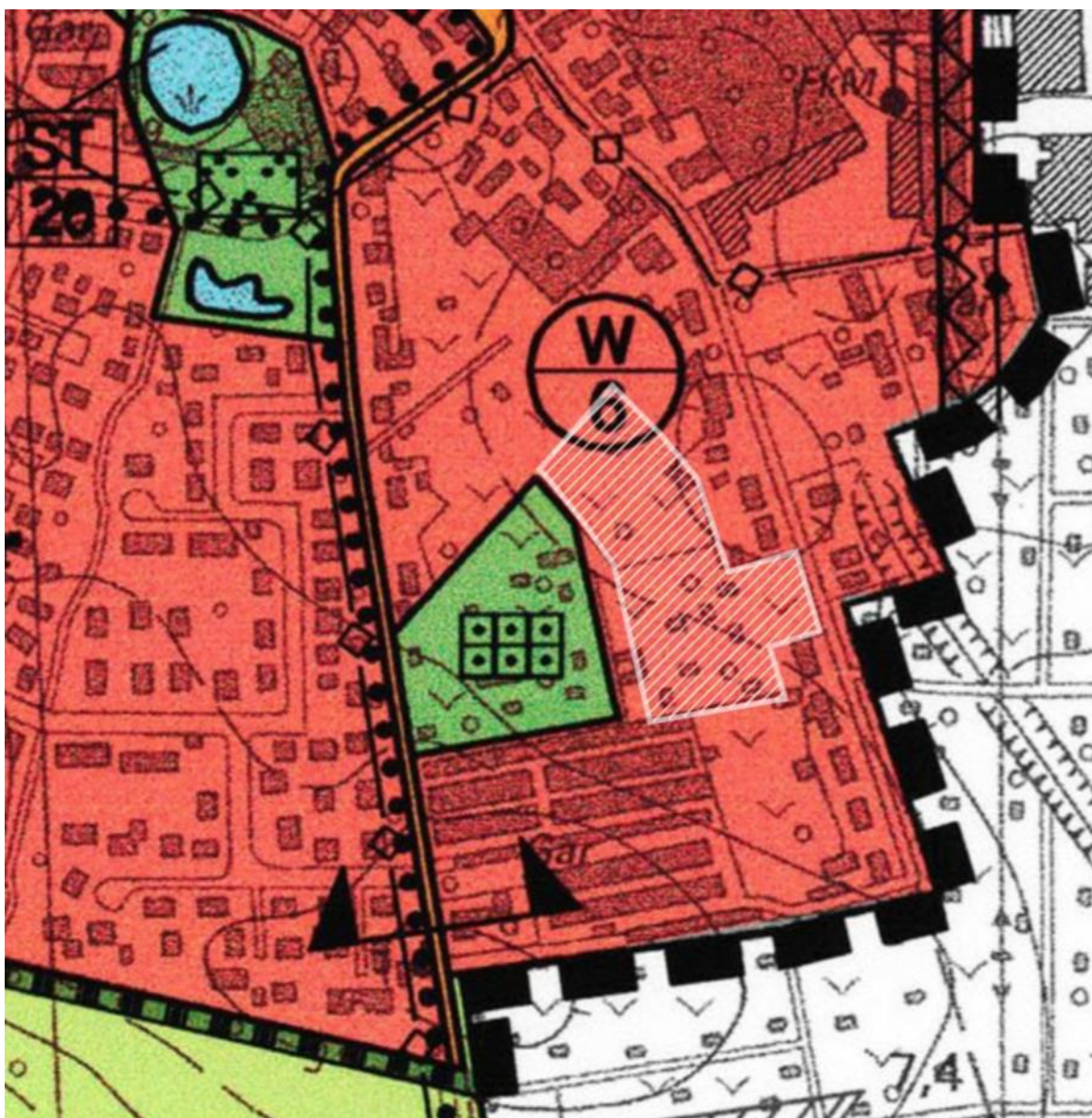
## 6. Flächenzusammenstellung

Baugebietsflächen WA		9.404 m <sup>2</sup>
<i>mögliche Überbauung bei festgesetzter GRZ von 0,3</i>	2.821 m <sup>2</sup>	
<i>zulässige Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO</i>	1.411 m <sup>2</sup>	
<i>maximal zulässige Überbauung / Versiegelung</i>	4.232 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (inkl. Fußweg)		1.579 m <sup>2</sup>
	gesamt	10.983 m <sup>2</sup>



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

**Anlage**



# Überplanmäßige Ausgabe für die Erneuerung Ackerzufahrten und Durchlässe Admannshäger Weg in Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Kerstin Ulrich	<i>Datum</i> 23.08.2022 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)		Ö

## Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt die überplanmäßige Ausgabe in Höhe von 30.000 Euro für die Baumaßnahme „Erneuerung von Ackerzufahrten und Durchlässen im Admannshäger Weg in Lichtenhagen“.

Die Realisierung der notwendigen Straßen- und Tiefbaumaßnahmen zur Abstellung und Behebung von diversen Schäden und Mängeln soll durch diese Maßnahme dringend abgestellt bzw. saniert werden.

## Sachverhalt

Im Ergebnis des durchgeführten Vergabeverfahrens über die Bauleistungen zur Realisierung der notwendigen Maßnahmen „Erneuerung Ackerzufahrten und Durchlässe im Admannshäger Weg in Lichtenhagen“ lag der nach Auswertung und Prüfung wirtschaftlichste Bieter mit ca. 30.000 EURO über der durch das Ingenieurbüro im Februar 2022 erstellten Kostenberechnung (vor Ausbruch des Krieges in der Ukraine).

Die vorliegende Kostensteigerung beruht höchstwahrscheinlich auf den Ende Februar erheblich gestiegenen Energiekosten und möglicherweise auch auf über Sekundäreffekte erfolgten Baupreissteigerungen, wobei in dem vorliegenden Angebot die gestiegenen Einheitspreise sich mit den auch von der Bundesregierung angeführten Produkt- und Materialgruppen decken. Besonders lässt sich dies in den Positionen der Trag- und Deckschichten sowie Asphaltpositionen im LOS 1 „Zufahrten und Rinnen“ feststellen.

Die veranschlagten Kosten gemäß Kostenberechnung lagen bei 34.000 EURO.

Im Ergebnis der Ausschreibung liegen diese einschließlich anteilige Kosten an der Baustellen- und Verkehrssicherung bei 60.000 EURO.

Unter Berücksichtigung der erforderlichen Anpassung der anteiligen Nebenkosten sowie einschließlich eines Rundungs- und Sicherheitsbetrages in Höhe von 1.033,62 EURO beträgt der erforderliche überplanmäßige Aufwand:

30.000 EURO

für die dringend notwendigen Straßen- und Entwässerungsunterhaltungsmaßnahmen im Admannshäger Weg.

Die Deckung soll aus dem Produktsachkonto 61100.40210000 „Steuern, allgemeine Zuweisungen, allgemeine Umlagen“ durch bereits im 4.Quartal 2021 eingezahlte Mittel Gemeindeanteil der Einkommenssteuer erfolgen (siehe Anlage 1 - Zustimmung zum überplanmäßigen Aufwand).

Zur Aufrechterhaltung der Funktion der Gemeindestraße und Abwehr von Gefahren durch Überflutung in den Tiefpunkten sowie möglicher Einnahmestellen im Bereich der maroden Durchlässe sollte die Finanzierung der Auftragsvergabe mit Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot kurzfristig erfolgen und die notwendigen Straßen- und Tiefbauarbeiten umgesetzt werden.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Ja, abweichend vom Haushaltsplan

(siehe Anlage „Zustimmung zu einer überplanmäßigen Aufwendung“)

### **Anlage/n**

1	ÜPA Ackerzufahrten, Durchlässe (öffentlich)
2	ÜPA Kostenübersicht (öffentlich)



## Zustimmung zu einem überplanmäßigen Aufwand

Gemeindekennzahl 20

Haushaltsjahr 2022

### 1. überplanmäßiger Aufwand

Produktsachkonto - Projekt 54100.5233 0000	Produktbezeichnung Gemeindestraßen	Sachkontenbezeichnung Straßenunterhaltung
---	---------------------------------------	--

Haushaltsansatz inkl. HH-Reste 76.207,58 EUR

**zusätzlich benötigte Mittel 30.000,00 EUR**

#### Begründung:

Im Zuge der erforderlichen Umsetzung der Baumaßnahme „Erneuerung Ackerzufahrten Admannshäger Weg (LOS 1)“ sind nach dem aktuell vorliegenden Ergebnis des durchgeführten Vergabeverfahrens zusätzliche Kosten infolge der aktuell auftretenden Baupreissteigerungen entstanden (hierbei besonders in den Asphalt- und Tragschichtpositionen im LOS 1). Unter der Prämisse der Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit sollte die unmittelbare Sicherstellung der Finanzierung der geplanten Maßnahme und die Realisierung erfolgen.

### 2.1 Nachweis der Deckung durch Mehrerträge und Einzahlungen

Produktsachkonto 61100.4021 0000	Produktbezeichnung Steuern, allgemeine Zuweisungen, allg. Umlagen	Sachkontenbezeichnung Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer
-------------------------------------	---	--

**noch zur Verfügung stehende Mittel (inkl. HH-Reste) 41.456,13 EUR**

zur Deckung benötigt 30.000,00 EUR

#### Begründung der Minderaufwendungen/-auszahlungen:<sup>1</sup>

Die Mittel stehen aus der bereits im 4. Quartal 2021 erfolgten Abrechnung zur Verfügung.

Datum 06.05.2022	Name S. Roeder	Unterschrift 
------------------	----------------	--

geprüft durch Fachdienst Finanzverwaltung

Datum 06.05.2022	Name M. Pantermöller	Unterschrift 
------------------	----------------------	--

genehmigt durch  
vom: 18.05.2022

**GV - Beschluss Nr.: 1**

Unterschrift  
Bürgermeister

---

Amt Warnow-West für die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen		KOSTENÜBERSICHT Bauverwaltung III 103					
Unterhaltung Straßen / Wege / Plätze / Rohrleitungen							
Beendigung: I. Havarie / Sanierung Straßen/ Wege/ Plätze und Beginn II. Admannshäger Weg (Gefahrenabwehr marode DL)						G 20	
Aufwand: 20 2020/2021 5410 5233 u 523370 (Unterhaltung Straße u Entwässerung) und 541-096 P62						Stand:05.05.2022	
Bezeichnung	Kostenbe- rechnung 02/2022	Auftrag liegt vor	Auftrag einschl. NV	Abrechnung	ausstehende Rechngs.- Summe	Abrechnungs- summe Kostenfeststellung	
	[ brutto ]	[ brutto ]	[ brutto ]	[ brutto ]	[ brutto ]	[ brutto ]	
<b>I. Havarie Gewerbeallee</b>							
Str.und Tiefbauleistungen (Gew.Alee I, II, III und Ganterstrat anteil 2.300)			73.081,55 €	64.348,98 €	-20.502,45 €		
Feldweg geschätzt NV 05 zusätzl 20.000 EURO wobei 8.000 Euro im Auftrag als Mindermenge			11.769,88 €				
<b>Baukosten gesamt:</b>	<b>0,00 €</b>		<b>84.851,43 €</b>	<b>64.348,98 €</b>	<b>-20.502,45 €</b>		
<i>Freiberufl. Leistungen IB Meyer HH Rest</i>		5.600,00 €	15.000,00 €	9.502,45 €	-5.497,55 €		
<i>Mehrkosten Gutachter Baugrund/ GW</i>		2.500,00 €			-2.500,00 €		
<i>Mehrkosten durch höheren Zeitaufwand</i>		9.400,00 €					
<b>Freiberufl. Leistungen gesamt:</b>	<b>0,00 €</b>	<b>17.500,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>	<b>9.502,45 €</b>	<b>-7.997,55 €</b>		
<b>Gesamtmaßnahme Summe aus 2021- HH-Rest</b>	<b>0,00 €</b>	<b>17.500,00 €</b>	<b>99.851,43 €</b>	<b>73.851,43 €</b>	<b>-28.500,00 €</b>		
<b>II. Erneuerung Ackerzufahrten / DL Admannshäger Weg</b>							
LOS 1 "Erneuerung Ackerzufahrten und STR-Entwässerung" einschl.Sicherh u. Rdng	34.000,00 €	60.000,00 €					
LOS 2 "Erneuerung DL" einschl. Sicherh. U. Rdng.	51.000,00 €	55.000,00 €					
<b>Baukosten gesamt einschl. Sicherh. Und Rundung i.H.v. 1.033,62 €:</b>	<b>85.000,00 €</b>	<b>115.000,00 €</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €		
LOS 1 anteilig Freiberufl. Leistungen IB Meyer	7.500,00 €	10.000,00 €					
LOS 2 anteilig Freiberufl.LLeistungen IB Meyer	7.500,00 €	5.000,00 €					
<b>Freiberufl. Leistungen gesamt:</b>	<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>		
<b>Gesamtmaßnahme Summe</b>	<b>100.000,00 €</b>	<b>130.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>		
<b>allg. Straßenunterhaltung geschätzt</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>-5.000,00 €</b>		
aktuell keine Hinweise zu weiteren Str-Unterhaltungsmaßnahmen							
<b>Gesamtsumme: 54100-5233 und 096 P62</b>	<b>133.500,00 €</b>	<b>163.500,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>73.851,43 €</b>	<b>-33.500,00 €</b>		
<b>Haushaltsplanung 2022</b>	<b>Stand 01/2022</b>	<b>Stand 05/2022</b>	<b>Stand</b>	<b>541-5233 HH Rest 2021</b>	<b>21.200</b>		
<b>Stand 541.5233 u 541.096 P62 bei Beschluss ÜPL für Bauvertrag</b>	138.256,18 €	166.200,00 €	0,00 €	541-5233 u 52331 HH 2022 Ansatz für LOS 1 und allg Unterhaltg	55.000	GV 22-03-24	
GewerbeAllee	-25.230,12 €	-28.500,00 €		P 62 "DL"	60.000	Investiv	
<b>Admannshäger Weg</b>	-100.000,00 €	-130.000,00 €		61100. 40210000 Steuern, allg. Zuweisung, allg Umlage / Abrechnung aus 4. Quartal 2021	30.000	ÜPL für Realisierung LOS I / Preissteigerung BAU / GV 18-05-2022	
allg Straßenunterh.	-5.000,00 €	-5.000,00 €	5.000,00 €				
STAND Finanzierung:	8.026,06 €	2.700,00 €		<b>Gesamt:</b>	<b>166.200,00 €</b>		

Warnow, d. 5/5/22  
 Amt Warnow West  
 Bauverwaltung  
 Schutzweg 1c  
 18119 Lütznow  
 Tel: 038201 / 133 - 8

## Auftragsvergabe für die Erneuerung von Ackerzufahrten und Durchlässen im Admannshäger Weg in Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Kerstin Ulrich	<i>Datum</i> 23.08.2022 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)		Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt die Vergabe des Auftrags über die Erneuerung von Ackerzufahrten und Durchlässen im Admannshäger Weg in Lichtenhagen an folgendes Unternehmen:

**Tief-und Straßenbau Krempien GmbH**  
**Hauptstr. 103**  
**18107 Elmenhorst/Lichtenhagen**

Der Bürgermeister wird ermächtigt, den Auftrag zu erteilen.

### Sachverhalt

Für die Vergabe der Leistungen über die Erneuerung von Ackerzufahrten und Durchlässen im Admannshäger Weg in Lichtenhagen wurde eine Öffentliche Ausschreibung nach VOB/A durchgeführt. In Auswertung der Ausschreibung wurde das wirtschaftlichste Angebot ermittelt. Näheres dazu entnehmen Sie bitte dem beigefügten Vergabevorschlag. Die Vergabekommission des Amtes Warnow-West hat der Auftragserteilung zugestimmt.

### Finanzielle Auswirkungen

Ja, abweichend vom Haushaltsplan  
(siehe Beschluss über eine überplanmäßige Ausgabe für die Erneuerung  
Ackerzufahrten und Durchlässe Admannshäger Weg in Lichtenhagen)

### Anlage/n

1	Vergabe 20-2022-35-Ö-VOB (öffentlich)
---	---------------------------------------



# Vergabevermerk für Bauleistungen

## Vergabevorschlag - Hauptverfahren

Vergabe-Nr.  
20-2022-35-Ö-VOB

Projekt: Erneuerung Ackerzufahrten und Durchlässe im Admannshäger Weg in Lichtenhagen  
Leistung: Straßen- und Tiefbauarbeiten

---

### 1. Ordnungskriterien und Vorgaben aus dem Ausschreibungsverfahren

#### 1.1 Allgemeine Angaben

Leistungsumfang:

3 Ackerzufahrten, 2 Durchlässe

Sonstige Ordnungskriterien:

Produktsachkonto: 54100-5233 (Erneuerung Ackerzufahrten)  
55201-096 P62 (Erneuerung Durchlässe)

#### 1.2 Vergabestelle/Auftraggeber:

Anrede: Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen  
Name: über Amt Warnow-West  
Straße, Nr.: Schulweg 1a  
PLZ: 18198 Ort: Kritzmow  
E-Mail: a.engel@warnow-west.de  
Vergabesachbearbeiter(in): Astrid Engel

#### 1.3 Lose und Kosten

Losweise Vergabe: Nein  
Geschätzter Auftragswert einschl. USt.: 77.000,00 €

#### 1.4 Vergabeart

Gesamtauftragswert: unter dem Schwellenwert

Vergabeart: Öffentliche Ausschreibung

Maßgebende Vergabeordnung: VOB/A

#### 1.5 Sonstiges

Sachbearbeiter: Camilla Wüstenberg

Beteiligter FbT: iplan nord gmbh  
Ludwigsluster Str. 3  
19306 Neustadt-Glewe

Nebenangebote: zugelassen



## 2. Vorverfahren

Die gewählte Vergabeart sieht ein Vorverfahren nicht vor.

## 3. Hauptverfahren

### 3.1 Vergabetermine

Ablauf der Angebotsfrist: 26.04.2022 11:00 Uhr  
Ablauf der Bindefrist: 27.05.2022  
Ausführungsfristen: Bauzeit 3 Monate, Fertigstellung III. Quartal 2022

### 3.2 Zuschlagskriterien

Kriterium	Gewichtung
Preis	100,00 v.H.

### 3.4 Reihenfolge der Angebote nach rechnerischer Prüfung ohne Bedarfs- und Wahlpositionen

Rang	Bieter	Angebotsart	Angebotsinhalt	gepr. Ang. Summe
1	Tief-und Straßenbau Krempien GmbH, Elmenhorst/Lichtenhagen (3)	Hauptangebot		113.966,38 €
2	ASA-Bau GmbH Straßen- und Tiefbau, Neubukow (1)	Hauptangebot		131.887,94 €
3	Groth & Co. Bauunternehmung GmbH, Rostock (4)	Hauptangebot		136.597,22 €
4	STRABAG AG, Rostock (2)	Hauptangebot		171.933,56 €

### 3.5 Formale Prüfung

Es wird kein Angebot ausgeschlossen.

### 3.6 Eignung der Bieter

Bieter 3 Tief-und Straßenbau Krempien GmbH, 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen



Der Bieter ist im Präqualifikationsverzeichnis eingetragen. Die auftragsbezogene Überprüfung der hinterlegten Erklärungen und Nachweise ergab, dass der Bieter geeignet ist.

Anteil Nachunternehmereinsatz am Gesamtauftrag 25,13 v.H.  
auf die der Betrieb des Bieter eingerichtet ist 0,00 v.H.  
auf die der Betrieb des Bieter nicht eingerichtet ist 25,13 v.H.

**Bieter 1 ASA-Bau GmbH Straßen- und Tiefbau, 18233 Neubukow**

Der Bieter ist im Präqualifikationsverzeichnis eingetragen. Die auftragsbezogene Überprüfung der hinterlegten Erklärungen und Nachweise ergab, dass der Bieter geeignet ist.

Anteil Nachunternehmereinsatz am Gesamtauftrag 15,81 v.H.  
auf die der Betrieb des Bieter eingerichtet ist 0,00 v.H.  
auf die der Betrieb des Bieter nicht eingerichtet ist 15,81 v.H.

**Bieter 4 Groth & Co. Bauunternehmung GmbH, 18147 Rostock**

Der Bieter ist im Präqualifikationsverzeichnis eingetragen. Die auftragsbezogene Überprüfung der hinterlegten Erklärungen und Nachweise ergab, dass der Bieter geeignet ist.

Anteil Nachunternehmereinsatz am Gesamtauftrag 6,69 v.H.  
auf die der Betrieb des Bieter eingerichtet ist 0,00 v.H.  
auf die der Betrieb des Bieter nicht eingerichtet ist 6,69 v.H.

**Bieter 2 STRABAG AG, 18146 Rostock**

Der Bieter ist im Präqualifikationsverzeichnis eingetragen. Die auftragsbezogene Überprüfung der hinterlegten Erklärungen und Nachweise ergab, dass der Bieter geeignet ist.

Anteil Nachunternehmereinsatz am Gesamtauftrag 10,19 v.H.  
auf die der Betrieb des Bieter eingerichtet ist 0,00 v.H.  
auf die der Betrieb des Bieter nicht eingerichtet ist 10,19 v.H.

### 3.7 Beurteilung des Angebotspreises

Alle Angebote enthalten angemessene Preise und kommen in die engere Wahl.

### 3.8 Reihenfolge der Angebote der engeren Wahl nach sachlicher und rechnerischer Prüfung einschl. gewerteter Bedarfs- und ausgewählter Wahlpositionen sowie evtl. Wartungs-/Instandhaltungsleistungen

Rang	Bieter	Angebotsart	Angebotsinhalt	Wertungssumme
1	Tief-und Straßenbau Krempien GmbH, Elmenhorst/Lichtenhagen (3)	Hauptangebot		113.966,38 €
2	ASA-Bau GmbH Straßen- und Tiefbau, Nebukow (1)	Hauptangebot		131.887,94 €
3	Groth & Co. Bauunternehmung GmbH, Rostock (4)	Hauptangebot		136.597,22 €
4	STRABAG AG, Rostock (2)	Hauptangebot		171.933,56 €





### 3.9.1 Auswahl des wirtschaftlichsten Angebotes

Bieter 3 Tief-und Straßenbau Krempien GmbH, 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

---

#### Hauptangebot

Dieses Angebot ist das wirtschaftlichste, es soll den Zuschlag erhalten.

Bieter 1 ASA-Bau GmbH Straßen- und Tiefbau, 18233 Neubukow

---

#### Hauptangebot

Es liegt ein niedrigeres Hauptangebot vor.

Bieter 4 Groth & Co. Bauunternehmung GmbH, 18147 Rostock

---

#### Hauptangebot

Es liegt ein niedrigeres Hauptangebot vor.

Bieter 2 STRABAG AG, 18146 Rostock

---

#### Hauptangebot

Es liegt ein niedrigeres Hauptangebot vor.

### 3.9.2 Vergabevorschlag

Auf das Hauptangebot vom 26.04.2022 der Firma Tief-und Straßenbau Krempien GmbH (Hauptstr. 103, 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen) soll der Zuschlag erteilt werden, weil es das wirtschaftlichste ist.

Die Auftragssumme beträgt 113.966,38 € einschließlich Umsatzsteuer.

### 3.10 Haushaltsrechtliche Situation

Die Deckung ist im Rahmen der hierfür bereitgestellten Mittel in Höhe von 113.966,38 € sichergestellt.

Erläuterungen:

LOS 1 – 541-5233 / LOS 2 55201-096 P62 / G20

Geplante Finanzierung der gem. Ausschreibungsergebnis vom 26.04.2022 überplanmäßigen Ausgaben: Deckung gemäß Rücksprache und Abstimmung Finanzverwaltung

in Höhe brutto von 30.000 EURO

aus dem PSK 61100.40210000 „Steuern, allgemeine Zuweisung, allgemeine Umlagen (Gemeindeanteil an der Einkommenssteuer, hier Abrechnung aus dem 4. Quartal 2021 in Höhe von 41.456,73 EURO).

### 3.11 Aufhebung

Es liegen keine Aufhebungsgründe vor.

aufgestellt am: 28.04.2022  
Datum

durch: Astrid Engel  
Name

\_\_\_\_\_  
Unterschrift



## Beschluss zur Durchführung des Vorhabens "Spiel- und Begegnungsstätte in Elmenhorst"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Kerstin Ulrich	<i>Datum</i> 23.08.2022 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)		Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt die Durchführung des Vorhabens „Spiel- und Begegnungsstätte in Elmenhorst“ im Jahr 2022.

### Sachverhalt

Auf der Gemeindefläche im Ortskern von Elmenhorst hinter dem 24-WE-Block soll eine Spiel- und Begegnungsfläche für Jung und Alt entstehen. Neben der Anschaffung von wetterfesten Bänken, Tischen und Tischtennisplatten sind umfangreiche Geländearbeiten erforderlich.

Durch die Spiel- und Begegnungsstätte finden die Kinder und Jugendlichen des Ortes in unmittelbarer Nähe des Jugendklubs einen zentralen Treffpunkt. Für die ältere Generation wird durch den Aufbau von Tischen und Bänken in Sichtweite des Seniorenheimes eine interessante Begegnungsstätte, die barrierefrei errichtet wird, geschaffen.

Die Kosten für das Vorhaben belaufen sich auf 16.500,- Euro.

Die finanziellen Mittel stehen im Haushalt 2022 im PSK 36602-096000-61 zur Verfügung.

Das Vorhaben wird durch die lokale Aktionsgruppe OSTSEE-DBR im Rahmen des LEADER-Förderprogrammes für Kleinprojekte bis 20.000,- Euro gefördert.

### Finanzielle Auswirkungen

Ja, im Rahmen des Haushaltsplanes

### Anlage/n

Keine



## Abwägungs- und Satzungsbeschluss „Satzung über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen - Stellplatzsatzung-

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung	<i>Datum</i> 10.05.2022 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)		Ö
Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	12.05.2022	N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	18.05.2022	Ö

### **Beschlussvorschlag**

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage 1.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, die Stellungnahmen abgegeben haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.
3. Die Gemeindevertretung beschließt die Stellplatzsatzung als Satzung (s. Anlage 2).
4. Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Stellplatzsatzung ortsüblich bekannt zu machen.
6. Die rechtskräftige Satzung ist gegenüber der Kommunalaufsicht als Untere Rechtsaufsichtsbehörde des Landkreis Rostock anzuzeigen.

### **Sachverhalt**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 17.06.2021 beschlossen, den Entwurf einer Stellplatzsatzung öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung hat vom 21.02. bis einschließlich 25.03.2022 stattgefunden.

Ort und Dauer der Auslegung wurden vorher ortsüblich bekannt gemacht mit dem Hinweis, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die Stellplatzsatzung unberücksichtigt bleiben können.

Über die insgesamt 6 eingegangenen Stellungnahmen ist zu beraten. Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen, um danach den Satzungsbeschluss zu fassen.

Mit der überarbeiteten Fassung der Satzung wurden die neuen Bodenrichtwerte des Landkreis Rostock aus dem Jahr 2022 berücksichtigt.

Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen. Sie tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Abschließend ist sie der Kommunalaufsicht im Landkreis Rostock anzuzeigen.

### Finanzielle Auswirkungen

**( x ) Ja, abweichend vom Haushaltsplan. Werden Ablösevereinbarungen zwischen Gemeinde und Bauherren (Ablösebeitragspflichtige) erforderlich, kommt es zu Einnahmen**

<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto ( PSK ):	00000.00000000
<b>b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:</b>		<b>Deckung erfolgt über:</b>	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €

### Anlage/n

1	Anlage 1 Abwägung (öffentlich)
2	Anlage 2 Entwurf Stellplatzsatzung Stand 28.04.2022.pdf (öffentlich)



## **Anlage 1 zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss**

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

Zum Entwurf der Stellplatzsatzung wurden insgesamt 10 Stellungnahmen angefordert. Es wurden 6 Stellungnahmen abgegeben.

0 Stellungnahmen enthalten Anregungen, die berücksichtigt wurden.

Unberücksichtigte Anregungen / Bedenken: **keine**

---

Während der öffentlichen Auslegung sind keine Äußerungen von betroffenen Bürgern eingegangen.

---

**Durch die Auswertung der Stellungnahmen ergeben sich keine Änderungen bzw. Ergänzungen an der Satzung.**

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Stellplatzsatzung	Abwägung zum Entwurf
-------------------------------------	-------------------	----------------------

	Behörde	Adresse	Antwort vom	Anmerkungen
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region /Rostock	Doberaner Str. 114 18057 Rostock	07.03.2022	Keine Einwände
2	Landkreis Rostock	Am Wall 3-5 18273 Güstrow	25.02.22	Keine Einwände
2a	Amt für Kreisentwicklung		25.02.22	siehe Seite 3
2b	Amt für Straßenbau und Verkehr			
2c	Kommunalaufsicht		04.03.2022	siehe Seite 3
2d	Untere Immissionsschutzbehörde		Keine Antwort	
3	Polizeidirektion Güstrow	Schwaaner Straße 24 18273 Güstrow	21.02.2022	Keine Einwände
4	REBUS Regionalbus Rostock	Parumer Straße 35, 18273 Güstrow	22.02.2022	Keine Einwände
5	IHK Industrie- und Handelskammer zu Rostock	Ernst-Barlach-Straße 1-3 18055 Rostock	Keine Antwort	
6	Handwerkskammer OMV	Schwaaner Landstraße 8 18055 Rostock	Keine Antwort	
7	Amt Warnow-West, hausintern	Schulweg 1a 18198 Kritzmow	Keine Antwort	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Stellplatzsatzung	Abwägung zum Entwurf
-------------------------------------	-------------------	----------------------

Landkreis Rostock, Amt für Straßenbau und Verkehr	Stellungnahme vom 25.02.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. 2b
<p>seitens der Unteren Straßenverkehrsbehörde erfolgte eine Prüfung der o.g. Stellplatzsatzung. Einwendungen gibt es nicht, jedoch wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die rechtliche Möglichkeit der Ablösung gerade in küstennahen Regionen nicht zur einer Entspannung des ohnehin belasteten Angebots öffentlicher Stellplätze im Straßenraum führt. Sie ist daher aus Sicht der Verkehrsbehörde kontraproduktiv, gerade auch in Hinblick auf den zunehmenden Mobilitätsgrad der Bevölkerung.</p> <p>Mit freundlichem Gruß im Auftrag</p>		Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.	

Landkreis Rostock, Kommunalaufsicht	Stellungnahme vom 04.03.2022	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. 2c
<p>zu den Neufassungen der Stellplatzsatzungen der Gemeinden Elmenhorst/Lichtenhagen, Lambrechtshagen und Kritzmow teile ich Ihnen mit, dass die untere Rechtsbehörde kein Träger öffentlicher Belange i. R. des Verfahrens ist. Eine pauschale Prüfung von Satzungsentwürfen erfolgt nicht. Sollten sich Ihrerseits spezielle Fragen zur Thematik ergeben, bitte ich Sie, diese mit einer eigenen rechtlichen Würdigung bei mir einzureichen.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p>		Der Hinweis wird von der Gemeinde zur Kenntnis genommen.	

# **SATZUNG**

## **Über die Gestaltung, Größe und Anzahl der Stellplätze für Kfz sowie über die finanzielle Ablösung der Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen für die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen**

### **-Stellplatzsatzung-**

Aufgrund § 5 der Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13.07.2011 (GVOBl. M-V, S. 777) und § 86 Abs. 1 Nr. 4 in Verbindung mit § 49 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19.11.2019 (GVOBl. M-V, S. 682) wird nach Beschluss der Gemeindevertretung vom .....folgende Satzung erlassen:

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Die Satzung gilt für den Bereich der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen einschließlich aller Ortsteile.

Regelungen in Bebauungsplänen oder sonstigen Satzungen, die von Regelungen dieser Satzung abweichen, bleiben unberührt.

#### **§ 2 Herstellungspflicht und Begriffe**

- (1) Bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder wesentlichen Nutzungsänderung baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr mittels Kraftfahrzeug oder Fahrrad zu erwarten ist, müssen Stellplätze (notwendige Stellplätze) und Abstellplätze für Fahrräder (notwendige Abstellplätze) hergestellt werden.
- (2) Notwendige Stellplätze und Abstellplätze müssen spätestens zum Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme bzw. Benutzbarkeit der baulichen oder sonstigen Anlagen fertiggestellt sein.  
Notwendige Stellplätze können auch in Form von Garagen nachgewiesen werden.

### **§ 3 Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze**

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze ergibt sich aus der Anlage zu dieser Satzung und den nachfolgenden Regelungen.
- (2) Für bauliche und sonstige Anlagen, deren Nutzungsart in der Anlage nicht aufgeführt ist, richtet sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und Fahrradabstellplätze nach dem voraussichtlichen tatsächlichen Bedarf. Dabei sind die in der Anlage für vergleichbare Nutzungen festgesetzten Zahlen als Orientierungswerte heranzuziehen.
- (3) Bei Anlagen mit verschiedenartigen Nutzungen bemisst sich die Anzahl der notwendigen Stellplätze und notwendigen Fahrradabstellplätze nach dem größten gleichzeitigen Bedarf, wenn die wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Eine solche wechselseitige Benutzung ist bei öffentlich-rechtlicher Sicherung auch bei der Bestimmung der Anzahl der notwendigen Stellplätze und der notwendigen Fahrradabstellplätze verschiedener Vorhaben in zumutbarer Entfernung zulässig.
- (4) Steht die Gesamtanzahl in einem offensichtlichen Missverhältnis zum tatsächlichen Bedarf, so kann die sich aus der Einzelermittlung ergebende Zahl der Stellplätze und Fahrradabstellplätze entsprechend erhöht oder ermäßigt werden.
- (5) Ergeben sich bei der Ermittlung der Zahl der Stellplätze oder der Fahrradabstellplätze Nachkommastellen, ist auf ganze Zahlen ab- oder aufzurunden.
- (6) Bis zu 25 von Hundert der notwendigen Stellplätze können durch die Schaffung von zusätzlichen Fahrradabstellplätzen ersetzt werden. Dabei sind für einen Stellplatz vier Fahrradabstellplätze herzustellen.

### **§ 4 Standort, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen**

- (1) Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind auf dem Baugrundstück oder auf einem Grundstück in zumutbarer Entfernung, dessen Benutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert ist, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zumutbar ist eine fußläufige Entfernung notwendiger Stellplätze zum Baugrundstück von maximal 500 m, bei Wohnungsbauvorhaben von maximal 300 m. Bei notwendigen Fahrradabstellplätzen darf die Entfernung zum Baugrundstück maximal 100 m betragen. Wenn Gründe des Verkehrs dies erfordern, kann im Einzelfall bestimmt werden, dass die Stellplätze auf dem Baugrundstück oder auf einem anderen Grundstück hergestellt herzustellen sind.
- (2) Stellplätze müssen so angeordnet und ausgeführt werden, dass ihre Benutzung die Gesundheit nicht schädigt und Lärm oder Gerüche das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung nicht über das zumutbare Maß hinaus stören.
- (3) Notwendige Stellplätze und Garagen müssen ausreichend groß und so angeordnet sein, dass sie zweckentsprechend genutzt werden können – geregelt in der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GarVO) sowie den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR).
- (4) Mindestens 3% der Stellplätze sind barrierefrei nach DIN 18040 herzustellen.
- (5) Fahrradabstellplätze müssen
  1. von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig oder über Rampen/Aufzüge verkehrssicher, ausreichend beleuchtet und leicht erreichbar sein,

2. eine Anschlussmöglichkeit am Fahrradrahmen, einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen,
3. einzeln leicht zugänglich sein und
4. eine Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche haben.

### **§ 5 Ablösung**

- (1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze oder notwendiger Fahrradabstellplätze nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich, so kann auf die Herstellung von Stellplätzen verzichtet werden, wenn die zur Herstellung Verpflichteten an die Gemeinde einen Geldbetrag zahlen.
- (2) Der Geldbetrag nach Abs. 1 ist zu verwenden für
  - a) die Herstellung zusätzlicher oder die Instandhaltung, die Instandsetzung oder die Modernisierung bestehender Parkeinrichtungen,
  - b) sonstige Maßnahmen zur Entlastung der Straßen vom ruhenden Verkehr einschließlich investiver Maßnahmen des öffentlichen Personennahverkehrs oder
  - c) andere Maßnahmen, die Bestandteil eines Mobilitätskonzepts der Gemeinde sind.
- (3) Die Verwendung des Geldbetrages muss für die Erreichbarkeit des Bauvorhabens, das die Zahlungspflicht auslöst, einen Vorteil bewirken.
- (4) Über die Ablösung entscheidet die Gemeindevertretung.
- (5) Der Geldbetrag darf 90 vom Hundert der durchschnittlichen Herstellungskosten von Parkeinrichtungen nach Absatz 2 Nummer 1 einschließlich der Kosten des Grunderwerbs im Gemeindegebiet nicht überschreiten.
- (6) Der Ablösebetrag beträgt für

Pkw- Stellplatz (25m <sup>2</sup> )	9.427,50€
Fahrrad- Stellplatz (1,5m <sup>2</sup> )	572,85€

### **§ 6 Ablösebeitragsschuldner, Entstehung und Fälligkeit**

- (1) Die Ablösebeitragsschuldner sind die Antragsteller.
- (2) Über die Ablösung von Stellplätzen ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag (Ablösevertrag) zu schließen. Für Verfahren nach § 64 LBauO M-V ist der Ablösevertrag vor Erteilung der Baugenehmigung zu schließen. Für Verfahren nach § 63 LBauO M-V oder wenn die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich ist, ist der Ablösevertrag vor Baubeginn zu schließen.

- (3) Die Verpflichtung zur Zahlung des Ablösebetrages entsteht mit dem Abschluss des Ablösevertrages.
- (4) Für Verfahren nach § 64 LBauO M-V ist der Ablösebetrag einen Monat nach Erteilung der Baugenehmigung fällig. Für Verfahren nach § 63 LBauO M-V oder wenn die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich ist, ist der Ablösebetrag einen Monat nach Abschluss des Ablösevertrages fällig.

### **§ 7 Ordnungswidrigkeiten**

- (1) Ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern handelt, wer entgegen § 2 Abs. 1 die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen oder sonstigen Anlage vornimmt, ohne den hierdurch ausgelösten Stellplatzbedarf oder Mehrbedarf an Stellplätzen und Fahrradabstellplätzen in ausreichender Zahl hergestellt zu haben.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 500.000 EUR geahndet werden.
- (3) Das Gesetz über Ordnungswidrigkeiten (OWiG) findet in seiner aktuellsten Fassung Anwendung.

### **§ 8 Inkrafttreten**

- (1) Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.
- (2) Die Stellplatzsatzung vom 17.10.2006 tritt gleichzeitig außer Kraft.

(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister/in)

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- oder Formvorschriften verstoßen wurde, können diese entsprechend § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für Verletzungen von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

(Ort, Datum, Siegel) (Bürgermeister/in)



## Anlage 1

### zu § 3 Absatz 1 der Stellplatzsatzung Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Pkw...		Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
		Bei sehr gut vom ÖPNV erschlossenen Grundstücken	Bei sonstigen Grundstücken	
<b>1</b>	<b>Wohngebäude und Wohnheime</b>			
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser		2 Stpl. je WE	Kein Nachweis erforderlich, bei Bedarf 1 bis 4 Abstpl. je WE
1.2	Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE)		1,5 Stpl. je WE	2 – 4 Abstpl. je 100 m² BGF für Wohnungen
1.3	Kinder- und Jugendwohnheime		1,5 Stpl. je 5 Betten davon 10 % Besucheranteil	1 Abstpl. je 100m² BGF für Wohnungen
1.4	Pflegeheime, Seniorenwohnheime, Wohnheime für Menschen mit Behinderungen		1 Stpl. Je 5 Betten davon 10% Besucheranteil mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Abstpl. je 5- 30 Betten, mindestens 3 Abstpl.  davon 10% Besucheranteil
1.5	Betreutes Wohnen		1 Stpl. je WE  davon 10% Besucheranteil mind. 1 Stpl. barrierefrei	1-2 Abstpl. je WE  davon 10% Besucheranteil
1.6	Studierenden- und sonstige Wohnheime		1 Stpl. je 3 Betten, jedoch mind. 2 Stpl.  davon 10% Besucheranteil	1 Abstpl. je 1- 2 Betten  davon 10% Besucheranteil
<b>2</b>	<b>Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen</b>			
2.1	Büro- und Verwaltungsgebäude allgemein (z.B. in Gewerbegebieten)		1 Stpl. je 30m² Nutzungsfläche  davon 10% Besucheranteil mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Abstpl. je 30- 40m² Nutzungsfläche  davon 10% Besucheranteil
2.2	Räume mit erheblichen Besucherverkehr (Schalter-Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen o.ä.)		1 Stpl. je 20m² Nutzungsfläche, jedoch mind. 3 Stpl.  davon 75% Besucheranteil mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Abstpl. je 20- 30m² Nutzungsfläche  davon 75% Besucheranteil

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Pkw...		Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
		Bei sehr gut vom ÖPNV erschlossenen Grundstücken	Bei sonstigen Grundstücken	
<b>3</b>	<b>Verkaufsstätten</b>			
3.1	Verkaufsstätten bis zu 800m <sup>2</sup> Verkaufsfläche		1 Stpl. je 30m <sup>2</sup> Verkaufsfläche, jedoch mind. 2 Stpl.  davon 75% Besucheranteil  mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Abstpl. je 30-50m <sup>2</sup> Verkaufsfläche,  davon 75% Besucheranteil
3.2	Verkaufsstätten mit mehr als 800m <sup>2</sup> Verkaufsfläche		1 Stpl. je 25m <sup>2</sup> Verkaufsfläche  davon 75% Besucheranteil  mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Abstpl. je 40-60m <sup>2</sup> Verkaufsfläche,  davon 75% Besucheranteil
3.3	Verkaufsstätten mit großen Ausstellungsflächen (z.B. Autohäuser, Möbelhäuser, etc.)		1 Stpl. je 30m <sup>2</sup> Verkaufsfläche  davon 75% Besucheranteil  mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Abstpl. je 100m <sup>2</sup> Verkaufsfläche,  davon 75% Besucheranteil
<b>4</b>	<b>Versammlungsstätten außer Sportstätten, Kirchen</b>			
4.1	Versammlungsstätten		1 Stpl. je 4 Sitzplätze  davon 90% Besucheranteil  mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Abstpl. je 10- 40 Sitzplätze  davon 90% Besucheranteil
4.2	Kirchen und andere Räume, die der Religionsausübung dienen		1 Stpl. je 8 Sitzplätze  davon 90% Besucheranteil  mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Abstpl. je 20- 30 Sitzplätze  davon 90% Besucheranteil
<b>5</b>	<b>Sportstätten</b>			
5.1	Sportplätze		1 Stpl. je 250m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze  mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Abstpl. je 250m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Abstpl. je 10- 20 Besucherplätze
5.2	Spiel- und Sporthallen		1 Stpl. je 50m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze  mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Abstpl. je 50m <sup>2</sup> Hallenfläche, zusätzlich 1 Abstpl. je 15- 20 Besucherplätze

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Pkw...		Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
		Bei sehr gut vom ÖPNV erschlossenen Grundstücken	Bei sonstigen Grundstücken	
5.3	Freibäder und Freiluftbäder		1 Stpl. je 200m <sup>2</sup> Grundstücksfläche	1 Abstpl. je 50-150m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
5.4	Hallenbäder		1 Stpl. je 5 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	1 Abstpl. je 5-10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Abstpl. je 5- 10 Besucherplätze
5.5	Reitanlagen		1 Stpl. je 3 Pferdeeinstellplätze	1 Abstpl. je 2- 4 Pferdeeinstellplätze
5.6	Fitnesscenter		1 Stpl. je 15m <sup>2</sup> Sportfläche davon 90% Besucheranteil	1 Abstpl. je 10-20m <sup>2</sup> Sportfläche davon 90% Besucheranteil
5.7	Tennisanlagen		2 Stpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Stpl. je 15 Besucherplätze	1-2 Abstpl. je Spielfeld, zusätzlich 1 Abstpl. je 20 Besucherplätze
5.8	Bootshäuser und Bootsliegeplätze		1 Stpl. je 3 Boote	1 Abstpl. je 2-5 Boote
<b>6</b>	<b>Gaststätten, Vergnügungsstätten und Beherbergungsbetriebe</b>			
6.1	Gaststätten		1 Stpl. je 10m <sup>2</sup> Gastraum, davon 75% Besucheranteil mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Abstpl. je 6-12m <sup>2</sup> Gastraum, davon 75% Besucheranteil
6.2	Hotels, Pensionen, Kurheime, Ferienhäuser, Wohnmobilstellplätze und andere Beherbergungsbetriebe		1 Stpl. je 3 Betten, davon 75% Besucheranteil für dazugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach 6.1 mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Abstpl. je 8-15 Betten, mind. 4 Abstpl., davon 25% Besucheranteil für dazugehörigen Restaurantbetrieb Zuschlag nach 6.1
6.3	Tanzlokale, Discotheken		1 Stpl. je 6m <sup>2</sup> Gastraum, davon 90% Besucheranteil	1 Abstpl. je 4-8m <sup>2</sup> Gastraum, davon 90% Besucheranteil
6.4	Jugendherbergen		1 Stpl. je 6 Betten, davon 25% Besucheranteil	1 Abstpl. je 5-10 Betten, davon 25% Besucheranteil
6.5	Sonstige Vergnügungsstätten		1 Stpl. je 20m <sup>2</sup> Nutzungsfläche, mind. jedoch 3 Stpl.	1 Abstpl. je 10-25m <sup>2</sup> Nutzungsfläche, mind. jedoch 3

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Pkw...		Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
		Bei sehr gut vom ÖPNV erschlossenen Grundstücken	Bei sonstigen Grundstücken	
				Abstpl.
<b>7</b>	<b>Krankenhäuser</b>			
7.1	Universitätskliniken und ähnliche Lehrkrankenhäuser		1 Stpl. je 2 Betten, zusätzlich Stellplätze nach 2.2,  davon 50% Besucheranteil	1 Stpl. je 10-20 Betten, zusätzlich Abstellplätze nach 2.2,  davon 20% Besucheranteil
7.2	Krankenhäuser, Kliniken und Kureinrichtungen		1 Stpl. je 3 Betten, zusätzlich Stellplätze nach 2.2,  davon 60% Besucheranteil	1 Abstpl. je 20- 30 Betten, zusätzlich Stellplätze nach 2.2,  davon 20% Besucheranteil
<b>8</b>	<b>Bildungseinrichtungen, Einrichtungen der Jugendförderung</b>			
8.1	Kindergärten, Kindertagesstätten, Hort		1 Stpl. je 10 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.  mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Stpl. je 5-15 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.  davon 50% Besucheranteil
8.2	Grundschulen		1 Stpl. je 15 Schüler,  mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Stpl. je 2- 4 Schüler,  davon 10% Besucheranteil
8.3	Sonstige allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen		1 Stpl. je 20 Schüler, zusätzlich 1 Stpl. je 5 Schüler über 18 Jahre	1 Stpl. je 2- 3 Schüler,  davon 10% Besucheranteil
8.4	Förderschulen		1 Stpl. je 10 Schüler	1 Abstpl. je 10- 15 Schüler  davon 10% Besucheranteil
8.5	Fachhochschulen, Universitäten		1 Stpl. je 2 Studierende	1 Abstpl. je 2- 4 Studierende  davon 20% Besucheranteil
8.6	Sonstige Fortbildungseinrichtungen		1 Stpl. je 2 Teilnehmerplätze	1 Abstpl. je 3- 5 Studierende  davon 20% Besucheranteil
8.7	Jugendzentren		1 Stpl. je 100m <sup>2</sup> Nutzungsfläche	1 Abstpl. je 10-20m <sup>2</sup> Nutzungsfläche

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Pkw...		Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
		Bei sehr gut vom ÖPNV erschlossenen Grundstücken	Bei sonstigen Grundstücken	
				davon 90% Besucheranteil
<b>9</b>	<b>Gewerbliche Anlagen</b>			
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe		1 Stpl. je 50m <sup>2</sup> Nutzungsfläche oder je 3 Beschäftigte  davon 10- 30% Besucheranteil  mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Abstpl. je 50-70 m <sup>2</sup> Nutzungsfläche oder je 3 Beschäftigte  davon 10% Besucheranteil
9.2	Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze		1 Stpl. je 80m <sup>2</sup> Nutzungsfläche oder je 3 Beschäftigte  davon 10% Besucheranteil	1 Abstpl. je 70-100m <sup>2</sup> Nutzungsfläche oder je 3 Beschäftigte  davon 10% Besucheranteil
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten		3 Stpl. je Wartungs- oder Reparaturstand  mind. 1 Stpl. barrierefrei	1 Abstpl. je 5-7 Wartungs- oder Reparaturstände
9.4	Tankstellen		2 Stpl. mit Verkaufsstätte, zusätzlicher Stpl. nach 3.1	1 Abstpl. mit Verkaufsstätte, zusätzlicher Abstpl. nach 3.1
<b>10</b>	<b>Verschiedenes</b>			
10.1	Kleingartenanlagen		1 Stpl. je 3 Kleingärten	1 Abstpl. je 5- 10 Kleingärten  davon 80% Besucheranteil
10.2	Begräbnisstätten (z.B. Friedhöfe)		1 Stpl. je 500m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 10 Stpl.	1 Stpl. je 750-1500m <sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch mind. 4 Abstpl. je Eingang
10.3	Sonnenstudios		1 Stpl. je 3 Sonnenbänke, jedoch mind. 2 Stpl.  davon 90% Besucheranteil	1 Abstpl. je 5- 7 Waschmaschinen, jedoch mind. 2 Abstpl.  davon 90% Besucheranteil
10.4	Waschsalons		1 Stpl. je 5 Waschmaschinen, jedoch mind. 2 Stpl.  davon 90%	1 Abstpl. je 5-7 Waschmaschinen, jedoch mind. 2 Abstpl.

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für Pkw...		Zahl der Abstellplätze für Fahrräder
		Bei sehr gut vom ÖPNV erschlossenen Grundstücken	Bei sonstigen Grundstücken	
			Besucheranteil	davon 90% Besucheranteil

## Anlage 2 Zur Stellplatzsatzung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

### Ermittlung der Ablösebeträge

#### Pkw- Stellplätze

Für einen ebenerdigen Pkw- Stellplatz ergeben sich durchschnittliche Herstellungskosten in Höhe von 3.400,00€.

Der durchschnittliche Bodenrichtwert beträgt gemäß Aussage des Gutachterausschusses des Landkreis Rostock im Jahr 2022 für die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und Ortsteile im Mittelwert 283,00€/m<sup>2</sup>.

Grunderwerbskosten	283,00€/m <sup>2</sup>	
Stellplatzgröße	25m <sup>2</sup>	Stellplatz und Fahrgassenfläche
Grunderwerbskosten / Stellpl.	25m <sup>2</sup> x 283,00€/m <sup>2</sup>	7.075,00€

Für einen Pkw- Stellplatz ergeben sich durchschnittliche Grunderwerbskosten in Höhe von 7.075,00€.

Herstellungskosten	3.400,00€
Grunderwerbskosten	7.075,00€
Gesamtkosten	10.475,00€
90% Ablösebeitragsschuldner	9.427,50€

Somit ergeben sich für einen Stellplatz Gesamtkosten in Höhe von 10.475,00€.

Nach § 5 (5) der Stellplatzsatzung wird der Ablösebetrag unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Herstellungskosten einschl. der Kosten des Grunderwerbs festgelegt.

**Der Ablösebetrag für einen notwendigen Pkw- Stellplatz wird auf 9.427,50€ festgelegt.**



## Ermittlung der Ablösebeträge

### Fahrradabstellplätze

Für einen ebenerdigen Fahrradabstellplatz ergeben sich durchschnittliche Herstellungskosten in Höhe von 212,00€.

Der durchschnittliche Bodenrichtwert beträgt gemäß Aussage des Gutachterausschusses des Landkreis Rostock im Jahr 2022 für die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und Ortsteile im Mittelwert 283,00€/m<sup>2</sup>.

Grunderwerbskosten	283,00€/m <sup>2</sup>	
Stellplatzgröße	1,5m <sup>2</sup>	Abstellplatz und Bewegungsfläche
Grunderwerbskosten / Stellpl.	1,5m <sup>2</sup> x 283,00€/m <sup>2</sup>	424,50€

Für einen Fahrradabstellplatz ergeben sich durchschnittliche Grunderwerbskosten in Höhe von 390,00€.

Herstellungskosten	212,00€
Grunderwerbskosten	424,50€
Gesamtkosten	636,50€
90% Ablösebeitragsschuldner	572,85€

Somit ergeben sich für einen Stellplatz Gesamtkosten in Höhe von 636,50€.

Nach § 5 (5) der Stellplatzsatzung wird der Ablösebetrag unter Zugrundelegung der durchschnittlichen Herstellungskosten einschl. der Kosten des Grunderwerbs festgelegt.

**Der Ablösebetrag für einen notwendigen Fahrradabstellplatz wird auf 572,85€ festgelegt.**



## Beschluss einer neuen Nutzungs- und Entgeltordnung für das Gemeindezentrum Elmenhorst

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Kerstin Ulrich	<i>Datum</i> 23.08.2022 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i> Ö
---	---------------------------------	-------------------

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt die vorliegende Nutzungs- und Entgeltordnung für das Gemeindezentrum Elmenhorst.

### Sachverhalt

Für das Gemeindezentrum Elmenhorst soll eine neue Nutzungs- und Entgeltordnung ausgestaltet und durch die Gemeindevertretung beschlossen werden. Neben einer Überprüfung der festgesetzten Entgelte und Nutzungszeiten soll auch überprüft werden, welche Räume in welchem Umfang einer Vermietung an Dritte zur Verfügung gestellt werden. Insbesondere soll die Regelung zu den sogenannten Kulturgruppen überprüft werden.

#### Entgelt:

Bei der Festsetzung der Entgelte für die Überlassung von Räumlichkeiten im Gemeindezentrum sind die anfallenden Kosten zu berücksichtigen. Die vorliegende Berechnungsmethode wird zur Berechnung von Nutzungsgebühren verwendet, welche im Rahmen von Gebührensatzungen festgesetzt werden, welche dem öffentlichen Recht unterliegen. Die Festsetzung und Erhebung von Entgelten erfolgen auf privatwirtschaftlicher Grundlage und unterliegen dadurch nicht so strengen gesetzlichen Vorgaben. Die Gemeinde unterliegt bei Ihrem Handeln dem Wirtschaftlichkeitsgebot.

In der Berechnung werden alle anfallenden Kosten, Abschreibungswerte, kalkulatorische Zinsen auf eingesetztes Eigenkapital sowie zurechenbaren Gemein- und Sachkosten für Personal und Ausstattung bis zur Sachbearbeiterebene des Amtes berücksichtigt. Die Berechnung erfolgt auf die durchschnittlichen Kosten der Jahre 2018-2020, welche flächenmäßig auf die jeweiligen Räume verteilt wurden, sowie der im Jahr 2019 festgestellten Vermietung. Folgende erforderlichen Entgelte können festgestellt werden:

Gemeinderaum 1: 6,21 €/h  
Gemeinderaum 2: 5,23 €/h  
Gemeinderaum 3: 6,28 €/h  
Kleiner Saal: 11,76 €/h

Großer Saal: 33,78 €/h

Diese Entgelte würden bei den Vermietungszeiten aus 2019 die Kosten, die auf den jeweiligen Raum entfallen, vollständig refinanzieren. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass die Räume im Gemeindezentrum auch durch die Gemeinde selbst in einem nicht unerheblichen Umfang genutzt werden. Demnach sollte die Festsetzung von Entgelten zulässig sein, welche keine vollständige Refinanzierung zur Folge haben. Eine Erhöhung oder Reduzierung der bislang festgestellten Entgelte könnte ebenfalls Gegenstand der Beschlussfassung sein. Aufgrund einer gestiegenen Nachfrage im Jahr 2021 für Hochzeitgesellschaften könnte eine Erhöhung der Saalpreise vorgenommen werden. Ausdrücklich empfiehlt die Verwaltung im Folgenden, die Vereinbarungen zu den Kulturgruppen gänzlich zu ändern.

#### Umsatzsteuer:

Die Überlassung der Räume stellt, nach jetzigem Stand, i. d. R. eine umsatzsteuerbefreite Leistung dar. Da jedoch nicht auszuschließen ist, dass besondere Umstände einen Überlassungsvertrag der besonderen Art erforderlich machen würde, muss zwingend die Regelung zur Umsatzsteuer aufgenommen werden, da anderenfalls Vermietungen, die eine Umsatzsteuerpflicht auslösen, nicht ohne einen gesonderten Beschluss der Gemeindevertretung vorgenommen werden könnten.

#### Vermietungsumfang:

Ob weiterhin alle Räume für die Vermietung im Allgemeinen und im speziellen an Feiergesellschaften zur Verfügung gestellt werden sollen, könnte ebenfalls Gegenstand der Beschlussfassung sein. Vorstellbar wäre eine Begrenzung der ganztägigen Vermietung an Feiergesellschaften auf die Säle zu beschränken. Eine „Kaffeegesellschaft“ könnte jedoch weiterhin in den Gemeinderäumen 1-3 ausgerichtet werden. Auch eine mehrtägige Buchung für Lehrgänge o. ä. könnte weiterhin in den Gemeinderäumen möglich sein. Gegebenenfalls sollte eine Begrenzung auf eine abendliche Feiergesellschaft pro Tag vorgenommen werden.

Derzeit wird der große Saal des Gemeindezentrums auch für Präventionssport, Krabbelgruppen u. ä. genutzt. Möglicherweise sollte ein Stundentarif eingeführt werden.

#### Kulturgruppen:

Derzeit sind für sogenannte Kulturgruppen besondere Regelungen getroffen worden:

*Bei Abschluss eines Nutzungsvertrages über einen Raum mit einer gemeindeansässigen Kulturgruppe beträgt das Nutzungsentgelt pauschal einmalig 24,00 EUR pro Person und Jahr (entsprechend 2,00 EUR/Monat) und ist vierteljährlich zu entrichten.*

Diese Regelung ist in der Praxis äußerst schwierig umsetzbar und ist mit großen Rechtsunsicherheiten verbunden. Ein schriftlicher Vertrag für eine derartige Kulturgruppe wird mit einer natürlichen Person abgeschlossen. Diese ist für die Vertragserfüllung verantwortlich. Es ist nicht klar, wie hoch das tatsächliche Nutzungsentgelt sein wird. Eine Mahnung für nicht entrichtete Entgelte ist somit unmöglich. Des Weiteren ist es bereits vorgekommen, dass diese natürliche Person verstorben ist. Der Vertrag dürfte gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auf die Erben übergehen. Dies wird allerdings in der Praxis nicht realisiert. Es

erfolgen ggf. weiterhin Einzahlungen und die Nutzung wird fortgesetzt, ohne dass der konkrete Vertragspartner bekannt ist. Zur Feststellung der tatsächlichen Entgelte verpflichten sich die Vertragspartner zur Übersendung von Namenslisten, sodass u. a. auch gewährleistet ist, dass eine Person nur für eine Kulturgruppe das Nutzungsentgelt entrichtet. Die Übersendung der Namenslisten wird in der Praxis jedoch nur teilweise, fehlerbehaftet oder gar nicht vollzogen. Der damit verbundene Verwaltungsaufwand steht in keinem Verhältnis zu den generierten Entgelten.

Bereits in der Vorbereitung zum Abschluss der derzeitigen Nutzungs- und Entgeltordnung wurde angeregt, kein Nutzungsentgelt von derartigen Kulturgruppen zu erheben. Eine mögliche Umsetzung könnte wie folgt organisiert werden:

- Das Gemeindezentrum in Elmenhorst ist eine öffentliche Einrichtung zur Förderung des kommunalen, sozialen und kulturellen Lebens der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen. Demnach kann die Gemeinde selbst zur Ermöglichung dieses Zweckes Räume für die in den Kulturgruppen ausgeübten Inhalte nutzen. Eine durch die Gemeinde beauftragte Person (ggf. Seniorenbeauftragte) würde die Koordinierung der verschiedenen Gruppen und Zeiten in Abstimmung mit dem Objektverantwortlichen übernehmen. Die beauftragte Person würde in Abstimmung mit dem Bürgermeister, im Zweifelsfall mit der Gemeindevertretung, die zeitliche Anmeldung für die jeweiligen Nutzungen -und Nutzungsarten- übernehmen. Die sogenannte Kulturgruppe würde demnach lediglich ein zeitliches Angebot der Gemeinde in einem Raum des Gemeindezentrums mit einem bestimmten Inhalt darstellen. Beispielsweise könnte an einem Mittwoch in der Zeit von 18:00 Uhr bis 20:00 Uhr im Raum Nr. 2 Skat, für bei der beauftragten Person gemeldeten Personen (Personenkreis), angeboten werden. Ein Entgelt oder ein Beitrag ist nicht zu entrichten.
- Anstatt eine Person mit der Organisation und Durchführung zu beauftragen, könnte auch ein Verein, beispielsweise der Kulturverein, damit beauftragt werden. Mit dem Verein könnte ein pauschaler Vertrag über ein zu entrichtendes Nutzungsentgelt für die Räume im Gemeindezentrum geschlossen werden. Die Durchführung der jeweiligen Veranstaltung (Bsp. Mittwoch Skat) obliegt dem Verein. Die Refinanzierung des Nutzungsentgeltes könnte über Mitgliederbeiträge erfolgen. Um mögliche Fehlentwicklungen der Nutzungsarten entgegen zu wirken, könnte in dem Nutzungsvertrag zwischen Gemeinde und Verein vereinbart werden, dass die einzelnen Nutzungszwecke in Absprache mit dem Bürgermeister, im Streitfall mit der Gemeindevertretung abgestimmt werden. (Bsp. Skat ist vereinbar, gewerbliche Weiterbildungsnachmittage nicht)

Die neue Nutzungs- und Entgeltordnung für das Gemeindezentrum Elmenhorst wurde in den Ausschüssen für Schule, Jugend, Kultur, Sport und Soziales sowie für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt am 25.01.2022 bzw. am 27.01.2022 (Fortführung am 22.02.2022) beraten.

Folgende Ergebnisse sind in den Protokollen aufgenommen worden:

**Ausschuss für Schule, Jugend, Kultur, Sport und Soziales sowie für**

## Gemeindeentwicklung:

*Der Vorschlag für die Nutzungs- und Entgeltordnung wird beraten. Es gibt folgende Hinweise:*

- *gemeindeinternen Kulturgruppen sollen keine Gebühren erhoben werden*
- *Punkt 1 auf Seite 3 soll entfernt werden*
- *Bauausschuss verhandelt die NEO GZ ebenfalls. Hier wird ein gemeinsames Handeln empfohlen. Es soll Rücksprache mit dem AWW gehalten werden.*

Nach Rücksprache mit der Ausschussvorsitzenden bezieht sich die Entfernung von Punkt 1 auf Seite 3 auf die potentielle Übertragung der Kulturgruppenverantwortung auf den Kulturverein. Dies wäre derzeit nicht umsetzbar.

## Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt

*Der Ausschuss empfiehlt die vorliegende Nutzungs- und Entgeltordnung zu beschließen.*

*Kulturgruppen sind ebenfalls kostenfrei zu erfassen. Dazu die Definition „Was ist eine Kulturgruppe?“*

*Eine Schlüsselordnung ist zu erarbeiten. Diese ist jährlich zu prüfen.*

### Abstimmung:

*7 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 0 Enthaltungen*

Die Aufnahme einer Definition sog. Kulturgruppen innerhalb der Nutzungs- und Entgeltordnung ist abdingbar, da diese die Regeln für die Vergabe der beschriebenen Räumlichkeiten an Dritte aufstellt. Die aufgeführte Änderung im Umgang mit sog. Kulturgruppen beinhaltet die Schaffung von Angeboten der Gemeinde für bestimmte Personengruppen mit verschiedenen Inhalten (bspw. Skat, Rommé, Seniorennachmittag etc.). Dies hat zur Folge, dass die Gemeinde selbst die Räume des Gemeindezentrums zu bestimmten Zeiten nutzt. Eine Eigennutzung muss nicht in der Nutzungs- und Entgeltordnung geregelt werden. Die Schaffung der entsprechenden Angebote soll in Absprache mit der beauftragten Person bzw. einem beauftragten Verein erfolgen.

Die Erarbeitung, Fortführung und jährlicher Prüfung einer Schlüsselordnung steht im Zuständigkeitsbereich des Objektverantwortlichen der Gemeinde.

## Finanzielle Auswirkungen

Ja, im Rahmen des Haushaltsplanes

Die Einnahmen aus Vermietung an Kulturgruppen würden ab dem 01.07.2022 wegfallen. Allerdings wurden im 1. Quartal bereits mehr als die Hälfte der kalkulierten Einnahmen für 2022 generiert, sodass erwartet wird, dass mit Abrechnung des II. Quartals die angesetzten Einnahmen für das Haushaltsjahr 2022 erzielt werden können.

<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto ( PSK ):	00000.00000000
<b>b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:</b>		<b>Deckung erfolgt über:</b>	

Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €

### **Anlage/n**

1	Entwurf Nutzungs- und Entgeltordnung (öffentlich)
2	Kalkulation Nutzungsentgelte (öffentlich)



# **Nutzungs- und Entgeltordnung zur Erhebung von Nutzungsentgelten für das Gemeindezentrum der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen**

## **§ 1 Zweck der Einrichtung**

Das Gemeindezentrum in Elmenhorst, Gewerbeallee 45, ist eine öffentliche Einrichtung zur Förderung des kommunalen, sozialen und kulturellen Lebens der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und dient gleichzeitig einer effektiven wirtschaftlichen Nutzung dieser kommunalen Immobilie.

## **§ 2 Geltungsbereich**

Zur öffentlichen Nutzung stehen folgende Räume zur Verfügung:

Gemeinderaum 1	60,50 m <sup>2</sup>
Gemeinderaum 2	50,90 m <sup>2</sup>
Gemeinderaum 3	61,15 m <sup>2</sup>
kleiner Saal	144,50 m <sup>2</sup>
großer Saal	329,00 m <sup>2</sup>

Die Inanspruchnahme der Räume schließt die Mitnutzung des Flurbereiches, der Sanitärräume, des Parkplatzes und in den Sälen die Benutzung des Beamer mit ein.

## **§ 3 Zweckbestimmung**

- (1) Das Gemeindezentrum wird durch die Gemeindevertretung und deren Ausschüsse genutzt.
- (2) Es soll außerdem den Einwohnern der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen als Kommunikationsstätte dienen sowie zur Förderung des kulturellen und gesellschaftlichen Lebens beitragen.
- (3) Die Vermietung der Räume soll zur Deckung der finanziellen Aufwendungen für die Unterhaltung der Räume beitragen. Zu diesem Zweck kann die Vergabe auch an Auswärtige sowie kommerzielle Nutzer erfolgen.

## **§ 4 Hausrecht**

Der Bürgermeister übt das Hausrecht aus. Er kann seine Befugnisse auf Dritte übertragen.

## **§ 5 Vergabe**

- (1) Die Vergabe der Räume erfolgt durch den Bürgermeister oder einen von ihm Beauftragten.
- (2) Die Überlassung der Räume erfolgt auf der Grundlage eines schriftlichen Nutzungsvertrages. Eine Überlassung der Räume an Dritte ist dem Nutzer nicht gestattet.
- (3) Ein Rechtsanspruch auf Überlassung der beantragten Räume und damit auf den Abschluss eines Vertrages besteht nicht.
- (4) Ein Antrag auf Überlassung der Räume ist spätestens vier Wochen vor dem gewünschten Termin zu stellen. Nicht fristgemäß gestellte Anträge müssen nicht berücksichtigt werden.
- (5) Sollten an einem Termin mehrere Interessenten dieselben Räume nutzen wollen, so ist allein entscheidend, wer zuerst einen Antrag stellt.

## **§ 6 Nutzungsentgelt**

- (1) Die Gemeinde erhebt für die Nutzung der unter § 2 bezeichneten Räume ein Nutzungsentgelt.
- (2) Das Nutzungsentgelt beträgt:

1. Das Entgelt beträgt je Nutzung	Raum 1-3 (max. 24 Std.)	je	<b>75,00 EUR</b>
	kleiner Saal	bis 3 Std. über 3 Std. (max. 24 Std.)	<b>75,00 EUR</b> <b>150,00 EUR</b>
	großer Saal	bis 3 Std. über 3 Std. (max. 24 Std.)	<b>105,00 EUR</b> <b>250,00 EUR</b>

- ~~2. Bei Abschluss eines Nutzungsvertrages über einen Raum mit einer gemeindeansässigen Kulturgruppe beträgt das Nutzungsentgelt pauschal einmalig 24,00 EUR pro Person und Jahr (entsprechend 2,00 EUR/Monat) und ist vierteljährlich zu entrichten.~~
3. Sofern die Überlassung eine umsatzsteuerpflichtige Leistung darstellt, wird zusätzlich die Umsatzsteuer in gesetzlicher Höhe erhoben.

- (3) Das Nutzungsentgelt ist spätestens bis zu dem im Nutzungsvertrag genannten Fälligkeitstermin auf das dort benannte Konto zu entrichten.

## **§ 7 Haftung**

Im Nutzungsvertrag ist den Nutzern die Haftung für Schäden welche aufgrund der Nutzung entstehen, im gesetzlich möglichen Rahmen zu übertragen.

## **§ 8 Hausordnung**

- (1) Die Hausordnung regelt den bestimmungsgemäßen Umgang mit den Räumen des Gemeindezentrums sowie mit deren Ausstattung und Zubehör. Sie soll die wesentlichen Regeln in einer den Nutzern verständlichen Weise festlegen.
- (2) Die Hausordnung wird vom Bürgermeister erstellt.

- (3) Die Nutzer sind im Nutzungsvertrag zur Einhaltung der Hausordnung zu verpflichten. Sie ist im Eingangsbereich des Gebäudes auszuhängen.

### **§ 9 Gewerbeausübung**

In den überlassenen Räumen ist der Verkauf von Waren aller Art einschließlich der Abgabe von Speisen und Getränken, das Anbieten von gewerblichen Leistungen und die Aufnahme von Bestellungen nur mit der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde gestattet.

### **§ 10 Inkrafttreten**

Die Entgeltordnung tritt am **01.07.2022** in Kraft. Gleichzeitig tritt die Regelung Nutzung- und Entgeltordnung des Gemeindezentrums Elmenhorst vom **01.07.2017** außer Kraft.

Kritzmow,

Kalkulation Nutzungsentgelte  
Gemeindezentrum Elmenhorst 2022

**Abschreibungswerte 2016 bis 2020**  
**Gemeinde Elmenhorst/ Lichtenhagen**

GKZ	Anlage-Nr.	U-Nr.	Bezeichnung	Anschaffungskosten	Anschaffungsdatum	ND (Jahre)	AfA 2016	AfA 2017	AfA 2018	AfA 2019	AfA 2020	Summe AfA	RBW
<b>Produkt 57300- Gemeindezentrum</b>				<b>Anschaffungskosten</b>	<b>Anschaffungsdatum</b>	<b>ND (Jahre)</b>	<b>AfA 2016</b>	<b>AfA 2017</b>	<b>AfA 2018</b>	<b>AfA 2019</b>	<b>AfA 2020</b>	<b>Summe AfA 2016-2020</b>	<b>Stand Ende 18</b>
20	000597	0	Ölbild Mühle	1,00 €	01.01.1990	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
20	000598	0	Flügeltürenschränk	1,00 €	01.01.2001	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
20	000599	0	Flügeltürenakten-/Garderobenschränk	1,00 €	01.01.2001	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
20	000600	0	Fernsehgerät	1.516,54 €	01.08.2008	10	152,00 €	152,00 €	88,00 €	0,00 €	0,00 €	392,00 €	
20	000601	0	Anbauwand DDR	1,00 €	01.01.1990	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
20	000605	0	Computer	1,00 €	01.01.2001	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
20	000606	0	Computer	1,00 €	01.01.2001	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
20	000607	0	Computer	1,00 €	01.01.2001	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
20	000608	0	Computer	1,00 €	01.01.2001	0	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
20	001136	0	Nassschrubbautomat	3.267,69 €	19.12.2013	10	327,00 €	327,00 €	327,00 €	327,00 €	327,00 €	1.635,00 €	
20	001137	1	Gemeindezentrum	1.570.662,66 €	01.08.2013	60	26.178,00 €	26.178,00 €	26.178,00 €	26.178,00 €	26.178,00 €	130.890,00 €	1.428.910,00 €
20	001137	2	Gemeindezentrum - Parkplatz	4.716,47 €	01.08.2013	9	524,00 €	524,00 €	524,00 €	524,00 €	524,00 €	2.620,00 €	0,00 €
20	001137	3	Gemeindezentrum - Terasse	8.919,36 €	01.08.2013	35	255,00 €	255,00 €	255,00 €	255,00 €	255,00 €	1.275,00 €	7.538,00 €
20	001137	4	Gemeindezentrum - Zuwegung	965,27 €	01.08.2013	35	28,00 €	28,00 €	28,00 €	28,00 €	28,00 €	140,00 €	815,00 €
20	010876	0	Videoprojektor	1.614,00 €	12.01.2016	10	161,00 €	161,00 €	161,00 €	161,00 €	161,00 €	805,00 €	
20	010877	0	Notebook	599,00 €	12.01.2016	5	120,00 €	120,00 €	120,00 €	120,00 €	119,00 €	599,00 €	
20	010878	0	Leinwand inkl. Befestigung	1.955,53 €	12.01.2016	10	196,00 €	196,00 €	196,00 €	196,00 €	196,00 €	980,00 €	
20	010879	0	Stativleinwand	523,41 €	12.01.2016	10	52,00 €	52,00 €	52,00 €	52,00 €	52,00 €	260,00 €	
				<b>1.594.747,93 €</b>			<b>27.993,00 €</b>	<b>27.993,00 €</b>	<b>27.929,00 €</b>	<b>27.841,00 €</b>	<b>27.840,00 €</b>	<b>139.596,00 €</b>	

1.437.263,00 €

**Abschreibungen**

Nutzungsdauer

<b>Abschreibung Gemeindezentrum zu AHK (Stand 2020)</b>			
<b>AHK</b>	1.594.748 €	27.840 €	Abschreibung
<b>Zuschüsse</b>		0 €	Auflösung SoPo

**kalkulatorische Zinsen**

Formel Kalk. Zinsen	$((EK * EK\text{-Zins}) + (FK * FK\text{-Zins})) / GK$	5,50%
---------------------	--	-------

<b>Restbuchwertmethode</b>	RBW (2018 auf wesentliche Anlagegüter) * Zinssatz	
kalk. Zinsen	1.437.263 €	79.049 €
SoPo kalk. Zinsen		

Kalkulation Nutzungsentgelte  
Gemeindezentrum Elmenhorst 2022

	5221 (Müll, Wasser, Strom, Gas)	5231 Instandsetzung/Instandhaltung	52312 Aufwendungen für Bewirtschaftung	52313 Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen	56411 Gebäudeversicherung	56412 Versicherung allg.
<b>2018</b>	17.381,42 €	7.967,98 €	23.880,43 €	4.006,36 €	866,98 €	198,59 €
<b>2019</b>	17.491,68 €	7.507,37 €	30.330,16 €	- €	900,01 €	198,59 €
<b>2020</b>	16.004,96 €	4.939,03 €	30.747,30 €	- €	1.326,39 €	198,59 €
<b>Ausgangswert</b>	<b>16.959,35 €</b>	<b>6.804,79 €</b>	<b>28.319,30 €</b>	<b>1.335,45 €</b>	<b>1.031,13 €</b>	<b>198,59 €</b>
<b>2021</b>	17.807,32 €	7.145,03 €	29.735,26 €	1.402,23 €	1.082,68 €	208,52 €
<b>2022</b>	18.697,69 €	7.502,28 €	31.222,02 €	1.472,34 €	1.136,82 €	218,95 €
<b>2023</b>	19.632,57 €	7.877,40 €	32.783,13 €	1.545,95 €	1.193,66 €	229,89 €
<b>2024</b>	20.614,20 €	8.271,27 €	34.422,28 €	1.623,25 €	1.253,34 €	241,39 €
<b>2025</b>	21.644,91 €	8.684,83 €	36.143,40 €	1.704,41 €	1.316,01 €	253,46 €
<b>erwartete Kostensteigerungen p.a.</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>

<b>Personalkosten</b>	
<b>Aufteilung Personalkosten Objektverantwortlicher</b>	
Personalkosten Objektverantwortlicher (auf Gemeindezentrum bezogen)	7.118 €
Personalkosten SB Amt	54.000 €
Anteilig Gemeindezentrum (kalk.)	2.700 €

5%

**Zeiterfassung**

<b>Gegenüberstellung max. mögliche Auslastung des Gemeindezentrums zur tatsächlicher Auslastung</b>		
GMZ - Öffnungszeiten	tägliche Öffnungszeit	jährliche Öffnungszeit (365 Tage)
max. Öffnungszeit (8:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	14	5110
tatsächliche Nutzungszeit	4 h*	1578 h**

\* festgestellte Nutzungs / 365 Tage

\*\* gemäß festgestellter Nutzung

Kalkulation Nutzungsentgelte  
Gemeindezentrum Elmenhorst 2022

wöchentliche Nutzung Kulturgruppen	Stunden
Montags	3
Dienstag	3
Mittwoch	3
Donenrstag	3
Freitag	3
pro Woche*	15
<b>50 Wochen</b>	<b>750</b>
28 Besondere Veranstaltungen ( bis 3 h Nutzung)**	84
31 Besondere Veranstaltungen (bis 24 h Nutzung)**	744
Nutzungszeiten Veranstaltungen	828
<b>gesamte Nutzungszeiten</b>	<b>1578</b>

\* gemittelte Auslastung

\*\* Nutzung in 2019



## Flächen Gemeindezentrum Elmenhorst

### Gemeindezentrum 01

Flur	56,20 m <sup>2</sup>
Gemeinderaum 1	60,50 m <sup>2</sup>
Gemeinderaum 2	50,90 m <sup>2</sup>
Lager	3,75 m <sup>2</sup>
Teeküche	6,65 m <sup>2</sup>
Gemeinderaum 3	61,15 m <sup>2</sup>
großer Saal	329,00 m <sup>2</sup>
Flur	13,40 m <sup>2</sup>
Hausmeister	9,08 m <sup>2</sup>
Lager	19,60 m <sup>2</sup>
Windfang	4,10 m <sup>2</sup>
Garderobe	16,27 m <sup>2</sup>
kleiner Saal	144,50 m <sup>2</sup>
Gemeinderaum 5	34,75 m <sup>2</sup>
Lager	3,90 m <sup>2</sup>
Bürgermeister	13,80 m <sup>2</sup>
WC BM	2,20 m <sup>2</sup>
WC Beh.	5,24 m <sup>2</sup>
WC D	15,65 m <sup>2</sup>
WC H	18,05 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	<b>868,69 m<sup>2</sup></b>

### Jugendtreff 03

Raum 1	53,31 m <sup>2</sup>
Raum 2	41,21 m <sup>2</sup>
Büro	7,50 m <sup>2</sup>
WC D	6,61 m <sup>2</sup>
WC H	8,50 m <sup>2</sup>
Teeküche	7,87 m <sup>2</sup>
Windfang	6,12 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	<b>131,12 m<sup>2</sup></b>

### KITA 04

Flur	11,14 m <sup>2</sup>
WC Erzieher	3,84 m <sup>2</sup>
Sanitär	8,90 m <sup>2</sup>
Küche	13,05 m <sup>2</sup>
Gruppenraum	54,65 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	<b>91,58 m<sup>2</sup></b>

### Gaststätte 02

Gastraum 1	55,20 m <sup>2</sup>
Gastraum 2	47,09 m <sup>2</sup>
Gastraum 3	28,58 m <sup>2</sup>
WC D	5,37 m <sup>2</sup>
WC H	7,81 m <sup>2</sup>
Personalraum	6,88 m <sup>2</sup>
WC Personal	2,90 m <sup>2</sup>
Schleuse	2,90 m <sup>2</sup>
Lager	
Küche 1	21,19 m <sup>2</sup>
Warenannahme	4,34 m <sup>2</sup>
Küche 2	11,11 m <sup>2</sup>
Lager Küche	8,65 m <sup>2</sup>
Leichtkühlraum	10,22 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	<b>212,24 m<sup>2</sup></b>

Gemeindezentrum	868,69 m <sup>2</sup>
Gaststätte	212,24 m <sup>2</sup>
Jugendclub	131,12 m <sup>2</sup>
KITA	91,58 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	<b>1.303,63 m<sup>2</sup></b>

**Kostenerfassung**

	Bezeichnung	Ertrag/ Aufwand (Mittelwert KZR)
<b>Abschreibungen</b>		
	Abschreibungen zu AHK	27.840,00 €
	Auflösung SoPo	0,00 €
	weitere Abschreibungen	0,00 €
	Auflösung SoPo weitere Abschreibungen	0,00 €
<b>kalulatorische Zinsen</b>		
RBW-Methode	kalk. Zinsen	79.049,47 €
	kalk. Zinsen Auflösung SoPo	0,00 €
	weitere kalk. Zinsen	0,00 €
	weitere kalk. Zinsen Auflösung SoPo	0,00 €
<b>Personalkosten</b>		
	Personalkosten Objektverantwortlicher	7.117,70 €
<b>Sachkosten</b>		
	5221 (Müll, Wasser, Strom, Gas)	16.959,35 €
	5231 Instandsetzung/Instandhaltung	6.804,79 €
	52312 Aufwendungen für Bewirtschaftung	28.319,30 €
	52313 Unterhaltung der Grundstücke und baulichen Anlagen	1.335,45 €
	56411 Gebäudeversicherung	1.031,13 €
	56412 Versicherung allg.	198,59 €
<b>Gemeinkosten</b>		
	Personalkosten Sachbearbeiter, anteilig	2.700,00 €
	Sachkosten des Arbeitsplatzes gem. KGSt	485,00 €
20%	Gemeinkosten auf den Büroarbeitsplatz gem. KGSt	540,00 €
15%	Gemeinkosten auf den Nicht-Büroarbeitsplatz gem. KGSt	2.792,65 €
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>175.173,43 €</b>
	theoretische Nutzung 350 Tage mit 14 Stunden	4900 h
	tatsächliche Nutzung	1578 h

Kostendeckung bei dieser Gebühr **111,01 €**

**Kostenverteilung**

	Gemeinderaum 1	Gemeinderaum 2	Gemeinderaum 3	kleiner Saal	großer Saal
Fges	1.187,70 €	999,24 €	1.200,47 €	2.247,81 €	6.458,76 €
	- €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- €	- €	- €
Fges	3.372,39 €	2.837,27 €	3.408,63 €	6.382,46 €	18.339,13 €
	- €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- €	- €	- €
	- €	- €	- €	- €	- €
Fdirekt	699,00 €	588,09 €	706,51 €	1.322,91 €	3.801,19 €
Fges	723,52 €	608,71 €	731,29 €	1.369,30 €	3.934,50 €
Fges	290,30 €	244,24 €	293,42 €	549,42 €	1.578,68 €
Fdirekt	2.781,13 €	2.339,83 €	2.811,01 €	5.263,47 €	15.123,85 €
Fges	56,97 €	47,93 €	57,58 €	107,82 €	309,82 €
Fges	43,99 €	37,01 €	44,46 €	83,25 €	239,22 €
Fges	8,47 €	7,13 €	8,56 €	16,03 €	46,07 €
Fdirekt	265,16 €	223,08 €	268,01 €	501,83 €	1.441,93 €
Fdirekt	47,63 €	40,07 €	48,14 €	90,14 €	259,01 €
Fdirekt	53,03 €	44,62 €	53,60 €	100,37 €	288,39 €
Fdirekt	274,26 €	230,74 €	277,20 €	519,05 €	1.491,41 €
	<b>9.803,57 €</b>	<b>8.247,96 €</b>	<b>9.908,89 €</b>	<b>18.553,86 €</b>	<b>53.311,96 €</b>

**9.804 €      8.248 €      9.909 €      18.554 €      53.312 €**

	Gemeinderaum 1	Gemeinderaum 2	Gemeinderaum 3	kleiner Saal	großer Saal
maximale Nutzung	2,00 €/ h	1,68 €/ h	2,02 €/ h	3,79 €/ h	10,88 €/ h
tatsächliche Nutzung	6,21 €	5,23 €	6,28 €	11,76 €	33,78 €

	Gemeinderaum 1	emeinderaum	emeinderaum	kleiner Saal	großer Saal	nicht zu berücksichtigender Rest	Summe
Fges	60,50 m <sup>2</sup>	50,90 m <sup>2</sup>	61,15 m <sup>2</sup>	115 m <sup>2</sup>	329 m <sup>2</sup>	802 m <sup>2</sup>	<b>1418 m<sup>2</sup></b>
	4,27%	3,59%	4,31%	8,07%	23,20%	56,56%	<b>100,00%</b>

Fdirekt	60,50 m <sup>2</sup>	50,90 m <sup>2</sup>	61,15 m <sup>2</sup>	114,50 m <sup>2</sup>	329,00 m <sup>2</sup>		<b>616,05 m<sup>2</sup></b>
	9,82%	8,26%	9,93%	18,59%	53,40%		



## Beschluss einer Nutzungs- und Entgeltordnung für die Sportstätte Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Kerstin Ulrich	<i>Datum</i> 23.08.2022 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i> Ö
---	---------------------------------	-------------------

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt die vorliegende Benutzungs- und Entgeltordnung für die Sportstätte Lichtenhagen. Es erfolgt eine Umbenennung in Nutzungs- und Entgeltordnung für die Sportstätte Lichtenhagen.

Die Nutzung des Vereinsraumes durch die Gemeinde für öffentliche Veranstaltungen ist durch die Regelung nicht ausgeschlossen.

Für Doppelnutzungszeiten des Erasmus-Gymnasiums Rostock und der Grundschule Lichtenhagen wird die Halbierung des Stundensatzes beschlossen.

### Sachverhalt

Durch die Änderung des Umsatzsteuergesetzes (UStG) im Jahr 2015 wurden die Regelungen zur Unternehmereigenschaft von juristischen Personen des öffentlichen Rechtes (jPöR), somit der Gemeinden, neu gefasst und damit die Erhebung der Umsatzsteuer auf bestimmte Einnahmen der jPöR ab dem 1. Januar 2017 neu geregelt. Durch eine Übergangsregelung nach § 27 Abs. 22 UStG war es den jPöR möglich, gegenüber dem Finanzamt zu erklären, das neue Recht erst ab dem 1. Januar 2021 anwenden zu wollen (Optionsfrist). Gemäß Beschluss Nr. 39-8/16 der Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen, wurde eine derartige Erklärung gegenüber dem Finanzamt abgegeben. Mit der Corona-Pandemie bedingten Einführung des Absatzes 22a in das UStG, gilt die Optionserklärung nunmehr auch für alle Leistungen nach dem 31. Dezember 2020 und vor dem 01. Januar 2023.

Die Überlassung von Sportanlagen an Endnutzer stellt eine umsatzsteuerpflichtige Leistung dar. Aus diesem Grund muss die Benutzungs- und Entgeltordnung geändert werden. Weiterhin soll die nicht vollziehbare Regelung zur Abrechnung der Flutlichtanlage gestrichen werden. Zusätzlich erfolgt eine Korrektur zur ganztägigen Überlassungen.

### Umsatzsteuer:

Aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Lage der Vereine im Rahmen der Corona-Pandemie, sollen die Nutzungsentgelte unverändert fortgelten. Dies hat zur Folge, dass die gewählte Formulierung eine Reduzierung der netto

Nutzungsentgelte darstellen würde. Aufgrund der derzeitigen Vermietung an die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, welche bis 2024 andauern soll, wird vorerst mit keinem Einnahmenrückgang zu den Jahren vor der Pandemie gerechnet.

#### Abrechnung Flutlichtanlage:

Eine Abrechnung der Flutlichtanlage würde die Ablesung des Zählers vor und nach jeder Nutzung beuteten. Aufgrund eines nicht vorhandenen Hallenwartes kann dies nicht gewährleistet werden. Eine Ablesung durch die jeweiligen Nutzer hat sich als nicht praktikabel dargestellt, da es mehrfach zu enormen Differenzen gekommen ist, welche nicht aufgeklärt werden konnten. Eine pauschale Umlage auf die jeweiligen Nutzer ist ebenfalls nicht möglich, da nicht erklärt werden kann, ab wann ein Nutzer die Flutlichtanlage in welchem Umfang nutzt. Für die Zukunft könnte geprüft werden, ob die Installation eines Münzsystems zweckmäßig erscheint.

#### Ganztägige Überlassung:

Es wurde bislang unter § 15 Nr. 4 aufgeführt, dass für die Durchführung von Wettkämpfen, Trainingslagern und anderen Veranstaltungen bis zu 5 Stunden ein Entgelt erhoben wird. In der Übersichtstabelle wird jedoch ein ganztägiges Entgelt dargestellt. Demnach soll der Verweis auf 5 Stunden gestrichen werden.

Weiterhin erfolgt eine redaktionelle Korrektur in der fortlaufenden Nummerierung in § 15.

Der Beschluss soll eine Klarstellung beinhalten, dass der Vereinsraum nicht der öffentlichen Nutzung unterliegt, allerdings durch die Gemeinde für die Angebote an die Bürgerinnen und Bürger genutzt wird.

Grundsätzlich soll die Benutzungs- und Entgeltordnung in Nutzungs- und Entgeltordnung umbenannt werden. Dies würde eine Angleichung der Namensgebungen für gleichartige Ordnungen bedeuten (Gemeindezentrum). Die Änderung ist in dem vorliegenden Entwurfstext noch nicht berücksichtigt.

Es erfolgte eine Vorbefassung in den Ausschüssen für Schule, Jugend, Kultur, Sport und Soziales sowie für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt am 25.01.2022 bzw. am 27.01.2022 (Fortführung am 22.02.2022) beraten.

Folgende Ergebnisse sind in den Protokollen aufgenommen worden:

#### **Ausschuss für Schule, Jugend, Kultur, Sport und Soziales sowie für Gemeindeentwicklung:**

*Der Vorschlag für die Nutzungs- und Entgeltordnung wird beraten. Es gibt folgende Hinweise:*

*Münzautomat für die Flutlichtanlage wird nicht empfohlen.*

*Bauausschuss verhandelt die NEO Sportstätte ebenfalls. Hier wird ein gemeinsames Handeln empfohlen und ebenfalls Rücksprache mit dem AWW gehalten werden.*

#### **Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt**

*Der Ausschuss empfiehlt die vorliegende Benutzungs- und Entgeltordnung zu beschließen.*

*Die Nutzung des Vereinsraumes durch die Gemeinde für öffentliche Veranstaltungen ist durch die Regelung nicht ausgeschlossen.*

*Eine Umbenennung in Nutzungs- und Entgeltordnung für die Sportstätte Lichtenhagen wird befürwortet.*

*Der Ausschuss hält eine Installation eines Münzsystems für nicht zweckmäßig.*

**Abstimmung:**

5 Ja-Stimmen 0 Nein-Stimmen 2 Enthaltungen

Die Beschlussfassung zur Halbierung des Stundensatzes für die Doppelnutzungszeiten des Erasmus-Gymnasiums mit der Grundschule Lichtenhagen war nicht Bestandteil der Vorbefassung der Ausschüsse und wurde redaktionell in Anlehnung des Beschlusses Nr. 62-10/21 vom 25.03.2021 eingefügt. Da eine neue Nutzungs- und Entgeltordnung beschlossen wird, muss der Beschluss zur Reduzierung erneut gefasst werden.

**Finanzielle Auswirkungen**

Ja, erstmals in Folgejahren

**Anlage/n**

1	Benutzungsordnung Sportstätte (öffentlich)
2	Kalkulation Nutzung Sportstätte (öffentlich)



# Benutzungs- und Entgeltordnung für die Sportstätte Lichtenhagen

Auf der Grundlage von § 14 Abs. 2, § 22 Abs. 2 und Abs. 3 Ziffer 11, §§ 43 und 44 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) sowie § 1 Abs. 3 des Kommunalabgabengesetz (KAG M-V), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **XX.XX.2022** folgende Benutzungs- und Entgeltordnung erlassen:

## Präambel

**Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen betreibt eine Sportstätte in Lichtenhagen. Diese dient der Grundschule Lichtenhagen als Schulsporthalle ist aber auch eine öffentliche Sportstätte, vorrangig für Vereine und Verbände mit Sitz in der Gemeinde. Die Gemeinde ist ferner bestrebt, sportliche Aktivitäten der Einwohner der Gemeinde und des Umlandes sowie die Jugendarbeit zu fördern, indem sie allen sportinteressierten Bürgern die Nutzung der gemeindlichen Sportstätte Lichtenhagen anbietet. Die Gemeinde wird nach eigenem Ermessen privatrechtliche Nutzungsverträge abschließen.**

## § 1

### Begriffsbestimmung

1. Sportstätte im Sinne dieser Ordnung ist:
  - a) Sportplatz (Kunstrasen) mit Flutlichtanlage und
  - b) Sporthallejeweils mit Umkleide- und Sanitärräumen.
2. Die Sportstätte wird als öffentliche Einrichtung im Eigentum der Gemeinde betrieben.
3. Der Vereinsraum und die Vereinskantine unterliegen nicht der öffentlichen Nutzung. Der Vereinsraum und die Küche können jedoch bei sportlicher Nutzung nach Vereinbarung mit genutzt werden.

## § 2

### Überlassungsgrundsätze, Benutzungsregeln

1. Die Grundschule Lichtenhagen ist berechtigt, die Sportstätte während der Unterrichtszeiten zum Sportunterricht im erforderlichen Umfang zu nutzen. Der erforderliche Umfang ist der Gemeinde bis zum 01. Juni für das kommende Schuljahr anzuzeigen.
2. Auf Antrag stellt die Gemeinde die Sportstätte insbesondere für sportliche Zwecke zur Verfügung. In Ausnahmefällen kann die Sportstätte auch zu anderen als sportlichen Zwecken zur Verfügung gestellt werden, soweit dadurch sportliche oder andere öffentliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Antragsberechtigt sind Personen, die eine Personenvereinigung rechtsgeschäftlich vertreten dürfen oder als verantwortliche Leiter einer Veranstaltung auftreten.
3. Die Nutzung der Sportstätten bedarf der schriftlichen jederzeit widerruflichen Erlaubnis der Gemeinde, es sind hierüber Nutzungsvereinbarungen abzuschließen. In diesen wird neben dem Entgelt grundsätzlich auch die Erteilung und Ausgestaltung der Nutzungserlaubnis geregelt. Die Erlaubnis kann auf bestimmte Sportstätten oder Teile beschränkt und mit Auflagen verbunden werden. Ein Rechtsanspruch auf Überlassung der Sportstätte oder eine bestimmte Nutzungszeit besteht nicht.
4. Die Nutzung der Sportstätten ist nur im Rahmen der Erlaubnis und unter Einhaltung der Vorschriften dieser Ordnung sowie der aufgrund dieser Ordnung ergangenen Anordnungen zulässig. Die Gemeinde regelt Einzelheiten der Benutzung der Außenflächen über eine Platzordnung, die vor Ort zur Kenntnis gegeben wird.

5. Die Nutzungserlaubnis ist nicht übertragbar.
6. Die erteilte Erlaubnis kann zeitlich oder örtlich beschränkt werden (Ausfall oder Verlegung von Übungs- und Spielstunden) wenn dies
  - a) zur Durchführung größerer Veranstaltungen
  - b) zur Durchführung von Baumaßnahmen oder Instandsetzungsarbeiten
  - c) zur Abwendung von Gefahren für Personen und Sachwerte
  - d) zur Schonung der Sportstätte erforderlich ist.
7. Der Nutzer wird von diesen Maßnahmen nach Möglichkeit rechtzeitig verständigt. Ein Entschädigungsanspruch entsteht durch den Ausfall nicht.
8. Bauordnungs- und brandschutzrechtliche Sicherheitsvorschriften sind einzuhalten. Die Belegung der Sporthalle über die zugelassene Höchstbesucherzahl (300 Personen) hinaus ist unzulässig. Der Bürgermeister der Gemeinde kann für Veranstaltungen eine Beschränkung der Besucherzahl vorschreiben, wenn dies aus Sicherheitsgründen, oder aus Gründen der Schonung der Sportanlagen erforderlich ist.
9. Jeder Nutzer ist verpflichtet, die überlassenen Sportstätten einschließlich Gebäude, Einrichtungen und Geräten in gutem Zustand zu erhalten und vor Beschädigung zu bewahren.
10. Der Nutzer hat insbesondere Sorge zu tragen für
  - die Einhaltung der erlaubten Nutzungszeit
  - die Sauberhaltung der benutzten Räume und Sportanlagen
  - das Verschließen von Türen und Fenstern nach Beendigung der Nutzung
  - das Ausschalten des Lichtes und Abstellen der Wasserzapfstellen, eine sparsame Nutzung aller Energiequellen
  - die Grobreinigung der genutzten Räume
  - ein ordnungsgemäßes Einräumen der benutzten Sportgeräte/Geräteordnung.
11. Für dem Transport von Geräten und Gegenständen sind die vorhandenen Transportvorrichtungen zu benutzen. Geräte und Gegenstände dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde aus der Sportstätte entfernt oder anderweitig benutzt werden.
12. Die Nutzer haben die Sporthalle erst dann zu verlassen, wenn sie sich vom ordnungsgemäßen Zustand der benutzten Bereiche überzeugt haben und dies durch entsprechende Eintragung in ein Nachweisbuch dokumentiert haben.
13. Werden zu Beginn der Nutzungszeit Mängel und Schäden festgestellt, sind diese spätestens am folgenden Werktag der Gemeinde bzw. dem Verantwortlichen für die Sportstätte unaufgefordert mitzuteilen. Es ist ein Schadensprotokoll anzufertigen. Es ist ferner durch den Nutzer dafür Sorge zu tragen, dass schadhafte Anlagen, Einrichtungen und Geräte nicht benutzt werden.
14. Die Spielfelder der Sporthalle dürfen zu sportlichen Zwecken nur in üblicher Sportkleidung und nur mit sauberen, abriebfesten Sportschuhen mit hellen Sohlen betreten werden. Der Kunstrasenplatz darf nicht mit grobstolligem Schuhwerk betreten werden.

### **§ 3**

#### **Nutzungszeiten**

1. Der Zeitraum für eine regelmäßige Überlassung beginnt und endet mit dem Schuljahr. Anträge hierfür sind jeweils bis zum 01. Juni bei der Gemeinde zu stellen. Anträge auf einmalige Überlassung sind für die Winterspielzeit (01.09. - 31.03.) bis zum 01. Juli und für die Sommerspielzeit (01.04. - 31.08.) bis zum 01. Februar einzureichen.
2. Die Nutzungszeiten der Sportstätten liegen grundsätzlich in der Zeit von 07:30 bis 22:00 Uhr von montags bis freitags. Sonnabends und an Sonn- und Feiertagen ist eine Benutzung möglich, soweit es die betrieblichen und personellen Verhältnisse zulassen. Der zur Sportstätte gehörende abschließbare Parkplatz ist vor 22:00 Uhr zu verlassen.
3. Die Sportstätte kann nicht mehreren Nutzern gleichzeitig überlassen werden.
4. Die Umkleieräume können im angemessenen und organisatorisch möglichen Rahmen (bis zu 30 Minuten) vor und nach der Spielzeit zweckentsprechend genutzt werden.

### **§ 4**

#### **Schlüsselgewalt**

1. Langjährigen zuverlässigen Nutzern kann mit der Erteilung der Nutzungserlaubnis für eine Sportstätte die Schlüsselgewalt übertragen werden. Hierüber entscheidet der Bürgermeister.
2. Der/die Schlüssel sind nach Ablauf der Nutzungserlaubnis unverzüglich an die Gemeinde zurückzugeben
3. Der Nutzer haftet für Schäden, die sich aus einer unbefugten Weitergabe des/der Schlüssel ergeben sowie für den Verlust und für die daraus entstehenden Folgekosten.

### **§ 5**

#### **Bestellung eines Übungsleiters bzw. Verantwortlichen**

1. Der Nutzer hat, wenn die Erlaubnis für die Nutzung durch eine Mehrheit von Personen gilt, einen Übungsleiter bzw. Verantwortlichen namentlich zu benennen.
2. Das Betreten der Sportstätten durch Übungsgruppen ist nur mit Übungsleiter bzw. Verantwortlichem erlaubt.
3. Der Übungsleiter oder sein Vertreter sind verpflichtet, für die ordnungsgemäße Nutzung der Sportstätten und einen geregelten Spiel- und Sportbetrieb zu sorgen.

### **§ 6**

#### **Ausübung der Befugnisse der Gemeinde**

1. Die Aufgaben im Sinne dieser Ordnung werden in der Regel vom Bürgermeister oder einen von ihm beauftragten Vertreter wahrgenommen. Diese haben zu allen überlassenen Bereichen jederzeit Zutritt. Das Hausrecht übt der Verantwortliche für die Sportstätte aus.
2. Die Nutzung der Sportstätte wird in einem Belegungsplan geregelt.

3. Die Nutzer haben unaufschiebbare Arbeiten an Gebäuden, Einrichtungen oder Geräten durch die Gemeinde auch während der Nutzungsdauer ohne Entschädigungsanspruch zu dulden.
4. Technische Einrichtungen dürfen nur vom Verantwortlichen für die Sportstätte oder eingewiesenen Personen bedient werden.
5. Geräte und Gegenstände dürfen nur mit Erlaubnis der Gemeinde in die Sportstätte gebracht, benutzt und dort verwahrt werden. Sie sind in den zugewiesenen Räumen so unterzubringen, dass sie andere nicht stören oder gefährden.
6. Personen, die in schwerwiegender Weise oder wiederholt gegen die Benutzungs- und Entgeltordnung verstoßen, können vom Verantwortlichen für die Sportstätte oder vom Beauftragten der Gemeinde oder vom Übungsleiter aus der Sportstätte verwiesen werden. Der Entgeltanspruch bleibt unberührt.

## **§ 7**

### **Rücknahme der Erlaubnis/Kündigung**

1. Die Erlaubnis kann aus wichtigem Grund widerrufen werden, insbesondere, wenn der Nutzer gegen die Vorschriften der in dieser Ordnung erlassenen Vollzugsanordnungen, Hausordnungen und Platzordnungen oder mit der Erlaubnis erteilten Auflagen verstoßen hat, oder wenn dies aus Gründen des Öffentlichen Interesses unbedingt erforderlich ist. Weiterhin kann gekündigt werden, wenn der Nutzer trotz Mahnung mit der Zahlung des Entgeltes im Rückstand ist.
2. Die Erlaubnis kann widerrufen werden, gleichgültig, ob der Nutzer von ihr bereits Gebrauch gemacht hat oder nicht.
3. Die Nutzer können die Nutzungsvereinbarung gegenüber der Gemeinde jederzeit mit einer Frist von 4 Wochen kündigen. Kündigungen haben schriftlich zu erfolgen.

## **§ 8**

### **Verhalten der Nutzer und Besucher**

1. Alle Nutzer und Besucher haben sich in den Sportstätten so zu verhalten, dass
  - a) keine anderen Nutzer, Besucher oder Dritter gefährdet, geschädigt oder mehr als den Umständen nach unvermeidbar behindert oder belästigt werden,
  - b) die Sportstätte nicht beschädigt oder mehr als den Umständen nach unvermeidbar verunreinigt wird. Durch den Nutzer verursachte Verunreinigungen sind ordnungsgemäß zu beseitigen.
2. Insbesondere ist in den Sportstätten verboten
  - Alkoholgenuss,
  - Rauchen,
  - Tiere in Sporträume und auf Sportflächen zu führen
3. Kraftfahrzeuge und Fahrräder dürfen nur auf den dazu bestimmten Plätzen abgestellt bzw. genutzt werden. Sondergenehmigungen sind bei der Gemeinde zu beantragen.
4. Alle Nutzer haben die Platzordnung, Hausordnung und Hallenordnung zu beachten.

## **§ 9**

### **Gewerbeausübung**

1. In den Sportstätten ist der Verkauf von Waren aller Art einschließlich der Abgabe von Speisen und Getränken verboten

## **§ 10**

### **Haftung**

1. Der Nutzer haftet, insbesondere bei einem Verstoß gegen die in dieser Nutzungsordnung geregelten Pflichten, nach den gesetzlichen Bestimmungen. Ferner haftet er für alle schuldhaft verursachten Beschädigungen und Verluste an den Anlagen einschließlich Gebäuden und Einrichtungen, die durch die Nutzung entstanden sind.
2. Ist die Erlaubnis zur Nutzung durch einer Personenvereinigung erteilt, so haftet die Personenvereinigung für ihre Mitglieder neben diesen.

## **§ 11**

### **Haftung der Gemeinde**

1. Die Gemeinde haftet für Schäden, die im Zusammenhang mit dem Betrieb und mit der erlaubten Nutzung der Sportstätten entstehen, nur dann, wenn sie, ein Bediensteter der Gemeinde oder ein von ihr Beauftragter vorsätzlich oder fahrlässig gehandelt hat oder wenn bei baulichen Schäden der § 836 BGB Anwendung findet.
2. Die Gemeinde haftet nicht für eingebrachte Sachen.

## **§ 12**

### **Unfall- und Haftpflichtversicherung**

1. Der Nutzer ist dafür verantwortlich, dass er sich gegen das aus der Nutzung der Sportstätte ergebende Unfall- und Haftpflichtrisiko ausreichend versichert.
2. Die Gemeinde kann vom Nutzer den Nachweis des Abschlusses eines Versicherungsvertrages gegen derartige Schäden in angemessener Höhe verlangen.

## **§ 13**

### **Veränderungen**

1. Veränderungen der Sportstätten (z. B. bauliche Änderungen, Masten, ferner Aufgrabungen, Aufbauten und Verschläge) sind nur mit Genehmigung der Gemeinde zulässig.
2. Genehmigte Arbeiten sind durch Beauftragte der Gemeinde unter Kontrolle zu halten und auf Kosten des Nutzers durchzuführen.
3. Der Nutzer hat die Veränderungen auf Verlangen der Gemeinde auf seine Kosten zu beseitigen und den früheren Zustand wieder herzustellen.

## § 14

### Nutzungsentgelte/Zahlungsverpflichtung

1. Die Nutzer der Sportstätten leisten einen finanziellen Beitrag zu den Kosten der Sportstätten in Form von privatrechtlichen Entgelten. Die Entgelte werden gestaffelt nach Benutzergruppen erhoben:

#### Benutzergruppe I

- Kinder der Grundschule und Kindertagesstätte der Gemeinde
- Kinder und Jugendliche bis 18 Jahre der gemeinnützigen Sportvereine der Gemeinde
- Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde

#### Benutzergruppe II

- gemeinnützige Sportvereine der Gemeinde (Mitglieder über 18 Jahre)
- gemeinnützige Vereine und Verbände der Gemeinde

#### Benutzergruppe III

- sonstige Vereine, Verbände und Sportgruppen der Gemeinde
- auswärtige gemeinnützige Vereine und Verbände

#### Benutzergruppe IV

- sonstige auswärtige Vereine, Verbände und Sportgruppen
- Lizenzmannschaften, FC Hansa Rostock e. V.
- Auswärtige Schulen, Aus- und Weiterbildungseinrichtungen
- Bundeswehr, Polizei und Feuerwehr
- Krankenkassen u. ä. Einrichtungen
- kommerzielle Unternehmen, Handwerker, Selbständige
- sonstige, nicht genannte Personengruppen

2. Zur Zahlung der Nutzungsgebühren sind die Nutzer gesamtschuldnerisch verpflichtet. Die Zahlungspflicht entsteht mit Abschluss der Nutzungsvereinbarungen. Der Nutzer erhält dann entsprechend der beantragten und genehmigten Nutzungszeit eine entsprechende Entgeltrechnung. Auf diese ist innerhalb von 14 Tagen nach Bekanntgabe, spätestens jedoch vor Beginn der vereinbarten Nutzung zu zahlen. Erfolgt die Zahlung nicht rechtzeitig kann die Nutzungsvereinbarung gekündigt und die Benutzung der Sporthalle untersagt werden. Für eine regelmäßige Benutzung sind die Entgelte jeweils bis zum 01.09. und 01.04. auf das Konto des Amtes Warnow West einzuzahlen. Eine Erstattung bei Nichtinanspruchnahme der vereinbarten Nutzung aus Gründen, die die Gemeinde nicht zu vertreten hat, ist ausgeschlossen.
3. Die Entgelte umfassen die Nutzung der sportlichen Anlagen, einschließlich der Umkleieräume und Duschräume, der vorhandenen Sportgeräte, der Beleuchtungseinrichtungen (außer Flutlichtanlage, diese wird nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet), und der damit verbundenen Neben- und Bewirtschaftungskosten.
4. In begründeten Einzelfällen kann die Gemeinde auf Antrag von der Erhebung des Entgeltes absehen oder dieses herabsetzen. Der Antrag ist schriftlich mit dem Nutzungsantrag über das Amt Warnow-West zu stellen.

## § 15

### Entgelthöhe

1. Die Entgelte **je Stunde** für die Sporthalle betragen zu Trainings- und Übungszwecken und eintrittsfreien Sportveranstaltungen (ohne Nutzung von Vereinsraum und Küche)

Nutzergruppe	I	II	III	IV
gesamter Platz	€ 10,00	€ 20,00	€ 30,00	€ 60,00

2. Die Entgelte **je Stunde** für den Kunstrasenplatz betragen zu Trainings- und Übungszwecken und eintrittsfreien Sportveranstaltungen (zusammen mit den notwendigen Räumlichkeiten in der Halle wie Umkleieräume, Duschen, Toiletten, Geräteräume ohne Nutzung von Vereinsraum und Küche)

Nutzergruppe	I	II	III	IV
gesamter Platz	€ 10,00	€ 20,00	€ 30,00	€ 60,00

Die Nutzung der Flutlichtanlage wird gesondert nach Verbrauch abgerechnet. Es gelten die Strompreise des jeweiligen Anbieters (derzeit 25,34 ct/kWh zzgl. MwSt.).

3. Für jede weitere angefangene 30 Minuten gilt jeweils die Hälfte des Stundensatzes. Die Mindestnutzungszeit beträgt 60 Minuten.
4. Für die Durchführung von Wettkämpfen, Trainingslagern und anderen Veranstaltungen betragen die Entgelte: ~~bis zu 5 Stunden pro Tag:~~

Nutzergruppe	I	II	III	IV
ganztägig	80 €	160 €	240 €	€ 480

- ~~7.~~ 5. Bei zusätzlicher Nutzung von Vereinsraum und Küche wird ein Entgelt von 15,00 € bis zu 5 Stunden und 1,50 € für jede weitere angebrochene Stunde erhoben.

6. Ab dem 01.01.2023 gelten die o. g. Preise als Bruttopreise inkl. der gesetzlich gültigen Umsatzsteuer.

## § 16

### Inkrafttreten

Die Benutzungs- und Entgeltordnung tritt am Tage nach Ihrer Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Benutzungs- und Entgeltordnung vom 24.09.2015 außer Kraft.

Kritzmow,

Kalkulation zur neuen Benutzungs- und Entgeltordnung  
Sportstätte Lichtenhagen

	5022 Personalkosten HW	5032 Personalkosten HW	5042 Personalkosten HW	50629 Personalkosten HW	5090 Personalkosten HW	5614 Personalkosten HW	Summe
2018	14.710,49 €	475,18 €	2.982,15 €	- €	22,09 €	17,25 €	
2019	15.148,93 €	560,51 €	3.179,79 €	19,98 €	25,24 €	32,55 €	
2020	15.827,33 €	572,98 €	3.254,36 €	- €	- €	32,55 €	
<b>Mittelwert</b>	<b>15.228,92 €</b>	<b>536,22 €</b>	<b>3.138,77 €</b>	<b>6,66 €</b>	<b>15,78 €</b>	<b>27,45 €</b>	<b>18.953,79 €</b>
2021	15.990,36 €	563,03 €	3.295,71 €	6,99 €	16,57 €	28,82 €	
2022	16.789,88 €	591,19 €	3.460,49 €	7,34 €	17,39 €	30,26 €	
2023	17.629,37 €	620,75 €	3.633,51 €	7,71 €	18,26 €	31,78 €	
2024	18.510,84 €	651,78 €	3.815,19 €	8,10 €	19,18 €	33,37 €	
	5%	5%	5%	5%	5%	5%	



Kalkulation zur neuen Benutzungs- und Entgeltordnung  
Sportstätte Lichtenhagen

	5220 Energie/ Wasser/ Abfall	5231 Unterhaltung Sporthalle	52311 Bewirtschaftungskosten	52312 Instandsetzung/ Instandhaltung Halle	52360 Unterhaltung Kunstrasenplatz	5630 Geschäftsaufwendungen (Telefon)	56411 Gebäudeversicherung	56412 Versicherung
2018	23.357,77 €	217,59 €	27.861,44 €	21.840,57 €	2.915,50 €	429,22 €	1.424,47 €	73,78 €
2019	24.599,85 €	8.147,93 €	30.737,61 €	4.771,72 €	2.885,75 €	440,33 €	1.478,79 €	73,78 €
2020	23.893,00 €	77.264,50 €	33.137,33 €	11.451,70 €	2.915,50 €	437,30 €	2.176,55 €	73,78 €
<b>Mittelwert</b>	<b>23.950,21 €</b>	<b>28.543,34 €</b>	<b>30.578,79 €</b>	<b>12.688,00 €</b>	<b>2.905,58 €</b>	<b>435,62 €</b>	<b>1.693,27 €</b>	<b>73,78 €</b>
2021	25.147,72 €	29.970,51 €	32.107,73 €	13.322,40 €	3.050,86 €	457,40 €	1.777,93 €	77,47 €
2022	26.405,10 €	31.469,03 €	33.713,12 €	13.988,52 €	3.203,41 €	480,27 €	1.866,83 €	81,34 €
2023	27.725,36 €	33.042,48 €	35.398,78 €	14.687,94 €	3.363,58 €	504,28 €	1.960,17 €	85,41 €
2024	29.111,63 €	34.694,61 €	37.168,71 €	15.422,34 €	3.531,75 €	529,49 €	2.058,18 €	89,68 €
	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%

Personalkosten	
Aufteilung Personalkosten	
Personalkosten Hallenwarttätigkeiten	18.954 €
Personalkosten SB Amt	54.000 €
Anteilig Sporthalle (kalk.)	2.700 €

5%

**Zeiterfassung**

max. mögliche Auslastung der Sportstätte zu tatsächlicher Auslastung		
Öffnungszeiten	tägliche Öffnungszeit*	jährliche Öffnungszeit (290 Tage)
max. Öffnungszeit	10 h	2900 h
tatsächliche	6 h	1681 h

Mo-Fr. 9 Stunden, Wochenende 15 Stunden möglich

Kalkulation zur neuen Benutzungs- und Entgeltordnung  
Sportstätte Lichtenhagen

wöchentliche Nutzung Kulturgruppen	Stunden
Montags	7
Dienstag	7
Mittwoch	7
Donenrstag	7
Freitag	7
Samstag	3
Samstag	3
pro Woche*	41
<b>41 Wochen</b>	<b>1681</b>
<b>gesamte Nutzungszeiten</b>	<b>1681</b>

Kalkulation zur neuen Benutzungs- und Entgeltordnung  
Sportstätte Lichtenhagen

**Anlagenbuchführung**  
**Anlagenübersicht**

Eingeschränkt auf .....

Art (gemäß §47 Absatz 4 Nummer 1 bzw. §47 Absatz 5 Nummer 2.1 GemHVO- Doppik)	Restbuchwert am Ende des Haushaltsjahres	Restbuchwert am Ende des Haushalts- vorjahres
Sortierung: FIBU-Produktsachkonto		
<b>FIBU-Produktsachkonto Bestand: - 42400.03500200</b>		
000628/000- Sporthalle	592.502,36 €	623.686,69 €
<b>Summe FIBU-Produktsachkonto Bestand- 42400.03500200</b>	<b>592.502,36 €</b>	<b>623.686,69 €</b>
<b>FIBU-Produktsachkonto Bestand - 42400.03500400</b>		
000628/001-Sporthalle, Außenanlagen	1,00 €	1,00 €
000983/000- Ballfangzaun	24.006,47 €	26.205,54 €
000987/000- Gehweg	458,55 €	476,24 €
<b>Summe FIBU-Produktsachkonto Bestand - 42400.03500400</b>	<b>24.466,02 €</b>	<b>26.682,78 €</b>
<b>FIBU-Produktsachkonto Bestand - 42400.07300000</b>		
000697/000- Weitsprunganlage	551,76 €	1.103,54 €
000981/000- Kunstrasenfussballplatz	219.860,85 €	240.000,77 €
000982/000- Flutlichtanlage	25.994,61 €	28.375,79 €
<b>Summe FIBU-Produktsachkonto Bestand- 42400.07300000</b>	<b>246.407,22 €</b>	<b>269.480,10 €</b>

919.849,57 €

Kalkulation zur neuen Benutzungs- und Entgeltordnung  
Sportstätte Lichtenhagen

Produkt 42400- Sportstätte Lichtenhage		Anschaffungskosten	Anschaffung:	ND (Jahre)	AfA 2016	AfA 2017	AfA 2018	AfA 2019	AfA 2020	Summe AfA 2016-2020
20	Sporthalle	841.977,00 €	01.01.2011	27	31.184,00 €	31.184,00 €	31.184,00 €	31.184,00 €	31.184,00 €	31.184,00 €
20	Sporthalle, Außenanlagen	6.472,00 €	01.01.2011	7	924,00 €	925,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.849,00 €
20	Weitsprunganlage	4.966,00 €	01.01.2011	9	552,00 €	552,00 €	552,00 €	552,00 €	0,00 €	2.208,00 €
20	Kunstrasenfußballplatz	402.798,46 €	02.12.2009	20	20.140,00 €	20.140,00 €	20.140,00 €	20.140,00 €	20.140,00 €	100.700,00 €
20	Flutlichtanlage	47.623,66 €	02.12.2009	20	2.381,00 €	2.381,00 €	2.381,00 €	2.381,00 €	2.381,00 €	11.905,00 €
20	Ballfangzaun	43.981,36 €	02.12.2009	20	2.199,00 €	2.199,00 €	2.199,00 €	2.199,00 €	2.199,00 €	10.995,00 €
20	Fußballtor	3.099,77 €	02.12.2009	10	310,00 €	310,00 €	310,00 €	310,00 €	284,00 €	1.524,00 €
20	Fußballtor	3.099,76 €	02.12.2009	10	310,00 €	310,00 €	310,00 €	310,00 €	284,00 €	1.524,00 €
20	Turf-Brush Abziehgerät	1.182,85 €	02.12.2009	10	118,00 €	118,00 €	118,00 €	118,00 €	108,00 €	580,00 €
20	Gehweg	619,23 €	02.12.2009	35	18,00 €	18,00 €	18,00 €	18,00 €	18,00 €	90,00 €
		<b>1.355.820,09 €</b>			<b>58.136,00 €</b>	<b>58.137,00 €</b>	<b>57.212,00 €</b>	<b>57.212,00 €</b>	<b>56.598,00 €</b>	<b>162.559,00 €</b>

Kalkulation zur neuen Benutzungs- und Entgeltordnung  
Sportstätte Lichtenhagen

**kalkulatorische Zinsen**

Formel Kalk. Zinsen	$((EK * EK\text{-Zins}) + (FK * FK\text{-Zins})) / GK$	5,50%
---------------------	--	-------

<b>Restbuchwertmethode</b>	<b>RBW * Zinssatz</b>	
kalk. Zinsen Sporthalle	919.850 €	50.592 €
SoPo kalk. Zinsen Sporthalle	0 €	0 €

**Kostenerfassung**

Sporthalle	Bezeichnung	Ertrag/ Aufwand (Mittelwert KZR)
<b>Abschreibungen</b>		
	Abschreibungen Halle/Kunstrasenplatz zu AHK	56.598 €
	Auflösung SoPo Sporthalle	0 €
	weitere Abschreibungen	0 €
	Auflösung SoPo weitere Abschreibungen	0 €
<b>kalulatorische Zinsen</b>		
RBW-Methode	kalk. Zinsen Sporthalle	50.592 €
	kalk. Zinsen Auflösung SoPo Sporthalle	0 €
	weitere kalk. Zinsen	0 €
	weitere kalk. Zinsen Auflösung SoPo	0 €
<b>Personalkosten</b>		
	Personalkosten Hausmeister	18.954 €
<b>Sachkosten</b>		
	5220 Energie/ Wasser/ Abfall	23.950 €
	5231 Unterhaltung Sporthalle	28.543 €
	52311 Bewirtschaftungskosten	30.579 €
	52312 Instandsetzung/ Instandhaltung Halle	12.688 €
	52360 Unterhaltung Kunstrasenplatz	2.906 €
	5630 Geschäftsaufwendungen (Telefon)	436 €
	56411 Gebäudeversicherung	1.693 €
	56412 Versicherung	74 €
<b>Gemeinkosten</b>		
	Personalkosten Sachbearbeiter, anteilig	2.700 €
	Sachkosten des Arbeitsplatzes gem. KGSt	135 €

**Kostenverteilung**

Sportfeld 1	Sportfeld 2
28.299 €	28.299 €
0 €	0 €
0 €	0 €
0 €	0 €
0 €	0 €
0 €	0 €
25.296 €	25.296 €
0 €	0 €
0 €	0 €
0 €	0 €
0 €	0 €
9.477 €	9.477 €
0 €	0 €
11.975 €	11.975 €
14.272 €	14.272 €
15.289 €	15.289 €
6.344 €	6.344 €
1.453 €	1.453 €
218 €	218 €
847 €	847 €
37 €	37 €
0 €	0 €
1.350 €	1.350 €
68 €	68 €

	Halle	Kunstrasenplatz	Summe
Fges	50,00%	50,00%	100,00%

Kalkulation zur neuen Benutzungs- und Entgeltordnung  
Sportstätte Lichtenhagen

20%	Gemeinkosten auf den Büroarbeitsplatz gem. KGSt	540 €
15%	Gemeinkosten auf den Nicht- Büroarbeitsplatz gem. KGSt	2.843 €
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>233.230 €</b>
	Öffnungszeiten Sporthalle	
	max. jährliche Öffnungszeit	2900 h
	tatsächliche Hallennutzung	1681 h

270 €	270 €
1.422 €	1.422 €
<b><u>116.615 €</u></b>	<b><u>116.615 €</u></b>

0 €	0 €
<b><u>116.615 €</u></b>	<b><u>116.615 €</u></b>

Sportfeld 1	Sportfeld 2
40,21 €/h	40,21 €/h
69,37 €/h	69,37 €/h

Kostendeckung bei dieser Gebühr      **138,74 €/h**

maximale Nutzung  
**tatsächliche Nutzung**

## Beschluss zur Annahme einer Spende

<i>Organisationseinheit:</i> Bürgerdienste <i>Vorlagenersteller:</i> Kerstin Ulrich	<i>Datum</i> 24.08.2022 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i> Ö
---	---------------------------------	-------------------

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt eine Sachspende vom Schulverein der Grundschule Lichtenhagen e.V. anzunehmen.

Es handelt es sich um die Digitale Tafel „Promethean ActivPanel 75 Zoll Cobalt“, Gerätenummer PRO168475, Seriennummer: 75W25-J4KL2E2490009.

Die Digitale Tafel wird als wirtschaftliches Eigentum der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen in das Anlagevermögen aufgenommen.

### Sachverhalt

In § 44 Abs. 4 der Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern ist das Verfahren zur Annahme von Spenden, Schenkungen und ähnlichen Zuwendungen geregelt. Über die Annahme oder Vermittlung einer Spende entscheidet die Gemeindevertretung.

Der Schulverein der Grundschule Lichtenhagen e.V. hat der Grundschule Lichtenhagen im Februar 2022 eine Digitale Tafel gespendet. Die Tafel wurde bereits in der Schule montiert und wird genutzt. Für die weitere Unterhaltung und Wartung der Tafel ist es erforderlich, diese als wirtschaftliches Eigentum in das Anlagevermögen der Gemeinde aufzunehmen.

### Finanzielle Auswirkungen

Ja, abweichend vom Haushaltsplan (Vermögenszuwachs im Produkt-Sachkonto 21100)

Ja, Unterhaltungskosten in den Folgejahren

### Anlage/n

Keine