

Abwägungs- und Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet "Strandweg" in Elmenhorst/Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Jeannine Haufschild	<i>Datum</i> 16.10.2023 <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)		N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)		Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt:

1. Die eingegangenen Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie die Äußerungen von Bürgern zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 -*Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst*- werden gemäß Abwägungsunterlage (**Anlage 1**) dokumentiert, geprüft und entsprechend der darin enthaltenen Abwägungsvorschläge beschlossen. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Gemäß § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) beschließt die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 -*Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst*- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) - **Anlage 2**. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 -*Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst*- wird von der Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen gebilligt - **Anlage 3**. Die Anlage ist Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie den Bürgern, die sich geäußert haben, sind die Abwägungsergebnisse zu den Stellungnahmen zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 -*Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst*- zu übersenden.

Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat am 19.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.6 -*Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst*- beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB.
Mit Datum vom 18.03.2020 wurden die Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung um eine Stellungnahme gebeten. Die Hinweise wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Der von der Gemeindevertretung gebilligte Entwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Entwurf der Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2020 bis zum 02.12.2020 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 11.11.2020 um Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung gebeten worden.

Die Gemeindevertretung hat am 18.03.2021 auf einer Dringlichkeitssitzung beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans vorerst nicht weiterzuverfolgen. Die Untere Rechtsaufsichtsbehörde hat im Anschluss die Nichtigkeit des Beschlusses festgestellt.

In der Suche nach einer Konfliktlösung wurde der Petitionsausschuss des Landtags von Mecklenburg-Vorpommern angerufen. In der Stellungnahme des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung von Mecklenburg-Vorpommern vom 21.06.2021 zur Petition wird klargestellt, dass die Erschließung von Baugrundstücken gemäß § 123 Abs. 1 BauGB eine öffentliche Aufgabe der Gemeinde ist, die eine, den privaten Eigentümer belastende Bauleitplanung zu rechtfertigen vermag (OVG NRW, Urteil vom 13.09.2007, Az: 7 D 96/06.NE). In der Stellungnahme wird der Gemeinde dringend empfohlen, das Verfahren weiterzuführen, auch wenn Entschädigungsansprüche nicht auszuschließen sind.

Nach der im November 2020 erfolgten Auslegung des Entwurfs wurden Änderungen vorgenommen, die eine erneute Auslegung erforderlich machten. Die erneute Auslegung fand in der Zeit vom 28.06.2023 bis zum 28.07.2023 statt.

Mit dem vorliegenden Beschluss werden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Äußerungen der Öffentlichkeit aus beiden Auslegungszeiten geprüft und abgewogen.

In der vorliegenden Fassung soll die Satzung über den Bebauungsplan Nr.6 -*Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst*- beschlossen werden. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss öffentlich bekannt zu machen.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird die Satzung über Bebauungsplan Nr.6 -*Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst*- in Kraft treten.

Finanzielle Auswirkungen

Keine.

Anlage/n

1	EL B6 ASB Anlage 1 Abwägung (öffentlich)
2	EL B6 ASB Anlage 2 PLZ (öffentlich)
3	EL B6 ASB Anlage 3 Begründung (öffentlich)

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst
-------------------------------------	--

TOP

Anlage 1

Zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 *Wohngebiet Strandweg* hat in der Zeit vom 12.11.2020 bis zum 14.12.2020 und erneut vom 28.06.2023 bis zum 27.07.2023 öffentlich ausgelegen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind durch Schreiben vom 11.11.2020 und erneut mit Schreiben vom 19.07.2023 um Abgabe einer Stellungnahme zu den Entwürfen gebeten worden.

Übersicht der Stellungnahmen	Seiten 2 – 5
Stellungnahmen der Behörden / TöB im Detail und deren Abwägung	Seiten 6 -13
Äußerungen der Öffentlichkeit	Seiten 14 - 66

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)
-------------------------------------	--	--

TOP

Anlage 1

Zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

	Behörde	Adresse	Antwort vom	Anmerkungen
1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Region /Rostock	Doberaner Str. 114 18057 Rostock	03.12.20	landes- und regionalplanerische Belange stehen den Planungszielen nicht entgegen
2	Landkreis Rostock Amt für Kreisentwicklung	Am Wall 3-5 18273 Güstrow	14.12.20 29.08.23	siehe Seiten 6-7 siehe Seiten 8-9
2a	Umweltamt Untere Bodenschutzbehörde		20.11.20 27.07.23	keine Einwände, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet nicht bekannt; keine Einwände
2b	Umweltamt, Untere Naturschutzbehörde		15.12.20 31.07.23	siehe Seite 10 keine Anmerkungen zum geänderten Entwurf
2c	Umweltamt, Untere Immissionsschutzbehörde		31.07.23	keine Bedenken
2d	Umweltamt, Untere Wasserbehörde		19.11.20 25.07.23	keine Einwände keine Bedenken
2e	Untere Denkmalschutzbehörde		09.12.20 26.07.23	keine Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege berührt keine Bodendenkmale bekannt; Hinweise, falls etwas entdeckt wird
2f	SG Regionalplanung		15.08.23	
2g 2h	Amt für Straßenbau und Verkehr SG Straßenbau SG Straßenverkehr		07.08.23 10.08.23 24.01.20	Keine Anregungen, da keine Kreisstraße betroffen Verweis auf SN vom 24.01.20 zum Vorentwurf siehe Seite 11
2i	SG Brandschutzdienststelle		25.07.23	keine Anregungen
3	Straßenbauamt Stralsund	Greifswalder Chaussee 63b 18439 Stralsund	19.11.20	keine Anregungen oder Bedenken
4	e.dis Netz GmbH Regionalbereich Mecklenburg- Vorpommern	Am Stellwerk 12 18233 Neubukow		
5	HanseGas GmbH	Ahornring 5 18184 Roggentin	17.11.20	keine Leitungen im Plangebiet vorhanden

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)
-------------------------------------	--	--

	Behörde	Adresse	Antwort vom	Anmerkungen
6	Stadtwerke Rostock AG	PF 15 11 33 18063 Rostock	10.12.20	Hinweis auf vorhandene Erdgasleitungen in Verkehrsfläche (2 Stichleitungen)
7	Nordwasser GmbH	Carl-Hopp-Str. 1 8069 Rostock	11.12.20	keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken, vorhandene Bebauung ist voll erschlossen; wenn gesamte ringförmige Verkehrsfläche öffentlich gewidmet wird, dann entfällt erforderlicher Schutzstreifen beidseits der Trinkwasserleitung
8	Warnow-Wasser und Abwasserverband (WWAV)	Carl-Hopp-Str. 1 18069 Rostock	03.12.20	keine grundsätzlichen Einwände; Stellungnahme vom 08.04.20 weiter gültig
9	Wasser- und Bodenverband "Untere Warnow-Küste"	Alt Bartelsdorfer Str. 18a 18146 Rostock	16.11.20	keine Gewässer 2. Ordnung oder Anlagen des WBV vorhanden; keine Einwände oder Bedenken
10	Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg	An der Jägerbäk 3 18069 Rostock	07.12.20	keine grundsätzlichen Bedenken; Hinweis auf vorhandene Windenergieanlagen in Umgebung (Schall innerhalb der zulässigen Grenzwerte und Schattenwurf)
11	GDMcom	Maximilianallee 4 04129 Leipzig	13.11.20	keine Einwände
12	50Hertz Transmission GmbH	Heidestr. 2 10557 Berlin	18.11.20	keine Anlagen vorhanden, keine Einwände
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	Biestower Weg 20 18198 Kritzmow	12.11.20	keine grundsätzlichen Einwände; Telekommunikationslinien im Plangebiet vorhanden
14	T-Mobile Telekom Deutschland GmbH	Landgrabenweg 151 53227 Bonn		
15	DFMG Deutsche Funkturm GmbH	Gartenstr. 217 48147 Münster		
16	Ericsson Services GmbH Contract Handling Group	Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf	07.12.20	keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben
17	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	Rheinstr. 15 14513 Teltow	03.12.20	keine Belange betroffen
18	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Eckdrift 81 19061 Schwerin		
19	Handwerkskammer Ostmecklenburg- Vorpommern	Schwaaner Landstraße 8 18055 Rostock	14.12.20	weder Bedenken noch Anregungen
20	Industrie- und Handelskammer Rostock	Postfach 105240 Ernst-Barlach-Straße 1 - 3 18010 Rostock	10.12.20	siehe Seite 12-13

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)
-------------------------------------	--	--

Nachbargemeinden		Adresse		
1	Hanse- und Universitätsstadt Rostock	Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Neuer Markt 3,18055 Rostock		
2	Gemeinde Börgerende-Rethwisch Der Bürgermeister	Amt Bad Doberan-Land Kammerhof 3, 18209 Bad Doberan	03.12.20	Zustimmung der GV
3	Gemeinde Ostseebad Nienhagen Der Bürgermeister			
4	Gemeinde Admannshagen- Bargeshagen Der Bürgermeister			
5	Gemeinde Lambrechtshagen Der Bürgermeister	Amt Warnow-West Schulweg 1a, 18198 Kritzmow	11.11.20	keine Hinweise oder Bedenken

Anwohner Strandweg		Datum	Hinweise und Abwägung	Klarnamen
A	betroffene Eigentümer	04.12.20	Seite 14	████████████████████
B	betroffene Eigentümer	29.11.20	Seite 15	████████████████████████████
C	betroffene Eigentümer	30.11.20 20.07.23	Seiten 16-17	████████████████████████████
D	betroffene Eigentümer	02.12.20	Seiten 18-19	██
E	betroffene Eigentümer	03.12.20	Seiten 20-21	████████████████████████████
F	betroffene Eigentümer	31.11.20	Seite 22	████████████████████████████████
G	betroffene Eigentümer	30.11.20	Seite 23	████████████████████████████████████
H	betroffene Nutzer	10.12.20	Seite 24	████████████████████
I	betroffene Eigentümer	18.11.20	Seiten 25-26	████████████████████████████
J	betroffene Eigentümer	06.12.20	Seite 27	████████████████████████████████

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen		Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst		Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)
K	betroffene Eigentümer	01.12.20	Seite 28	
L	angrenzender Eigentümer	01.12.20	Seite 29	
M	betroffene Eigentümer	09.12.20	Seite 30	
N	betroffene Eigentümer	20.07.23	Seiten 31-32	
O	Öffentlichkeit	26.07.23	Seiten 33-34	
P	betroffene Eigentümer	22.10.20 28.07.23	Seiten 35-47 Seiten 48-66	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)
-------------------------------------	--	--

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Stellungnahme vom 14.12.2020	Reg.-Nr. 2
Satzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen über den Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Strandweg“ in Elmenhorst; vereinfachtes Planänderungsverfahren; Bebauungsplan der Innenentwicklung Entwurfsstand: 20.10.2020 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange des Landkreises Rostock zum o.g. Planentwurf gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 (2) Nr. 3 BauGB und § 4 (2) BauGB Sehr geehrte Damen und Herren, durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird die folgende Stellungnahme zum o.g. Planentwurf abgegeben. 1. Die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen überplant mit dem B-Plan Nr. 6 einen Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Elmenhorst. Es werden in einer Geltungsbereichsfläche ein allgemeines Wohngebiet mit zwei überbaubaren Grundstücksflächen, einer Verkehrsfläche und einer öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält Regelungsinhalte in einer Nutzungsschablone und in textlichen Festsetzungen. 2. Der Einschätzung der Gemeinde, dass es aufgrund der besonders dichten, bereits vorhandenen Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes städtebaulich nicht mehr vertretbar ist, wie im F-Plan dargestellt, ein Mischgebiet zu entwickeln, kann gefolgt werden. Es ist aber möglich, nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Gemeinde wird empfohlen, den Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.		3. Die im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bildet eine Ringstraße, die zumindest dem Grunde nach städtebaulich gewährleistet, dass sie von Müllfahrzeugen befahren werden könnte. Weil privatrechtliche Eigentumsverhältnisse dies noch verhindern, hat die Gemeinde zwei Bereitstellungsplätze festgesetzt. Die neuen Festsetzungen zu den Verkehrsflächen im Baugebiet eröffnen zumindest eine Perspektive, dass in absehbarer Zeit Entsorgungsfahrzeuge im Strandweg durch das Befahren einer Ringstraße wenden können. Wenn sich diese Lösung nicht realisieren lässt, wird es erforderlich, eine andere städtebauliche Lösung zu finden, die es den Entsorgungsfahrzeugen erlaubt, am Ortsrand auf dem Strandweg ordnungsgemäß zu wenden. Die Gemeinde wird angehalten, die privatrechtlichen Probleme, die der vollständigen Nutzung der Ringstraße entgegenstehen, zu lösen. 4. In der Begründung Seite 8 wird ausgeführt, dass die Erreichbarkeit des Flurstückes 4/40 durch die Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche sichergestellt werden soll. Kartenteil und Planzeichenerklärung lassen aber nicht erkennen, dass dies im Bebauungsplan auch geschehen ist. Der Gemeinde wird empfohlen, die Planzeichen zu ergänzen. 5. Die untere Naturschutzbehörde hat die Herausnahme von Flächen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt und zum Ausdruck gebracht, dass diese Fläche auf das B-Plangebiet begrenzt werden soll. Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine Herausnahme einer Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet städtebaulich nur dann einen Sinn macht, wenn sie auch den Bau einer Wendeanlage auf dem Strandweg, nördlich der Wendeanlage ermöglicht.

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Stellungnahme vom 14.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. 2
6. Ihre Pflicht zur Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 13 (2) Nr. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB erfüllte die Gemeinde durch Übersendung der Unterlagen mit Schreiben vom 11.11.2020. 7. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Ämter des Landkreises Rostock beteiligt. Die in der Anlage beigefügten Fachstellungen der Ämter: • Untere Baubehörde Amt 63 - o 633 Untere Denkmalschutzbehörde vom 09.12.2020 • Umweltamt Amt 66 - o 661 Untere Naturschutzbehörde vom 15.12.2020 - o 662 Untere Wasserbehörde vom 19.11.2020 - o 664 Untere Bodenschutzbehörde vom 20.11.2020 sind Bestandteile dieser Stellungnahme. Die für die Satzung relevanten Inhalte der Fachstellungen sind ebenfalls entsprechend zu berücksichtigen. Mit freundlichen Grüßen		Die Gemeinde bedankt sich für die ausführliche Stellungnahme und berücksichtigt die Hinweise folgendermaßen: <u>zu 2. Flächennutzungsplan</u> Die Gemeinde arbeitet an der Änderung des Flächennutzungsplans und wird in diesem Zusammenhang prüfen, ob im Bereich Strandweg die Darstellung einer Wohnbaufläche mit einer Größe von weniger als 0,5 ha umsetzbar ist. <u>zu 3. Ringstraße</u> Die Gemeinde ist mit allen Eigentümern im Gespräch, um die privatrechtlichen Probleme, die der vollständigen Nutzung der Ringstraße entgegenstehen, zu lösen. <u>zu 4.:</u> Das Planzeichen wurde im Entwurf ergänzt. <u>zu 5.</u> Der Antrag auf Herausnahme der Fläche aus dem LSG wurde durch die Gemeinde gestellt. <u>zu 7.</u> Die Inhalte der Fachstellungen wurden berücksichtigt.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)
-------------------------------------	--	--

Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Stellungnahme vom 29.08.2023	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. 2
durch den Landkreis Rostock als Träger öffentlicher Belange wird folgende Stellungnahme zum oben genannten Planentwurf (Stand: März 2023) abgegeben: Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Wohngebiet Strandweg“ strebt die Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen an, einen jahrelangen Konflikt um die Erschließung der Reihenhaushausgrundstücke zu beheben. Die vorhandene Zuwegung zu den Reihenhäusern Strandweg 10-15 und 17-21 sowie zum Haus Nr. 22 ist bislang ohne privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Sicherung. Das Aufstellungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. 1. Begründung zu § 13a BauGB 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. 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. Hinsichtlich der Flächenbilanz (gem. Begründung unter Punkt 2.1) ist diese noch zusätzlich nach der im Entwurf festgelegten Grundflächenzahl zu bilanzieren. 2. von Bebauung freizuhaltende Flächen Im Teil B der textlichen Festsetzungen wird unter Ziffer 2.2 ausgeführt, dass innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche auf privater Grünfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Einfriedungen aller Art unzulässig sind. In der Begründung wird ergänzend dazu ausgeführt, dass die private Grünfläche von den Anwohnern gärtnerisch genutzt wird und ihnen als Zuwegung zu ihren Carports und Nebengelassen dient. Da die Verkehrsfläche zur privaten Grünfläche mit einer Breite von 4,50 m sehr schmal ist, würde durch die Festsetzung Nr. 2.2 eine weitere Einschränkung durch Einfriedungen verhindert werden. Der Gemeinde wird angeraten, zu prüfen, ob ein striktes Verbot von Einfriedungen aller Art vorliegend verhältnismäßig ist.		Die Gemeinde bedankt sich für die erneute Stellungnahme. Zu 1.: Die Begründung wurde ergänzt und in Kapitel 2.1 ausführlich dargelegt, warum die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren erfolgen kann. Zu 2.: Die Gemeinde hat die Festsetzung zum strikten Verbot von Einfriedungen aller Art noch einmal geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass an dieser Festsetzung festgehalten werden soll.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
Landkreis Rostock, Amt für Kreisentwicklung	Stellungnahme vom 29.08.2023	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. 2
3. Verfahrensvermerke „In § 4a Absatz 4 Satz 1 BauGB wird angeordnet, dass der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung auch in das Internet einzustellen ist. Zudem wird vorgesehen, dass die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB öffentlich auszulegenden Unterlagen zusätzlich im Internet zu veröffentlichen sind (Artikel 6 Absatz 5 Satz 2 iVm Absatz 3 UVP-Richtlinie; vgl. auch Erwägungsgrund 18). Der Verpflichtung zur Einstellung in das Internet ist genügt, wenn die auszulegenden Unterlagen, etwa über das Internetportal der Gemeinde, für die Öffentlichkeit auffindbar und abrufbar sind. <u>Der Gemeinde wird angeraten, die auszulegenden Unterlagen auf Aktualität hin zu überprüfen.</u> Darüber hinaus sind sie über ein zentrales Internetportal des Landes zugänglich zu machen. Die Verpflichtung zur Einrichtung der zentralen Internetportale ergibt sich aus Artikel 6 Absatz 5 UVP-Richtlinie und wird durch das UVPG umgesetzt.“ (Quelle: EZBK/Krautzberger, 141. EL Februar 2021, BauGB § 4a Rn. 34) Auf die Verpflichtung zur Durchführung des Verfahrensschrittes wird hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass alle Verfahrensvermerke zu siegeln und von dem Bürgermeister zu unterschreiben sind. Die Verfahrensvermerke dienen dem Nachweis der rechtskonformen Durchführung des Planaufstellungsverfahrens. Sie können unter Umständen bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften von Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie daher eindeutig sein und dem vollständigen Verfahrensverlauf entsprechen. 4. Durch das Amt für Kreisentwicklung wurden die berührten Fachämter des Landkreises Rostock beteiligt.		Zu 3.: Die Unterlagen waren in der Zeit vom 28.06.2023. bis zum 29.07.2023 im Internet unter https://bplan.geodaten-mv.de/Bauleitplaene einsehbar. Die Gemeinde nimmt den vorsorglichen Hinweis, alle Verfahrensvermerke zu siegeln und vom Bürgermeister zu unterschreiben, zur Kenntnis. Die Stellungnahmen der Fachämter wurden berücksichtigt.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
Landkreis Rostock, Untere Naturschutzbehörde	Stellungnahme vom 15.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. 2b
Landkreis Rostock Der Landrat Umweltamt - Untere Naturschutzbehörde - Amt für Kreisentwicklung Sachgebiet Regional- und Bauleitplanung im Hause Ansprechpartner Telefon Org.-Nr. Zimmer Datum Frau Duwe 03843 - 75566121 66.1.21 3.240 15.12.2020 030(030n)BP0600 Satzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen über den Bebauungsplan Nr. 6 „Wohngebiet Strandweg“ in Elmenhorst Entwurf 20.10.2020 Naturschutz / Landschaftspflege Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wird wie folgt Stellung genommen: Auf Antrag der Gemeinde wird die Herausnahme des nördlichen Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Kühlung (LSG) für die Flächen nach dem Vorentwurf in Aussicht gestellt. Die Grenze des LSG wird überprüft. Die nunmehr einbezogene private Grünfläche ist von der aktuellen Herausnahmeabsicht nicht umfasst. Es sind die Grenzen des LSG hier in die Darstellungen zu übernehmen.		Die Gemeinde bedankt sich für die Stellungnahme und berücksichtigt die Hinweise folgendermaßen: Der Antrag auf Herauslösung aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde für die Gemeinde durch das Amt Warnow-West am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Für den Bereich nördlich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr.6 wäre in dem Zusammenhang zu klären, ob dieser Bereich mit den dort vorhandenen Garagen auf dem Flurstück 189 im Landschaftsschutzgebiet verbleiben kann oder ebenfalls herausgenommen werden sollte. Das vorhandene Schild, das den Beginn des Landschaftsschutzgebietes Kühlung im Gelände markiert, befindet sich nördlich angrenzend an den Garagenkomplex. Die z.Zt. gültige Grenze des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
Landkreis Rostock, SG Straßenverkehr	Stellungnahme vom 16.04.2020		Reg.-Nr. 2h
B-Plan Nr. 6 Wohngebiet „Strandweg“ in Elmenhorst Vorentwurf: 24.01.2020 <u>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</u> Zum o.g. Bauleitplan werden folgende Anregungen und Hinweise gegeben:		c) Es wird angeregt zu prüfen, ob das letzte Flst. 4/42 (Haus Nr. 17) des südlichen Stichweges einer Verlängerung in der Festsetzung der öffentlichen Wegeführung benötigt, um auf die entsprechende Stellplatzanlage einfahren zu können. Es wird in diesem Zusammenhang ebenfalls angeregt zu prüfen, ob ggf. durch eine Verlängerung der öffentlichen Erschließung hier ebenfalls eine Wendemöglichkeit, zumindest für PKW, geschaffen werden könnte.	
1. Vor Ort wurde festgestellt, dass ein Teil der Fläche des Flst. 4/81, welche ursprünglich die Funktion einer Ringerschließung des Wohngebietes hätte erfüllen können, diese Funktion durch Toranlagen im hinteren Bereich nicht mehr erfüllen kann.		Abwägungsergebnis:	
2. Grundsätzlich ist eine hilfsweise verkehrliche Erschließung der beiden Reihenhausanlagen über die neu festgesetzten öffentliche Stichwege möglich, es wird jedoch angeregt, nachfolgende Punkte im Bauleitplan mitzubetrachten, um nicht weitere relevante Sicherheitsaspekte des Straßenverkehrs im öffentlichen Raum zu manifestieren.		<u>Zu 1.:</u> Die Gemeinde beabsichtigt, für die Erschließung der Reihenhäuser 10-21 an der ursprünglich geplanten, ringförmigen Erschließung festzuhalten, auch wenn in der Praxis auf Grund der vorhandenen Toranlagen z.Zt. nur Stichwege zur Verfügung stehen.	
a) Es wird angeregt, durch die öffentliche Müllentsorgung erreichbare Mülltonnenstellplätze festzusetzen, die sich <i>außerhalb</i> der freizuhaltenden Sichtfelder auf den Strandweg befinden. Ggf. bedarf es bei einer normgerechten Standortsuche ebenfalls einer Mitbetrachtung der Flächen der nördlichen Carportanlage auf Flst. 189 oder einer Mitbetrachtung von Bestandteilen des öffentlichen Straßengrundstückes Strandweg östlich der Fahrbahn, die sich Beide derzeit außerhalb der jetzigen B-Plangrenze befinden. Vorsorglich wird darüber hinaus darauf hingewiesen, dass Mülltonnen als Hindernisse nicht auf Fahrbahnen abzustellen sind, sondern mit entsprechendem Sicherheitsabstand daneben.		<u>Zu 2. a):</u> Auch wenn eine ringförmige Erschließung geplant ist, wird auf Grund der Enge im Gebiet die Abfallentsorgung weiterhin vom Strandweg erfolgen. Eine Teilfläche des Flurstücks 4/75 wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter an den Entsorgungstagen festgesetzt: Die Fläche ist so groß bemessen, dass die Abfallbehälter außerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke abgestellt werden können.	
b) Es wird angeregt, die Höhe von Grundstückseinfriedungen/Hecken in den Einmündungen entlang des Strandweges mit einer Höhe von max. 0,80 m in den Bereichen festzusetzen, in denen die Sichtbeziehungen bei Ausfahrt aus den Stichwegen zu sichern sind. Auf entsprechende Vorgaben aus dem StrWG M-V wird in Hinsicht auf Verkehrssicherheitsprinzipien im öffentlichen Verkehrsraum verwiesen. In diesem Zusammenhang wird ebenfalls auf ein Garagenbauwerk auf Flst. 4/38 verwiesen, welches unter Verletzung der baurechtlichen Norm des § 3 GarVO M-V errichtet wurde und sich darüber hinaus noch im Sichtfeld der ausfahrenden Fahrzeugführer aus dem nördlichen Stichweg befindet.		<u>Zu 2. b):</u> Mit der Festsetzung Nr. 2.1 wurde die Höhe von Grundstückseinfriedungen und Hecken innerhalb der Sichtdreiecke auf 0,80 m begrenzt. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass das Garagenbauwerk auf Flurstück 4/38 unter Verletzung von § 3 GarVO errichtet wurde. Die Gemeinde selbst hat aber keine rechtliche Befugnis, das zu rügen bzw. einen Rückbau zu verlangen. Das ist Aufgabe der Unteren Bauaufsicht.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)
Industrie- und Handelskammer	Stellungnahme vom 10.12.2020	Reg.-Nr. 20
vielen Dank für die Beteiligung der IHK zu Rostock im Bauleitplanverfahren „Wohngebiet Strandweg“ der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen und für die Zusendung der digitalen Planungsunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6. Gern nutzen wir als Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. I. Zusammenfassung des Planungsinhalts In der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen soll der B-Plan Nr. 6 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die notwendigen Voraussetzungen des § 13a BauGB liegen laut Begründung vor. Der Geltungsbereich des B-Plans befindet sich im Nordwesten von Elmenhorst und umfasst die Reihenhaushausgrundstücke Strandweg 10 – 21. Das kleine Wohngebiet ist vollständig mit 12 Wohneinheiten bebaut; die Baugenehmigungen wurden 1997 erteilt. Die Legitimation des Wohngebietes beruht bisher auf § 34 BauGB (Vorhaben im Innenbereich). Es besteht ein Konflikt bei der Erschließung, da sich die Zufahrtsstraße in Privatbesitz befindet. Es existiert keine Baulast und kein eingetragenes Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht. Anwohner haben nur ein vom Eigentümer gewährtes Notwegerecht. Planungsziel dieser B-Plan-Aufstellung ist es, eine neue Grundlage für die Herstellung von Rechtssicherheit für die Bewohner der bestehenden Reihenhaushausgrundstücke zu schaffen. Nach der besonderen Art der baulichen Nutzung soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Des Weiteren sind in der Planzeichnung eine Straßenverkehrsfläche (Teilbereich des Strandweges), öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen (ringförmige Erschließungsstraße) sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten enthalten. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Festlegungen bestimmt: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4; maximal ein Vollgeschoss zulässig; Höhe baulicher Anlagen/Oberkante (OK) = 9 m. Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise schon im Bestand vorhanden (zwei Reihenhaushauszeilen). Die engen Baugrenzen zur Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche orientieren sich am Bestand. Die Flächengröße des B-Plan-Gebietes beträgt insgesamt rund 0,48 ha, davon sind ca. 0,3 ha dem WA zuzuordnen.		II. Entscheidung Die IHK zu Rostock stimmt dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 „Wohngebiet Strandweg“ der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen unter Beachtung der nachfolgenden Anregungen zu. Die Gründe unserer Entscheidung werden in der nachfolgenden Begründung näher erläutert. III. Begründung 1. Die IHK zu Rostock setzt sich grundsätzlich für den Fortbestand bereits bestehender gewerblicher Nutzungen ein. Im Gegensatz zur Annahme der Gemeinde, dass im Geltungsbereich des B-Plans keine Gewerbebetriebe vorhanden und in einer Reihenhaushausbebauung auch nicht zu erwarten seien (vgl. Begründung, S. 6), steht nach Prüfung durch die IHK zu Rostock fest, dass von der Planung sehr wohl der IHK zugehörige Unternehmen betroffen sind. Im Strandweg befinden sich drei Unternehmensstandorte, davon zwei Kleingewerbebetriebe in den Branchen Einzelhandel und Unternehmensberatung sowie eine gastgewerbliche GmbH. Das bedeutet, dass auch die regionale Wirtschaft von der ungesicherten Erschließung direkt tangiert wird und ggf. die Grundstückszufahrt gefährdet ist. Die IHK zu Rostock setzt sich daher ebenfalls für eine Lösung des Konflikts ein und unterstützt deshalb auch die Aufstellung des Bebauungsplans. In der Planung wird seitens der Gemeinde auch weiterhin eine überwiegende Wohnnutzung angestrebt, die nur indirekt der Wirtschaft dient: als weicher Standortfaktor, um Fachkräfte an die Region zu binden. Im Zuge der Fachkräftesicherung für die Wirtschaft ist das Wohnen ein wichtiger „Haltefaktor“. Prioritär ist für die IHK zu Rostock jedoch die Bestandssicherung des ansässigen Gewerbes im Komplex Strandweg 10 – 21.

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
Industrie- und Handelskammer	Stellungnahme vom 10.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. 20
2. Zusätzlich sind die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (allgemeines Wohngebiet) durch die IHK zu Rostock zu prüfen. Im WA sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften und die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden für die IHK relevant und im Plangebiet auch allgemein zulässig. Die IHK zu Rostock setzt sich für nutzungsgemischte Wohngebiete ein und begrüßt daher diese Festlegung. Ausgeschlossen werden hingegen in den textlichen Festsetzungen die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen und Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO), was angesichts der Gebietscharakteristik auch nachvollziehbar ist. Bei den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind nur Ferienwohnungen unzulässig. Der Bestandsschutz für die drei ansässigen Unternehmen wird von der IHK zu Rostock eingefordert. Weitergehende gewerbliche Belange werden nach derzeitigem Stand nicht berührt. 3. Hinsichtlich der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise hat die IHK zu Rostock keine Bedenken und stimmt diesen daher zu. 4. Die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat einen Flächennutzungsplan (FNP) beschlossen und am 28.09.2004 in Kraft gesetzt. In diesem FNP ist für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (M 3) dargestellt. Im B-Plan soll ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird also seitens der Gemeinde nicht gefolgt. Unter dieser Maßgabe ist die Festsetzung eines WA durchaus fraglich. Statt eines WA sollte durch die Gemeinde die Gebietskategorie urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO geprüft werden. Das Wohnen und das Bestandsgewerbe wären als Nutzungen weiterhin realisierbar und der B-Plan wäre aus dem FNP entwickelt.		Die Gemeinde bedankt sich für die ausführliche Stellungnahme und berücksichtigt die Hinweise folgendermaßen: <u>zu 1. und 2. gewerbliche Nutzungen</u> Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässig. Sie werden im Plangeltungsbereich auch nicht generell ausgeschlossen, sondern nur insoweit eingeschränkt, dass Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, als unzulässig festgesetzt werden. Mit Rücksicht auf die enge Bebauungsstruktur und das Konfliktpotential von Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Dauerwohnen hält die Gemeinde diese Regelung für sinnvoll. Für genehmigte gewerbliche Anlagen besteht Bestandsschutz. <u>zu 3.</u> Die Gemeinde nimmt die Zustimmung zur Kenntnis. <u>zu 4. urbanes Gebiet</u> Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets städtebaulich nicht vertretbar. Die in §6a Abs.2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen in Urbanen Gebieten gehen über die in §4 Abs.2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten hinaus. Das entspricht weder der Planungsabsicht der Gemeinde noch dem vorhandenen Bestand. Gemäß §13a Abs.2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Zuge der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wird die Gemeinde prüfen, ob im Bereich Strandweg die Darstellung einer Wohnbaufläche sinnvoll ist. Da die Größe mit weniger als 0,5 ha sehr klein ist, könnte die Darstellung im Flächennutzungsplan schwierig sein.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 04.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. A
Stellungnahme zum B-Plan Nr.6, Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst Auslegung vom 12.11.2020 -14.12.2020 Sehr geehrte Damen und Herren, wir sind Eigentümer Reihenhauses Strandweg 11 (Flurstücksbezeichnung 4 / 37) zu Punkt 4.5 Die Herausnahme des nördlichen Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Kühlung wird der Gemeinde auf Antrag in Aussicht gestellt. Wir erwarten, dass die Gemeinde umgehend diesen Antrag an die Untere Naturschutzbehörde stellt, um die Bestandsfähigkeit des B-Planes Nr.6 nicht zu gefährden. Die Gemeinde und das Amt Warnow West werden aufgefordert die Bestandskräftigkeit des B-Planes zu untersetzen, damit dieser wirksam werden kann. Die Gemeinde möchte stets daran denken, dass die Gemeinde für die Erschließung und der damit verbundenen öffentlich-rechtlichen Sicherung verantwortlich war. Der Bau einer Wohnanlage ohne gesicherte Zuwegung ist ein unhaltbarer Zustand. Dieser rechtlose Status unserer Straße muss nun endlich in Anwendung der Planungshoheit der Gemeinde beseitigt werden. Wir möchten das Amt Warnow West darauf hinweisen, dass die Formulierung im Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet Am Strandweg Elmenhorst nicht korrekt ist. Die richtige Formulierung lautet Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst. Das Planzeichen „ mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Fläche“ in der Planzeichenerklärung ist nicht in der Planzeichnung Teil A zu finden. Wir erwarten die Darstellung auf der gesamten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.		Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung und berücksichtigt sie folgendermaßen: <u>LSG</u> Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG. Für den Bereich des Wohngebiets <i>Strandweg</i> wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor. <u>Bestandskräftigkeit des B-Plans</u> Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar. <u>Bezeichnung Wohngebiet Strandweg</u> Die Bezeichnung wurde in allen Plandokumenten entsprechend geändert. <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)
-------------------------------------	--	--

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

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 30.11.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. C
1. Um die Bestandsfähigkeit des B-Planes Nr.6 nicht zu gefährden, scheint es uns zwingend erforderlich, dass die Gemeinde umgehend einen Antrag an die Untere Naturschutzbehörde zur Herausnahme des nördlichen Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Kühlung stellt. Die Korrektur muss in dem Punkt 4.5 Landschaftsschutzgebiet Kühlung umgesetzt werden. Bereits mit Schreiben vom 07.04.2020 hat die Untere Naturschutzbehörde darauf hingewiesen. 2. Wir möchten erneut betonen, dass das Amt absolutes Augenmerk auf die Rechtmäßigkeit des B-Planes Nr.6 legen muss. Der rechtlose Status unserer Straße muss nun endlich in Anwendung der Planungshoheit der Gemeinde beseitigt werden. 3. Wir erwarten die Korrektur der Bezeichnung B-Plan Nr.6 als Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst und nicht wie bislang formuliert Wohngebiet Am Strandweg in Elmenhorst. 4. Nach Punkt 1. Planungsanlass muss in Folge „Geltungsbereich und Anlass der Planung“ 1.1. lauten und nicht wie dargestellt 1.2. Das ist auch im Inhaltsverzeichnis zu korrigieren. 5. In der Satzung Teil B: Text ist der 1.5 zu ändern, die Bezeichnung „Stichstraßen“ ist nicht mehr relevant.		Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung und berücksichtigt sie folgendermaßen: <u>zu 1.) LSG</u> Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG Für den Bereich des Wohngebiets <i>Strandweg</i> wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor. <u>zu 2.) Bestandskräftigkeit des B-Plans</u> Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar. <u>zu 3.) Bezeichnung Wohngebiet Strandweg</u> Die Bezeichnung wurde in allen Plandokumenten entsprechend geändert. <u>zu 4.) Nummerierung in Begründung</u> Die Nummerierung in der Begründung wurde korrigiert und das Inhaltsverzeichnis angepasst.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 30.11.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. C
6. Im Punkt 2.2 Verfahrensablauf ist die laufende Nr.5 zu korrigieren. Der genannte Zeitraum muss lauten: 22.10.2020 bis 04.11.2020 7. Das Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche“ in der Planzeichenerklärung ist nicht in der Planzeichnung Teil A zu finden. Wir bitten um Richtigstellung/Darstellung für das gesamte Gebiet der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.		<u>zu 5.) Stichstraßen</u> Die Bezeichnung <i>Stichstraßen</i> wurde durch die Bezeichnung <i>Ringstraße</i> ersetzt. <u>zu 6.) Stichstraßen</u> Der im Verfahrensablauf falsch angegebene Zeitraum wurde korrigiert. <u>zu 7.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 02.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. D
als Anwohner und Eigentümer der mit dem vorgenannten B-Plan zu beplanenden Fläche nehme ich zu der vorbezeichneten Bauleitplanung wie folgt Stellung: 1. Zunächst begrüße ich die Initiative der Gemeinde, die Situation im Strandweg zumindest mit den Mitteln der Bauleitplanung etwas abzumildern. Das Bauvorhaben mit dem damaligen Bauträger war von Anfang an eng mit der Gemeinde abgestimmt und sah selbstverständlich eine Erschließung der bebauten Flächen im Strandweg einschließlich der öffentlichen rechtlichen Sicherung bzw. der Widmung des Strandwegs als öffentliche Straße vor. Mit dieser Maßgabe wurden die Flächen an die Anwohner verkauft. Die Abstimmungen des Bauträgers mit der Gemeinde sind ebenfalls dokumentiert. Dass vor diesem Hintergrund eine Privatperson mehr als 10 Jahre später in der Lage war, den Strandweg zu erwerben, ohne dass die Gemeinde dies verhinderte, ist bis heute nicht vollständig nachvollziehbar. Um so mehr gilt es, die Erschließung der Anwohner zumindest zum jetzigen Zeitpunkt zu gewährleisten bzw. diese zu erleichtern. 2. Mit Blick auf die im B-Plan ausgewiesenen Teile des Landschaftsschutzgebiets Kühlung rege ich dringend an, den genannten Antrag an die Untere Naturschutzbehörde unverzüglich einzureichen, sofern noch nicht geschehen. Ich gehe allerdings davon aus, dass die Gemeinde die Möglichkeit der frühzeitigen Behördenbeteiligung bzw. der Beteiligung der sonstigen Träger öffentlicher Belange bereits vor Erstellung des nun vorliegenden B-Plans wahrgenommen hat.		Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung und berücksichtigt sie folgendermaßen: <u>zu 1.)</u> Kenntnisnahme <u>zu 2.) LSG</u> Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG Für den Bereich des Wohngebiets <i>Strandweg</i> wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 02.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. D
3. Mit Blick auf mein weiteres Flurstück 4/40 (Stellplatz) ist ergänzend zu den Erläuterungen auf Seite 8 der Ausführungen darauf hinzuweisen, dass mein Flurstück – anders als aktuell – insbesondere für eine Nutzung durch Kraftfahrzeuge (insbesondere An- und Abfahrt) ohne weitere Beeinträchtigungen ausgestaltet werden muss. Die zusätzliche Fläche hatte ich ausdrücklich als weiteren Stellplatz hinzuerworben. Eine dementsprechende Nutzung ist aktuell jedoch nicht möglich. 4. Das Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Fläche“ ist in der Planzeichnung Teil A nicht zu finden. Ich gehe davon aus, dass die Planzeichnung mit dem vorgenannten Planzeichen auf die gesamte Verkehrsfläche erstreckt wird. Letztlich sollte die Bezeichnung des B-Plans angepasst werden: „Am Strandweg“ ist keine zutreffende Gebietsbezeichnung. Ich bitte darum, dass meine vorgenannten Einwendungen im weiteren Planverfahren berücksichtigt werden.		<u>zu 3.) Flurstück 4/40</u> Nördlich von Flurstück 4/40 ist im Bebauungsplan eine von Bebauung freizuhaltende Fläche auf der Baugebietsfläche (WA) festgesetzt, die die Erreichbarkeit des Flurstücks 4/40 sichern soll. Die textliche Festsetzung Nr. 2.3 konkretisiert, dass in diesem Bereich Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO unzulässig sind. Die von Bebauung freizuhaltende Fläche umfasst auch Teile der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung. In Kombination mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 werden hier Einfriedungen aller Art ausgeschlossen, um die Erreichbarkeit der Flurstücke 4/40 und 4/41 sicherzustellen. <u>zu 4.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt. Der Name des Bebauungsplans Nr. 6 wurde in <i>Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst</i> geändert.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 03.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. E
bei der Sichtung des ausgelegten B-Planes sind folgende Mängel sichtbar geworden, deren Beseitigung geboten ist. 1. Deckblatt des Auslegungsexemplar : „ <u>Bebauungsplan Nr.6</u> <u>Wohngebiet Am Strandweg in Elmenhorst</u>“ Richtigstellung : Der B-Plan bezieht sich auf das Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst. 2. Seite 3 Auslegungsexemplar: 1. Planungsanlass 1.2 Geltungsbereich und Anlass der Planung Richtigstellung : 1.2 ist der Ordnung halber durch 1.1 zu ersetzen. 3. Seite 3 „Im Vertrauen darauf, dass die für die Erschließung erforderlichen Flächen.....und die Eigentümer der Häuser Strandweg 10 – 15 und 17 bis 21 ihre Grundstücke gekauft.“ Richtigstellung: Diese Aussage ist falsch. Durch den Erschließungsträger wurden die Häuser 10 – 16 und 17 – 21 verkauft. Das Haus 16 wurde in der Folgezeit noch 2 mal an unterschiedliche Käufer verkauft. 4. Seite 3 „ Sie war der Auffassung, dass kein Vorkaufsrecht besteht und gab so eine Vorkaufsverzichtserklärung ab. Die abschließende rechtliche Prüfung, ob ein Vorkaufsrecht bestand, wird derzeit durchgeführt. Ein Ergebnis liegt bisher nicht vor.“ Richtigstellung : Mit Beschluss der GV Sitzung vom 10.09.2020 wurde eine anders lautende Textpassage vorgegeben. Diese ist verbindlich und ist so im B-Plan zu verwenden.		Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung und berücksichtigt sie folgendermaßen: <u>zu 1.) Wohngebiet Strandweg</u> Die Bezeichnung wurde in allen Plandokumenten entsprechend geändert. <u>zu 2.) Nummerierung in Begründung</u> Die Nummerierung in der Begründung wurde korrigiert und das Inhaltsverzeichnis angepasst. <u>zu 3.)</u> Die Aussage wurde in der Begründung korrigiert. <u>zu 4.)</u> Die Textpassage aus dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 10.09.2020 wurde übernommen und durch den Hinweis auf das noch ausstehende Ergebnis der rechtlichen Prüfung, ob ein Vorkaufsrecht bestand, ergänzt.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 03.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. E
5. Im B-Plan ist auf der Seite zur „Satzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen“ Unter Pkt. 3 Verfahrensvermerke die Aussage getroffen: „Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1GB ist am ... 2020 in Form einer Einwohnerversammlung durchgeführt worden.“ Richtigstellung: Es hat im Vorfeld keine Einwohnerversammlung stattgefunden. 6. Seite 9: Punkt 4.5. Landschaftsschutzgebiet Kühlung Wir erwarten, dass wie in der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde dargelegt, die Herausnahme des nördlichen Planungsgebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Kühlung umgehend erfolgt. 7. In der Satzung der Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen über den B-Plan Nr. 6 TEIL A : PLANZEICHNUNG Die Planzeichenerklärung stimmt mit der Planzeichnung nicht überein. Die „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ ist nicht mit den Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche“ unterlegt. Wir erwarten die Einarbeitung und Umsetzung dieser Hinweise in den B-Plan Nr.6	<u>zu 5.)</u> Der Verfahrensvermerk wurde entfernt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr.6 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB ent-sprechend. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 BauGB abgesehen werden. <u>zu 6.) Landschaftsschutzgebiet Kühlung</u> Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG Für den Bereich des Wohngebiets <i>Strandweg</i> wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor. <u>zu 7.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.		

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 31.11.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. F
Betreff: Stellungnahme zum B-Plan Nr. 6, Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst und Berichtigung des Flurstückes 4/53 auf dem Grundstück Strandweg 17 Das im Entwurf B-Plan 6 dargestellte Flurstück 4/53 ist nicht korrekt. Wir bitten das Flurstück in den B-Planentwurf aufzunehmen. Begründung: Seit dem 01.01.2020 ist das Gewerbe abgemeldet. (siehe Anlage „Gewerbeabmeldung“)		Es wird zur Kenntnis genommen, dass das Gewerbe abgemeldet ist. Das Flurstück 4/53 liegt außerhalb des Plangeltungsbereichs. Die Gemeinde sieht keine städtebauliche Notwendigkeit, das Flurstück 4/53 in den Plangeltungsbereich aufzunehmen.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 30.11.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. G
Um die Bestandsfähigkeit des B-Plan Nr. 6 nicht zu gefährden, erscheint es uns wichtig folgende Stellungnahmen/Änderungsvorschläge einzuarbeiten bzw. zu berücksichtigen: 1.) Die Gemeinde muss umgehend einen Antrag an die Untere Naturschutzbehörde stellen, um die Herausnahme des nördlichen Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiets Kühlung zu beantragen. Der Punkt 4.5 muss entsprechend umgesetzt/angepasst werden. Die Untere Naturschutzbehörde hat bereits mit Schreiben vom 07.04.2020 darauf hingewiesen. 2.) Wir möchten erneut betonen, dass das Amt absolutes Augenmerk auf die Rechtmäßigkeit des B-Plan Nr. 6 legen muss. Der rechtlose Status unserer Straße muss nun endlich in Anwendung der Planungshoheit der Gemeinde beseitigt werden. 3.) Das in unserem Besitz befindliche Grundstück 4/56 ist auf dem B-Plan zwar eingezeichnet und mit einem Pfeil versehen, jedoch ist die Flurstücknummer (4/56 – 1m²) nicht vermerkt. Wir bitten diese zu ergänzen. 4.) Das Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ ist zwar in der Planzeichenerklärung zu sehen, jedoch in der Zeichnung nicht vermerkt. Wir erbitten dies zu korrigieren und einzuzeichnen.		<u>zu 1.) Landschaftsschutzgebiet <i>Kühlung</i></u> Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG. Für den Bereich des Wohngebiets <i>Strandweg</i> wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor. <u>zu 2.)</u> Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar. <u>zu 3.)</u> Die Bezeichnung des Flurstücks 4/56 wurde in die Planzeichnung eingetragen. <u>zu 4.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 10.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. H
Sehr geehrte Damen und Herren, im o. g. B – Plan wird unter Pkt. 1 Plananlass folgendes festgestellt : „Das gewünschte Nutzungsrecht als Zufahrtsmöglichkeit zu den Häusern der Anwohner begründet die festgesetzte Verkehrsfläche nicht, da die fragliche Fläche in Privatbesitz ist. Das Nutzungsrecht muss nach wie vor mit einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit gesichert werden „. Dieses „ Nutzungsrecht „ beabsichtigt der Eigentümer des Flurstückes 4 / 81 z. Zt. in Form eines Notwegrechtes mit Notwegrente gegenüber den Eigentümern der Häuser Strandweg 11 -15 , 18 -21 durch Zivilprozesse durchzusetzen. Am 03. Dez. 2020 wurde das erste Urteil gegenüber einer jungen Familie mit drei kleinen Kindern verkündet. Die Familie wurde mit einer Zahlung von mehreren tausend Euro an den Kläger und einer zukünftigen Notwegrente von mehreren hundert Euro jährlich an ihn aus dem Gerichtssaal entlassen ! ! ! Es ist eine Schande für die in der Vergangenheit betriebene Kommunalpolitik der Gemeinde Elmenhorst / Lichtenhagen und ihres Verwaltungsorgans, die unter anderem dadurch gekennzeichnet war, die öffentlich - rechtliche Widmung der Zuwegung zu den o. g. Häusern, wie sie den Käufern im Jahre 1997 mündlich und schriftlich versichert wurde, zu verhindern. Deshalb erwarte ich, dass die oben zitierte Festlegung durch die Formulierung ergänzt wird; „ Die Gemeinde zahlt die vom Eigentümer geforderten Kosten für die erteilte Grunddienstbarkeit „, bzw. aus dem Text gestrichen wird.		Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar. Von den anhängigen Verfahren zur Klärung der Notwegrechte für die Eigentümer der Parzellen Strandweg 11-15 und 18-21 bzw. einer Notwegrente an den Eigentümer des Flurstücks 4/81 ist bereits ein Urteil ergangen. Demnach ist der Eigentümer des Flurstück 4/81 lt. Urteil des Landgerichts Rostock vom 03.12.2020 (3 O 577/19) nach §826 und §852 Satz 1 BGB verpflichtet, die unentgeltliche Nutzung des Grundstücks 4/81 als Weg durch die Beklagten zu dulden.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 18.11.2020	Reg.-Nr. I
Sehr geehrte Damen und Herren, wir sind Eigentümer des Reihenhauses Strandweg 19 und der dazugehörigen Flurstücke. Wir sehen uns daher veranlasst, unsere Stellungnahme zum vorliegenden B-Plan zu äußern. Es geht uns vor allem um die Darlegung einiger Sachverhalte und Fakten, die notwendig erscheinen, um den B-Plan Nr.6, der schon seit 1991 in den bauplanerischen Aktivitäten der Gemeinde einen „unrühmlichen“ Platz einnimmt, bestandskräftiger zu machen, damit er endlich wirksam werden kann. 1. Daher zunächst zum Pkt. 4.5, Seite 9. Die angeführte Herausnahme des nördlichen Teils des Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet durch die Untere Naturschutzbehörde auf Antrag der Gemeinde ist von immenser Bedeutung für die Bestandsfähigkeit des B-Planes Nr. 6. Sollte die Antragstellung noch nicht erfolgt sein, erwarten wir diese unverzüglich durch das Amt Warnow – West im Auftrag der Gemeinde und eine sofortige Information an uns über die vollzogene Antragstellung. 2. Die Gemeinde erteilte ihr gemeindliches Einvernehmen nach § 36 BauGB: Das wurde bereits im Vorbescheid verankert. Die Wohnanlage entstand damit nach öffentlichem Baurecht der Gemeinde. Für die Erschließung und ihre öffentlich-rechtliche Sicherung war die Gemeinde verantwortlich (§123 BauGB). Das hatte auch Bestand nach der Beauftragung der Erschließung an die Ostsee-Haus GmbH. 3. Wir als Erstkäufer des Reihenhauses Nr. 19 haben Haus und Grundstück erst nach der Erschließung gekauft. Wir waren weder Eigentümer noch Erschließungsträger der Flurstücke, die für den Bau der Wohnanlage und ihrer ordnungsgemäßen gesicherten Zuwegung erforderlich waren. Die Erschließungskosten wurden durch uns in vollem Umfang bezahlt, einschließlich der Erschließungsstraße. Kein Reihenhaus und keine Erschließungsfläche wurde nach privatem Baurecht gebaut. Nach unserem Wissen trifft Pkt.2. und 3. für alle Erstkäufer der Reihenhäuser zu. 4. Die Willenserklärung vom 04. Dez. 1997 ist in ihrer Bedeutung für die angestrebte Konfliktlösung kaum zu unterschätzen. Die dargelegten Inhalte im Planungsanlass zu diesem Dokument sind daher richtig und gut. Es sollte aber in der Begründung des B-Planes mehr auf die Bedeutung und die Wirkung bezüglich des jetzigen Konflikts eingegangen werden, um die Erforderlichkeit des B-Planes stärker herauszustellen. Im Grunde soll doch durch die jetzige Bauleitplanung etwas vollendet werden, was 1997/1998 in der planungsrechtlichen Konzeption der Gemeinde durch die Willenserklärung an die Untere Bauaufsicht erreicht werden sollte und bei Verwirklichung auch erreicht worden wäre. 4.1 Diese Willenserklärung ist ein Realakt, der kraft Gesetzes eine bestimmte Rechtsfolge nach sich zieht. Sie war die wichtigste Voraussetzung für die Genehmigung des Baus der gesamten Wohnanlage nach öffentlichem Baurecht und die Sicherung der öffentlich-rechtlichen Erschließung. 4.2 Der Inhalt dieser Erklärung beweist, dass ausschließlich eine öffentlich-rechtliche Sicherung durch Widmung vorgesehen war, ohne Beschränkungen und Verbote. 4.3 Die Nutzung der Straße war durch die beabsichtigte förmliche Widmung nicht nur für die Eigentümer der Reihenhäuser und des Einfamilienhauses Strandweg 22 gewährleistet, sondern auch für die Allgemeinheit, für „jedermann“ als Gemeindestraße. So wurde sie von ihrer Fertigstellung 1997/1998 an bis zum 3. Jan. 2013 tatsächlich genutzt. Erst zu diesem Zeitpunkt		

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)
-------------------------------------	--	--

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

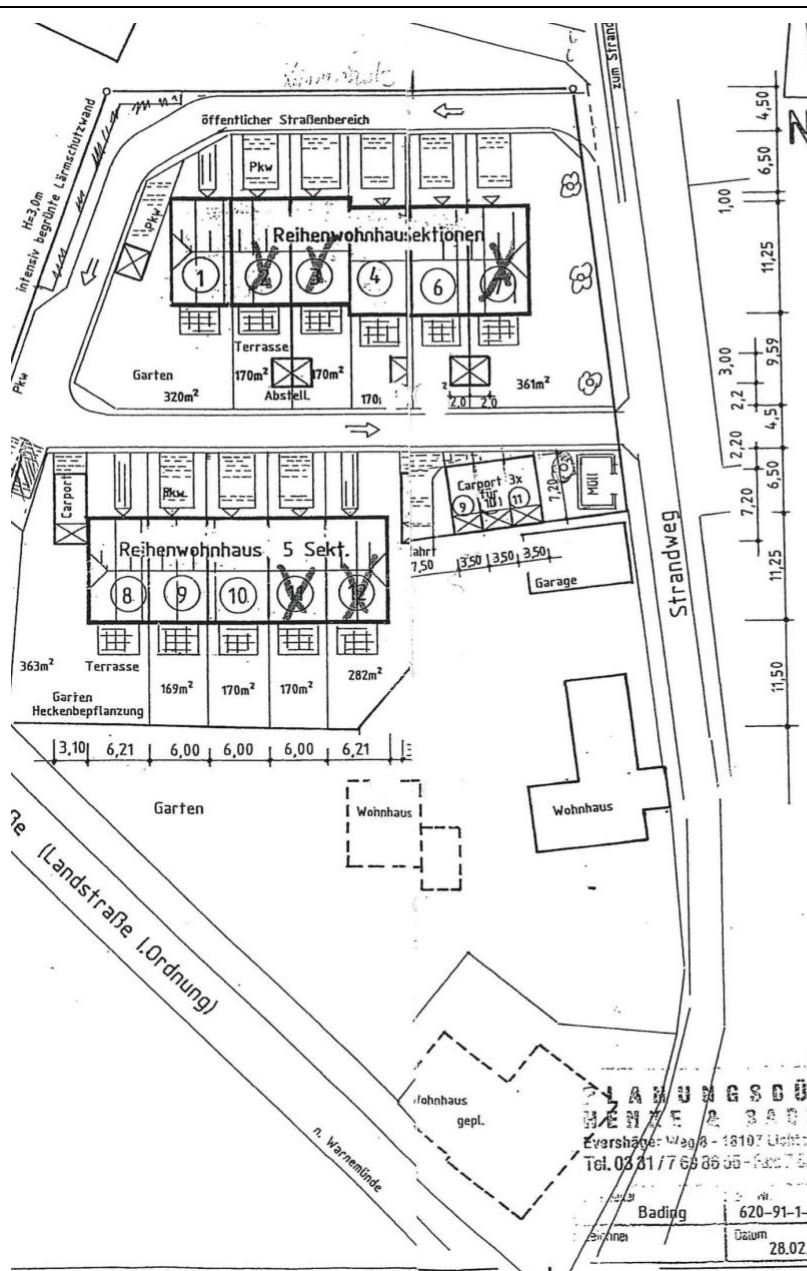
Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 06.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. J
wir haben zum B-Plan Nr. 6, Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst folgende Anmerkungen: Punkt 4.5 Landschaftsschutzgebiet Kühlung: Die Herausnahme des nördlichen Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet Kühlung wird der Gemeinde auf Antrag in Aussicht gestellt. Wir erwarten, dass die Gemeinde umgehend diesen Antrag an die Naturschutzbehörde stellt, um die Bestandsfähigkeit des B-Planes Nr. 6 nicht zu gefährden. Wir fordern die Gemeinde und das Amt Warnow West auf, die Bestandskräftigkeit des B-Planes zu untersetzen, damit dieser wirksam werden kann. Die Gemeinde war stets für die Erschließung und der damit verbundenen öffentlich-rechtlichen Sicherung verantwortlich. Der Bau einer Wohnanlage ohne gesicherte Zuwegung ist ein unhaltbarer Zustand. Dieser rechtlose Status unserer Straße muss nun endlich in Anwendung der Planungshoheit der Gemeinde beseitigt werden. Eine korrekte Formulierung Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet „Strandweg in Elmenhorst“ sollte anstatt der Formulierung „Am Strandweg“ erfolgen. Das Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Fläche“ in der Planzeichenerklärung ist nicht in der Planzeichnung Teil A zu finden. Wir erwarten die Darstellung auf der gesamten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.		Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung und berücksichtigt sie folgendermaßen: <u>Landschaftsschutzgebiet Kühlung</u> Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG. Für den Bereich des Wohngebiets <i>Strandweg</i> wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor. <u>Bestandskräftigkeit des B-Plans</u> Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar. <u>Bezeichnung Wohngebiet Strandweg</u> Die Bezeichnung wurde in allen Plandokumenten entsprechend geändert. <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 01.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. K
	1. zu 4.5. Landschaftsschutzgebiet Kühlung Da die „Untere Naturschutzbehörde“ die Herausnahme des nördlichen Plangebietes aus dem Landschaftsschutzgebiet bereits in Aussicht gestellt hat, ist durch die Gemeinde sofort der entsprechende Antrag an die „U.B.“ zu stellen. Diese Maßnahme ist dringend erforderlich, um die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 nicht zu gefährden. 2. Der auf der Ostseite unseres Hauses, Strandweg 21, errichtete Carport, ist in der Planzeichnung Teil A nicht dargestellt. Wir bitten, dieses Versäumnis zu korrigieren, da es sich ja hier um eine Hochbauanlage handelt. 3. Der Erhalt unserer Wohnanlage und die damit verbundene Sicherung der Zuwegung zu den einzelnen Grundstücken setzt die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 voraus. Der Bau einer Wohnanlage ohne gesicherte Zuwegung ist ein Zustand, wie er von uns nicht länger hingenommen werden kann. Der somit rechtlose Status unserer Straße kann nur durch die Anwendung der Planungshoheit der Gemeinde beendet werden. 4. Auf der Titelseite wird unser Wohngebiet fälschlich „Am Strandweg“ bezeichnet. Richtig muss es heißen: „Strandweg“. 5. Das Planzeichen „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche“ in der Planzeichenerklärung ist nicht in der Planzeichnung Teil A zu finden. Wir erwarten die Darstellung auf der gesamten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung.	<u>zu 2.) Darstellung Carport</u> Für den Bebauungsplan lag keine aktuelle Vermessung vor. In den Katasterunterlagen sind nicht alle hochbaulichen Anlagen eingetragen. Die Darstellung kann aus dem Luftbild übernommen werden, hat aber keine Relevanz für den Bebauungsplan. <u>zu 3.)</u> Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans ist noch nicht abgeschlossen. Erst nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch die Gemeindevertretung kann der Bebauungsplan in Kraft gesetzt werden. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus.	
Abwägungsergebnis:			
Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung und berücksichtigt sie folgendermaßen: <u>zu 1.) Landschaftsschutzgebiet Kühlung</u> Die Grenzen des Landschaftsschutzgebiets Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG. Für den Bereich des Wohngebiets <i>Strandweg</i> wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Für die vorhandene Bebauung im Plangebiet liegen reguläre Baugenehmigungen vor.		Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar. <u>zu 4.) Bezeichnung Wohngebiet Strandweg</u> Die Bezeichnung wurde in allen Plandokumenten entsprechend geändert. <u>zu 5.) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u> Auf Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte nicht dargestellt, weil diese Rechte zum eigentlichen Zweck von Verkehrsflächen gehören. Das Planzeichen wurde aus der Planzeichenerklärung entfernt.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 01.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. L
Um die Bestandsfähigkeit des B-Plan Nr. 6 nicht zu gefährden, erscheint es uns wichtig folgende Stellungnahmen/Änderungsvorschläge einzuarbeiten bzw. zu berücksichtigen: 1.) Wir möchten erneut betonen, dass das Amt absolutes Augenmerk auf die Rechtmäßigkeit des B-Plan Nr. 6 legen muss. Der rechtlose Status unserer Straße muss nun endlich in Anwendung der Planungshoheit der Gemeinde beseitigt werden. 2.) Das in unserem Privatbesitz befindliche Grundstück 4/64 ist auf dem B-Plan als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ gekennzeichnet. Tatsächlich befindet sich dieser Abschnitt hinter unserer Grundstücksgrenze/Zaun und ist nicht Teil der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ 4/81. Wir bitten dieses aus der Planzeichnung / Planbereich zu entfernen.		Die Gemeinde bedankt sich für die Äußerung. <u>zu 1.)</u> Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt gemeindliches Eigentum an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar. <u>zu 2.)</u> Die Gemeinde akzeptiert den Einwand und hat das Flurstück 4/64 aus dem Plangeltungsbereich herausgenommen. Es gibt keine städtebauliche Notwendigkeit, für das Flurstück 4/64 Festsetzungen zu treffen.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 09.12.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. M
Erweiterte Stellungnahme zum B-Plan Nr.6 (Strandweg) Auslegung vom 12.11.2020 bis 14.12.2020 Sehr geehrte Damen und Herren, In Ergänzung unserer Ihnen bereits vorliegenden Stellungnahmen möchten wir zwingend erneut daraufhin weisen, dass das Amt in Zusammenarbeit mit dem Bürgermeister absolutes Augenmerk auf die Rechtmäßigkeit des B-Planes legen muss. Eine Lösung kann es nur geben, wenn die Gemeinde ihre Planungshoheit über den B-Plan durchsetzt. Die Übernahme des Flurstückes 4/81 ist in das Eigentum der Gemeinde zu ermöglichen. Das ist auch deshalb erforderlich, weil unsere Straße(Strandweg 10 bis 22) schon immer eine öffentli- che Straße war. Die öffentlich-rechtliche Sicherung der Zuwegungen zu den Häusern und Stellflächen ist zu gewährleisten. Wir erwarten eine entsprechende Umsetzung. 		Die Gemeinde und das Amt Warnow-West arbeiten intensiv an der Lösung der Problematik im Wohngebiet Strandweg. Es ist richtig, dass die Gemeinde die Planungshoheit hat. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass ein Bebauungsplan mit klar definierten Verkehrs- und Bauflächen die Eigentümer vom Strandweg 10-21 bei der Konfliktlösung zwar unterstützen, aber das Problem auf Grund der Eigentumsverhältnisse nicht abschließend lösen kann. Eine Straße erhält die Eigenschaft einer <i>öffentlichen Straße</i> durch Widmung des Trägers der Straßenbaulast. Die Widmung ist öffentlich bekannt zu machen. Das ist für den Strandweg nie erfolgt. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche im Bebauungsplan ist nicht mit der öffentlichen Widmung gleichzusetzen. Eine öffentliche Widmung von Verkehrsflächen setzt das Eigentum des Straßenbaulastträgers an der Fläche oder die Zustimmung des Eigentümers der Fläche voraus. Die alternative Möglichkeit der Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten setzt ebenfalls die Zustimmung des Eigentümers voraus. Eine Enteignung der Fläche ist auch auf Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans nicht ohne Weiteres durchsetzbar.	

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 20.07.2023	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
In dem erneut ausgelegten B-Plan Nr. 6 ist auf der Seite 6, Pkt. 3., 3.1 ausgeführt: „ Auf Grund der beengten Platzverhältnisse befinden sich Stellplätze und Carports sowie Nebengelasse auf separaten Flurstücken innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs. Die Carportanlage mit Nebengelassen, die sich nördlich des Planbereichs befindet, ist sowohl vom Strandweg als auch über die innerhalb des Plangeltungsbereichs liegende Grünfläche erreichbar.“ Diese Formulierungen sind in zweifacher Hinsicht nicht präzise und bedürfen daher der Korrektur: 1.) Stellplätze und Carports sowie Nebengelasse befinden sich nicht nur auf separaten Flurstücken, sondern auch auf den mit Reihenhäusern bebauten Flurstücken. (Anlage). 2.) Die nördlich gelegene Carportanlage mit Nebengelassen ist nicht mehr über die innerhalb des Plangebietes liegende Grünfläche erreichbar. Der Eigentümer des Flurstücks 4/84 hat diese Grünfläche durch einen Zaun für die Anwohner der Reihenhäuser Strandweg 10 bis 15 von ihren Hauseingängen aus nicht mehr betretbar gemacht. Anlage: Lageplan vom 28.02.1997		<u>Zu1.:</u> Die Gemeinde bedankt sich für den Hinweis und hat die Korrekturen in der Begründung vorgenommen. <u>Zu2.:</u> In der Begründung wird dieser Umstand in den Kapiteln 3.1 (Seite 7) und 4.1/<u>von Bebauung freizuhaltende Flächen</u> (Seite 9) dargestellt.	



Einfamilienreihenhäuser:

eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoß
trad. Bauart, Verblendziegel, rot Betondachstein anthrazit
H=3,80m Wonfläche je 96m²

Carport:

nur zugelassen auf den Endgrundstücken sowie ein
gemeinsames Carport für die Grundstücke 9,10 und 11

Holzbauweise mit Abstellraum, Flachdach nach Mgl. begrünt
(Abstellräume für die Grundstücke 1-7 in gleicher Bauweise,

öffentlicher Straßenbereich:

Einbahnstraße b=3,50m, Betonpflaster
Entwässerung, Beleuchtung, Beschilderung etc. n. ges. Planung

Pkw-Stellplätze:

vor den Hauseingängen, 3,5 x 5,5m Rasengitterplatten

Terrassen:

je Haus 10m² Kunststeinplatten auf Unterbau

Lärmschutzwand

gem. der Empfehlung der Schallimmissionsprognose der
Fa. Kohlen & Wendlandt H=3,00m Betonelemente mit
intensiver Begrünung

Standort Müllabholung:

Sichtschutz aus Palisaden H=1,20m ,begrünt, Fläche ca 12m²
mit Rasengitterplatten befestigt

Begrünung:

individuelle Gartengestaltung auf den Grundstücke, keine
zusätzlichen Versiegelungen,
einheitliche Laubholzhecken H=80cm an den Straßenbegrenzung
ausgenommen die Bereiche nördlich der Häuser
intensive Begrünung der Lärmschutzwand
4 Großbäume (bevorzugt Linden) am Strandweg

*Dieser Plan ist in den genehmigten
Bauunterlagen unter Aktenzeichen
Az 03309-96-05 im Bauamt im
Amt West in Kitzrow vorhanden.*

VERMESSUNG		Neubau von 12 Einfam.-Reihenhäusern	
HENZE & BODIN		18107 Elmenhorst Strandweg	
Elmenhorst-Weg 3 - 18107 Lichtenhagen			
Tel. 0381/7688555 - Fax 7688555			
Büro	620-91-1-a	Ostseehaus GmbH	1:500
Datum	28.02.97	18107 Rostock Lichtenhäger Chaussee 1-3	
Strich		Strichzeichnung	Lageplan
			Blatt Nr.

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)
-------------------------------------	--	--

Öffentlichkeit	Äußerung vom 26.07.23	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. O
zum o.g. Entwurf gebe ich folgende Einwendungen, Hinweise und Anregungen: 1. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 2013 beabsichtigte die seinerzeit Gemeinde, aufgrund der gewachsenen baulichen Entwicklung eine städtebauliche Ordnung herzustellen. Die Eigentümer sollten sich verpflichteten, sämtliche mit dem Aufstellungsverfahren einhergehende Kosten zu übernehmen. Der im weiteren Verlauf um den „Strandweg“ entstandene Konflikt beschäftigt nun seit Jahren die Gemeindevertretung, Ämter und Gerichte. Nicht alle Vorgänge können durch unsere Einwohner nachvollzogen werden, auch weil sich Entwürfe der Planzeichnungen und Begründungen des B-Planes mehrfach änderten. Eindeutig dürfte jedoch sein, dass von höheren Streitsummen einschließlich einem Wertverlust für die Bewohner ausgegangen werden kann. Ebenso muss in Betracht gezogen werden, dass die Möglichkeiten des Rechtsweges anscheinend noch nicht ausgeschöpft sind. Demzufolge wird eine kompromissorientierte Lösung des Gesamtproblems als Ziel dieser Planung vorrangig empfohlen. 2. Bereits in einer Stellungnahme des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung von Mecklenburg-Vorpommern vom 21.06.2021 wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass Entschädigungsansprüche nicht auszuschließen sind. Die Gemeinde hat für die Erstellung eines Gutachtens zur Strandweg-Problematik eine außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von ca. 12.000 EUR im Jahr 2022 getätigt, welches leider als nicht alle Fragen vollumfänglich beantwortet. Dem Amt Warnow West liegt ein aktueller Prüfauftrag dahingehend vor (s. TOP 8, Protokoll 25. GV-Sitzung vom 01.06.23 und Präzisierung Auftrag u. Top 5, 26. GV-Sitzung vom 06.07.23), die rechtliche Situation betreffend denkbarer Forderungen gegen die Gemeinde in diesem Zusammenhang zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Prüfung müssen durch die Gemeinde bei dieser Planung berücksichtigt werden.		<u>Zu 1.:</u> Die Gemeinde bemüht sich seit Jahren um eine kompromissorientierte Lösung der Erschließungsproblematik im Strandweg. Bisherige privatrechtliche Kompromissvorschläge führten nicht zum Ziel. Der Weg über die Bauleitplanung ist ein auch vom Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung empfohlene Möglichkeit, da die Erschließung von Baugrundstücken eine öffentliche Aufgabe ist. <u>Zu 2.:</u> Der Gemeinde sind eventuelle Entschädigungsansprüche bewusst. Sie geht aber davon aus, dass es unabhängig von der gewählten Variante Stich- oder Ringstraße zu einem Rechtsstreit mit dem betroffenen Eigentümer kommen wird. Das Ziel der Gemeinde ist es, mit der vorliegenden Planung ihrer Pflicht zur Daseinsvorsorge, d.h. der Sicherung der öffentlichen Erschließung der Baugrundstücke nachzukommen.	

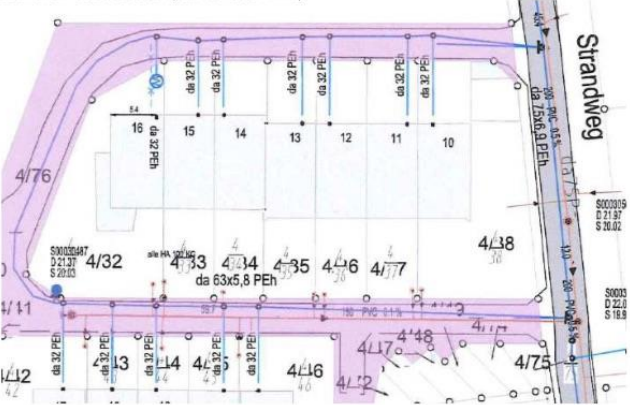
Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut vom März 2023)	
Öffentlichkeit	Äußerung vom 26.07.23	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. O
3. Die jetzige Planung mit einer durchgehenden Ringstraße stellt ein zu hohes Prozessrisiko dar. Ein älterer Entwurf mit zwei Sackgassen (s. Anlage) erscheint in diesem Sinne durchaus mehr als Kompromisslösung geeignet zu sein. Leitungsrechte können anderweitig gesichert werden. Anzumerken ist, dass es bereits andere Sackgassen in der Gemeinde gibt, z. B. der Sonnenweg. 4. Mit Beschluss VO/BV/20-127/2023 ist auf der 26. GV-Sitzung am 06.07.23 unter TOP 8 das Flurstück Nr. 189 unter Nr. 5 „Schaffung von Wohnbauflächen für Mietwohnungen“ als Planungsziel der Gemeinde für die 2. Änderung des F-Planes aufgenommen worden. Teilweise ist das Flurstück Nr. 189 bereits Bestandteil des o.g. B-Plan-Entwurfes Nr. 6. Dieser Beschluss konkurriert mit diesem Entwurf (Beschluss VO/BV/20-110/2023, erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 6 -Wohngebiet Strandweg). Es wäre zu prüfen, ob nicht ein größerer B-Plan, der den gesamten Bereich einschließlich komplettem Flurstück Nr. 189ff umfasst, lösungsorientierter wäre und dann einen Grünausgleich im B-Plan-Gebiet erhalten könnte. Gleichwohl könnte die o.g. schwierige Straßenführung für den gesamten Bereich besser geregelt werden. So könnte auch die Situation für die Einwohner des Strandweges dahingehend verbessert werden, die auf dem Flurstück Nr. 189 (außerhalb des B-Plan-Bereiches) befindliche Carport-Anlage für sich zukünftig zu erhalten. Hingewiesen werden muss, dass der im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 6 durch die Gemeinde gestellte Antrag zur Verschiebung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes nach Norden zurückgezogen und neu begründet werden muss.		<u>Zu3.:</u> Der Bauausschuss der Gemeinde hat am 13.08.2020 mehrheitlich eine Ringstraße empfohlen. Das wurde im Entwurf berücksichtigt. <u>Zu 4.:</u> Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass ein das gesamte Flurstück Nr. 189 umfassender Bebauungsplan zur Lösung der speziellen Problematik im Bereich Strandweg geeigneter wäre. Auf Grund der Eigentumsverhältnisse ergeben sich auch mit einem größer gefassten Plangeltungsbereich keine einfach umzusetzenden Lösungsmöglichkeiten für die Straßenführung.	

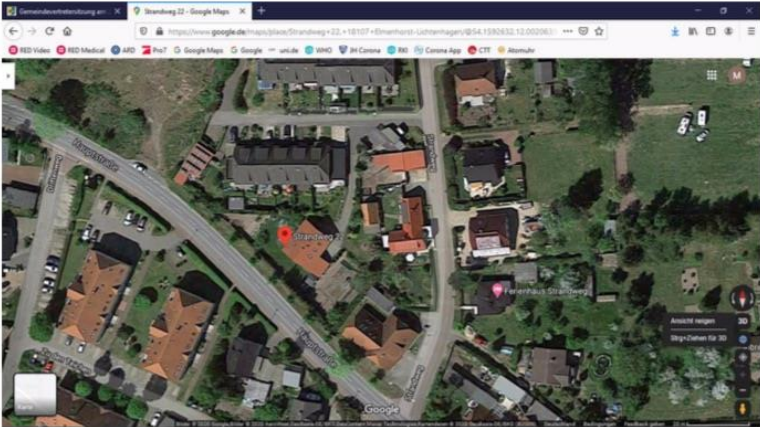
Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. P
Sehr geehrte Damen und Herren, ich bin Eigentümer des im B-Plan zum Teil als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, öffentlich“ nach § 9 Absatz 1 Nr. 11 bezeichneten Grundstückes mit der Flurnummer 4/81. Weiterhin bin ich Eigentümer des mit einer PKW-Garage bebauten Grundstückes mit der Flurnummer 4/80, des mit einem Reiheneckhaus bebauten Grundstückes mit der Flurnummer 4/32, des mit einem kleinen Geräteschuppen bebauten Grundstückes mit der Flurnummer 4/72 und des mit einer PKW-Garage bebauten Grundstückes mit der Flurnummer 4/74, für all jene der B-Plan Festsetzungen im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes trifft. Ich bin weiterhin Eigentümer eines aktuell zur Lagerung von Baumaterial verwendeten Grundstückes mit der Flurnummer 4/75, für das der B-Plan die Festsetzung als „Bereitstellungsflächen für Abfallbehälter am Entsorgungstag“ trifft. <u>Mit sämtlichen geplanten Festsetzungen meine Grundstücke betreffend besteht ausdrücklich KEIN Einverständnis.</u> Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes fehlt es schon am öffentlichen Interesse. Als Begründung wird ausgeführt, daß für die Anwesen Strandweg 10 bis 15 und 17 bis 21 keine gesicherte Erschließung besteht. Das allein begründet jedoch keinesfalls ein öffentliches Interesse, sondern liegt lediglich im (privatrechtlichen) Interesse der betroffenen Eigentümer. Die Eigentümer der Anwesen Strandweg 10 und 17 betrifft diese Fragestellung überhaupt nicht, da diese unmittelbar an öffentliche Flächen angrenzen: Strandweg 10 an den öffentlichen Teil des Strandweges, der von Norden nach Süden verläuft; Strandweg 17 an die Hauptstraße im Süden des Grundstückes. Für diese beiden Grundstücke ist die Erschließung direkt von den öffentlichen Flächen aus möglich. Tatsächlich haben die Parzellen der Anwesen Strandweg 11 bis 15 und 18 bis 21 keine Verbindung zu einer öffentlichen Fläche. Im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde bzw. bei der gerichtlichen Ausgestaltung der Notwegrechte sind die Interessen der Betroffenen ausgewogen zu berücksichtigen. Dies ist mit der streitgegenständlichen Planung keinesfalls geschehen. Weite Teile meines Grundstückes sollen der Allgemeinheit zugänglich gemacht und relevante Teile meines Grundstückes von diesen öffentlichen Wegeflächen abgetrennt werden: Die Flächen meines Grundstückes westlich der zur Festsetzung geplanten öffentlichen Verkehrsfläche.		Die Gemeinde bedankt sich für die ausführliche Stellungnahme und berücksichtigt sie folgendermaßen: Das öffentliche Interesse ist damit begründet, dass eine Erschließung gesichert sein muss. Der Bauträger -die Ostseehaus GmbH- schuldete den Käufern der einzelnen Reihenhauspazellen die Erschließung ebendieser. In einer gemeinsamen, vom 04.12.1997 datierten Willenserklärung von Erschließungsträger und Gemeinde bestätigt der Erschließungsträger, dass alle Medien im öffentlichen Erschließungsbereich liegen und dieser nach Fertigstellung als Zuwegung an die Gemeinde übergeben wird. Zu der Übergabe des Wegegrundstücks ist es nicht gekommen, das ändert jedoch nichts an der vertraglich geschuldeten Eigenschaft der Grundstücke, die eine Erschließung einschließt. Wie das Landgericht Rostock in seinem Urteil vom 03.12.2020 feststellt, ist die Pflicht, die Erschließung zu sichern, mit dem Verkauf des Wegegrundstücks an den Käufer übergegangen. Nach wie vor ist die Gemeinde willens, das Wegegrundstück zu widmen.	

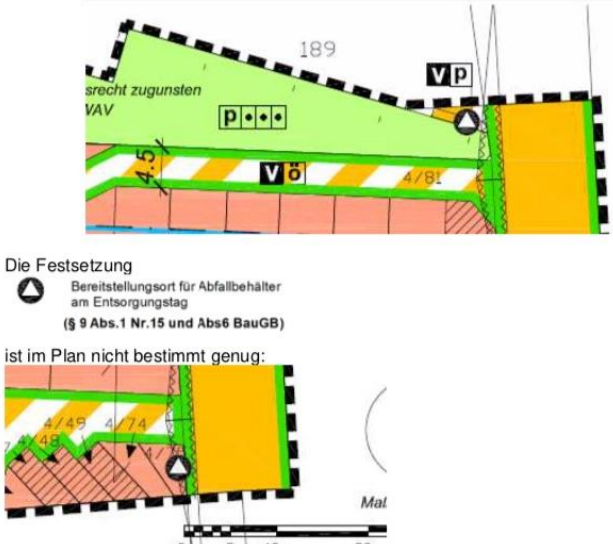
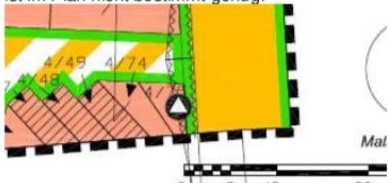
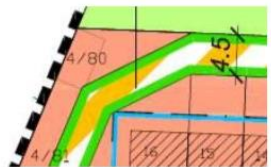
Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Dies ist mir gegenüber nicht gerecht und vielmehr aber auch nicht notwendig, um die Interessen der Eigentümer nach Zuwegung/Erschließung ihrer Hausgrundstücke zu erreichen. Hierzu wäre es ausreichend, die südliche „Stichstraße“, die bis zum Beginn des Grundstückes 4/43 festgesetzt ermöglicht, daß alle betroffenen Grundstücke erreichbar sind. Die übrigen als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzten Bereiche sind dazu nicht notwendig, insbesondere nicht der „Ringbereich“, also der Bereich um mein Grundstück Strandweg 16 (Flurstück 4/32) herum. Aber auch der nördliche „Stichstraßenbereich“ ist zur Erschließung der Grundstücke nicht notwendig. Erschließungsflächen sind so sparsam wie möglich festzusetzen, besonders, wenn sie in einem enteignungsgleichen Eingriff mittels Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit und Widmung/Enteignung, was seitens der Gemeinde offensichtlich geplant ist, geschehen soll. Für einen Geltungsbereich von nach Angabe der Gemeinde ca. 4.000m2 sollen ca. 800m2 hierfür festgesetzt werden, obwohl nicht nötig. 20% der Gesamtfläche für öffentliche Verkehrswege ist bei fehlender Notwendigkeit und gleichzeitiger enteignungsgleicher Eingriffe ohne Einwilligung nicht zulässig. Wenn die Parzellen der nördlichen Hausreihe schon unbedingt nicht (auch) durch die südliche Stichstraßenlösung erschlossen werden sollen, könnte man alternativ in deren mehr als reichlichen Vorgärten nördlich der Baukörper Zuwegungen hierfür planen. Dann würde sich der enteignungsgleiche Eingriff auf alle Beteiligten verteilen und wäre gerechter. Die Wasserleitung wurde hier eh schon verlegt im Vorgartenbereich. Die Bereiche zwischen den fest installierten Torbereichen im Bereich der Parzelle 4/32 sind schlicht auch nicht mehr der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Tore haben Bestandschutz. Der B-Plan ist diesbezüglich von vorneherein zum Scheitern verurteilt, weil hier auf Dauer angelegte bauliche Anlagen dagegensprechen und vom Eigentümer Änderungen zu seinen Lasten kategorisch ausgeschlossen werden. Die Frage der Festlegung der jeweiligen Notwegrechte ist in Bezug auf alle Eigentümer der Parzellen Strandweg 11 bis 15 und 18 bis 21 und auch Strandweg 22 mittlerweile gerichtlich anhängig: Strandweg 11 Aktenzeichen 3 O 801/19 beim Landgericht Rostock Strandweg 12 Aktenzeichen 3 O 800/19 beim Landgericht Rostock Strandweg 13 Aktenzeichen 3 O 578/19 beim Landgericht Rostock Strandweg 14 Aktenzeichen 3 O 317/19 (2) beim Landgericht Rostock Strandweg 15 Aktenzeichen 3 O 577/19 beim Landgericht Rostock Strandweg 18 Aktenzeichen 45 C 86/18 beim Amtsgericht Rostock Strandweg 19 Aktenzeichen 3 O 591/19 beim Landgericht Rostock Strandweg 20 Aktenzeichen 3 O 592/19 beim Landgericht Rostock Strandweg 21 Aktenzeichen 3 O 801/19 beim Landgericht Rostock Strandweg 22 Aktenzeichen 3 O 351/20 beim Landgericht Rostock Im Rahmen dieser Verfahren wird sich herausstellen, welche Notwegrechte jeweils nach Ansicht des Gerichtes unter Abwägung der zu berücksichtigenden Interessen bestehen. Eine Festsetzung mittels Bebauungsplans ist unnötig, wie vorgelegt auch abwägungsfehlerhaft und (mir gegenüber als einziger Eigentümer von Flächen, die zu seinem Nachteil mit Nutzungen belegt werden sollen) ungerecht. Ein vereinfachtes Verfahren ohne Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht möglich. Auch bedarf es einer artenschutzrechtlichen Prüfung. Weiterhin sind die Immissionen der direkt im Süden an das B-Plangebiet angrenzenden Hauptstraße/Landesstraße zu begutachten, ebenso die Immissionen des Milchviehbetriebes, der sich im Osten des zu überplanenden Gebietes befindet. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß ein Teil des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ als private Gartenfläche „ungeplant“ und direkt an die Bebauung angrenzen soll. Weiterhin soll das Gebiet, das bisher in der Realität und im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Mischgebiet besteht, als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. In solchen Gebieten sind existierende Immissionen besonders genau zu erfassen und hiernach die Bebauungsmöglichkeiten und Maßnahmen abzuwägen und festzulegen.		Das jetzige Flurstück 4/81 war bereits bei Bau der Reihenhausanlage als umlaufende Erschließung vorgesehen. Die ringförmige Erschließung ist notwendig, weil die Breite der Erschließungsstraße kein Wendemöglichkeit bietet. Von den angeführten anhängigen Verfahren zur Klärung der Notwegrechte für die Eigentümer der Parzellen Strandweg 11-15 und18-21 ist bereits ein Urteil ergangen. Demnach ist der Eigentümer des Flurstück 4/81 lt. Urteil des Landgerichts Rostock vom 03.12.2020 (3 O 577/19) nach §826 und §852 Satz 1 BGB verpflichtet, die unentgeltliche Nutzung des Grundstücks 4/81 als Weg durch die Beklagten zu dulden. Es wird das <u>beschleunigte</u> Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet. Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist, dass es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur handelt, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht übersteigt und die beabsichtigte Zulässigkeit von Vorhaben keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Gemäß §13a Abs.2 Satz 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs, 2 und 3 Satz 1 entsprechend.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Im jetzigen „Vereinfachten Verfahren“ sind etliche das zu beplanende Gebiet im erheblichen Maße beeinträchtigende bzw. prägende bauliche bzw. nutzungsrelevante Aspekte nicht berücksichtigt worden: Unberücksichtigt bleibt der umfangreiche Milchviehbetrieb mit Stallungen und Hofstelle, der im Emissionsbereich des streitgegenständlichen Vorhabens ca. 200 Meter östliche davon angesiedelt ist. Allein die Hofstelle mit Stallungen umfaßt einen bebauten Bereich von 215 x 140 Meter, mithin 30.000m² (3 Hektar). Weiterhin unberücksichtigt blieb in der Betrachtung des Beklagten der gewerbliche Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz der Firma Stuhr, der sich ca. 110 Meter östlich des streitgegenständlichen Vorhabens befindet. Dieser umfaßt ein Gebiet von ca. 150 x 100 Meter, mithin 15.000m² (1,5 Hektar). Weiterhin unberücksichtigt blieb der landwirtschaftliche Betrieb, der in der Hauptstraße 55a in Elmenhorst angesiedelt ist und sich ca. 290 Meter ohne Zwischenbebauung westlich, also ebenfalls im Emissionsbereich des streitgegenständlichen Vorhabens, befindet. Der bebaute Bereich dieses Betriebes umfaßt ein Gebiet von ca. 100 x 60 Meter, mithin ca. 6.000m² (0,6 Hektar). Weiterhin unberücksichtigt blieb der in ca. 490 Meter nord-westlich entfernte Windkraftpark mit 5 Windkraftanlagen, von dem ebenfalls Emissionen ausgehen. Weiterhin blieben gewerblichen Einrichtungen unberücksichtigt, die sich zum Teil sogar in direkter Nachbarschaft des Strandweges bzw. im B-Plangebiet befinden: Strandweg 17 – Stempel- und Schlüsselservice Mohrmann https://www.elmenhorst-lichtenhagen.de/index.php/handel-gewerbe-elmenhorst-lichtenhagen/ Ferienhaus Mahnsen, Hauptstr. 72a, 18107 Elmenhorst http://www.ferienhaus-mahnsen.de/impressum.html Hauptstraße 47, „Stellplatz m Grünen“, Fa. Stuhr, 18107 Elmenhorst Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile, Zelte https://stellplatz.info/wohnmobilstellplatz/stellplatz-im-grunen-der-fa-stuhr Strandweg 23, Ferienwohnung, Papenhagen https://www.feline-holidays.de/katalog/Deutschland/Elmenhorst/136-DMK532 siehe Internetausdruck anbei Unifer International GmbH, Strandweg 8 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen Handel- und Dienstleistungen, www.unifer.de, Angelika und Dr. Dirk Rackow In einem solchen Umfeld gemischter baurechtlicher Nutzungen und verschiedenster noch zu klärender Immissionen und naturschutzfachlicher Fragen ist weder ein vereinfachtes Verfahren noch die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ möglich. Auch bei der aktuell geplanten Änderung des Flächennutzungsplans, der schließlich den planungshoheitlichen Willen der Gemeinde darstellt, soll es im Umgriff des streitgegenständlichen Vorhabens bei einem Mischgebiet verbleiben. Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 und die zugehörige Begründung mit dem Umweltbericht lag vom 25.05.2018 bis einschließlich zum 25.06.2018 im Amt Warnow-West, 18198 Kritzmow, Schulweg 1a, während der Dienststunden erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Vom weiteren Verfahrensgang hat der Kläger jedoch keine Kenntnis.		Die in der Umgebung liegenden Emissionsquellen (Milchviehbetrieb, Windenergieanlagen) bleiben im Verfahren unberücksichtigt, weil die Bebauung mit der im künftigen Bebauungsplan geplanten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bereits vorhanden ist. Die außerhalb des Plangebiets liegenden gewerblichen Anlagen <i>Ferienhaus Mahnsen, Stellplatz im Grünen, Ferienwohnung Papenhagen, Unifer International GmbH</i> sind von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen Das Gewerbe Strandweg 17 wurde mit Datum vom 07.10.2019 abgemeldet. In Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Sie werden im Plangeltungsbereich mit Ausnahme von Ferienwohnungen nicht ausgeschlossen. Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist die Festsetzung eines Mischgebiets städtebaulich nicht vertretbar. Die in §6 Abs.2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen in Mischgebieten gehen über die in §4 Abs.2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten hinaus. Das entspricht weder der Planungsabsicht der Gemeinde noch dem vorhandenen Bestand. Gemäß §13a Abs.2 Satz 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Dabei darf die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Im Zuge der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wird die Gemeinde prüfen, ob im Bereich Strandweg die Darstellung einer Wohnbaufläche sinnvoll ist. Da die Größe mit weniger als 0,5 ha sehr klein ist, ist die Darstellung im Flächennutzungsplan schwierig.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Schlicht unmöglich ist die Festsetzung direkt nördlich des kleinen Grundstückes 4/40 als von der Bebauung frei zu haltende Fläche, da dort bereits auf Dauer eine PKW-Garage errichtet und der Pflasterstraßenbelag in aufwendiger Art und Weise an und um die Garage heran- bzw. herumgeführt wurde. Ich beabsichtige auf Dauer auf keinen Fall, diesen Bereich von der Bebauung wieder freizumachen. Der Bebauungsplan muß mit dieser Festsetzung scheitern, da er schlicht nicht umzusetzen ist. Weiterhin ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Zusammenschau mit den übrigen Festsetzungen im Plan geeignet, nicht hinnehmbare Ungleichheiten und Ungerechtigkeiten im zu überplanenden Gebiet zu schaffen: Meine Eigentumsflächen umfassen gesamt 1.232m². Es ist aber nicht annähernd erkennbar, wie eine GRZ von 0,4 auf der blau eingerahmten Teilfläche realisierbar sein soll. Hierzu müßte das „Baufenster“ auf meinem Grundstück deutlich nach Westen vergrößert werden. Auch im Süd-Westen der Flurgrundstücke 4/32 und 4/81 wäre hierzu zusätzlich ein separates Baufenster festzulegen, um möglichst gleiche Bedingungen für mein Eigentum im Vergleich zu den übrigen Flächen im B-Plangebiet zu schaffen. Die als Privatgarten im nördlichsten Teil der überplanten Fläche festgesetzte Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Kühlung. Ich bin gegen eine Festsetzung als private Gartenfläche, weil diese wertvolle Fläche trotz rechtswidriger Veränderung in gärtnerisch gestaltete Flächen noch natürliche Lebensräume für zahlreiche seltene Vögel (Feldsperling, Goldammer, Rotschwanz) aufweist und wieder im Sinne des Landschaftsschutzgebietes zu entwickeln ist. Die streitgegenständliche Planung steht dieser Entwicklung, die aus „höherem Recht“ (Satzung Landschaftsschutzgebiet) abgeleitet werden muß, entgegen. Ich bin auch deshalb dagegen, da die Fläche als private Gartenfläche dem Landschaftsschutzgebiet entzogen wäre, somit auch nicht mehr der Allgemeinheit und somit auch nicht mehr mir, zu Erholungszwecken nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen dienen kann. Die im Plan enthaltenen „Zuordnungspfeile“ verstehe ich nicht, Beispiel:  Ferienwohnungen auszuschließen, ist nicht zulässig, die Bedingungen der genannten Norm sind zudem nicht erfüllt. § 1 Abs. 9 BauNVO 1.2 Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind im Plangebietsbereich unzulässig. Das in der Legende aufgeführte Zeichen finde ich im Plan nicht: 		Die nördlich von Flurstück 4/40 festgesetzte, von Bebauung freizuhaltende Fläche sichert die Erreichbarkeit des Flurstücks 4/40. Die für die Ermittlung der vorhandenen Grundflächenzahl maßgebliche Grundfläche bezieht sich gemäß §19 Abs.3 BauNVO auf die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Mit der Baugrenze wird die überbaubare Grundstücksfläche innerhalb des Baulands festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung 1.3 wird die Errichtung von Stellplätzen, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG. Für den Bereich des Wohngebiets <i>Strandweg</i> wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Im Übrigen gehört eine gärtnerische Nutzung nicht zu den lt. §4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet <i>Kühlung</i> verbotenen Handlungen. Der Zuordnungspfeil besagt, dass die Festsetzungen der Nutzungsschablone, die sich in der Planzeichnung auf das nördlich liegende Baugebiet bezieht, auch für das südlich liegende Baugebiet gelten. Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO kann im Bebauungsplan bei Anwendung von § 1 Abs. 5 bis 8 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen hier im Konfliktpotential, dass sich aus der sehr engen Nachbarschaft von Ferienwohnen und Dauerwohnen innerhalb von Reihenhausbauung ergibt und mit dem Ausschluss von Ferienwohnungen verhindert wird. Das Planzeichen mit <i>Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche</i> ist überflüssig geworden, weil die als Ringstraße angelegte Verkehrsfläche per se dem Zweck <i>Begehen, Befahren und Leitungen verlegen</i> dient. Das Planzeichen wird aus der Planzeichenerklärung entfernt.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Der Plan weist nicht alle hochbaulichen Anlagen auf:  vorhandene hochbauliche Anlage Es fehlen insbesondere meine 3 PKW-Garagen. Die Stromleitungen sind nur auf der südlichen Stichstraße im Bereich meines Grundstückes, im nördlichen Bereich laufen sie im Vorgartenbereich:  Die Wasserleitung verläuft auf meinem Grundstück, das nun als öffentliche Wegefläche festgesetzt werden soll, im Ring um die Hausreihe herum. Dies ist unnötig. Sie kann nach Haus Nummer 16 und Haus Nummer 17 gekappt werden. Haus Nummer 17 kann darüberhinaus von der Hauptstraße aus erschlossen werden. Die Wasserleitung kann, wie alle übrigen Sparten der Erschließung unter möglichst weitgehender Schonung von Flächen auf der südlichen Stichstraße geführt werden. Die hiesige streitgegenständliche Planung ist unnötig und ungerecht, weil sie ausschließlich mein Grundstück beansprucht und andere gerechtere Lösungen nicht abgewogen und favorisiert werden. Einzig die Sparte Kanal liegt für alle im Bebauungsplan betroffenen Parzellen ausschließlich in der südlichen Stichstraße (siehe rote Linie): 		Für den Bebauungsplan lag keine aktuelle Vermessung vor. In den Katasterunterlagen sind nicht alle hochbaulichen Anlagen eingetragen. Die Darstellung kann aus dem Luftbild übernommen werden, ist aber ohne Relevanz. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stromversorgungsleitung im Bereich der privaten Vorgärten liegt. Die Kappung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen wird vom zuständigen Anlagenbetreiber (Warnow-Wasser- und Abwasserverband) abgelehnt. Zu den Gründen einer ringförmigen Verlegung von Trinkwasserversorgungsleitungen gehören die höchstmögliche Versorgungssicherheit auch bei Betriebsstörungen und Spitzenlasten wie Löschwasserentnahme sowie die Sicherstellung der Hygiene in den Leitungen. Die erforderliche Hygiene kann in Stichleitungen nur mit erhöhtem Wartungsaufwand (regelmäßige Spülungen) sichergestellt werden. Für das Anbringen und Verlegen von Wasserversorgungsleitungen einschließlich Zubehör zur Zu- und Fortleitung von Trinkwasser haben Eigentümer laut § 11 Abs.1 der Wasserversorgungssatzung des Warnow-Wasser- und Abwasserverbands eine unentgeltliche Duldungspflicht. Im Übrigen ist eine Versorgung der nördlichen Häuserreihe vom südlichen Teil des Flurstücks 4/81 abzulehnen, da die Hausanschlussleitungen, wenn überhaupt nur mit enormem Aufwand und Eingriff in den baulichen Bestand geändert werden könnten.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Es kann also nicht gelingen, den „Ringbereich“ wie vorgesehen, als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Dies ist schlicht nicht nötig, zu dem mir gegenüber ungerecht und ich bin damit auch nicht einverstanden. Diese Festsetzung ist deshalb zum Scheitern verurteilt. Es ist nicht erkennbar, welchen Zweck die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ der südliche Ausläufer des Flurgrundstückes 4/81 bei Flurgrundstück 4/46 haben soll:  Dieser Bereich dient nicht der Erschließung der „Reihenhausssiedlung“ (siehe Entwurf Begründung), sondern allenfalls eines nicht im Geltungsbereich des streitgegenständlichen Bebauungsplanentwurfes gelegenen Anwesens (Strandweg 22), das aber direkt an der öffentlichen Hauptstraße liegt und von dort leichter erschlossen werden kann:  Außerdem ist dieser Bereich zur Bebauung mit einer Garage vorgesehen und steht somit als Verkehrsfläche nicht mehr zur Verfügung. Wie weiter oben ausgeführt ist hierzu bereits eine Klage auf Unterlassung der Nutzung meines Grundstückes gegen die Bewohner des Anwesens Strandweg 23 vor dem Landgericht Rostock anhängig. Die geplante Festsetzung „privater Verkehrsflächen“ außerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Bebauungsplanes ist nicht zulässig:	Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Verkehrsfläche, in der wesentliche Teile der haustechnischen Erschließung liegen, ergibt sich aus der Tatsache, dass die Erschließung der einzelnen Wohngrundstücke auf Dauer gesichert sein muss. Wie aus den zuvor gemachten Ausführungen ersichtlich, gibt es keine alternativen Erschließungsmöglichkeiten. Das Flurstück 4/64 wurde aus dem Plangeltungsbereich ausgegliedert. Es gibt kein städtebauliches Erfordernis, für das Flurstück 4/64 Festsetzungen zu treffen. Die Erschließung des Flurstücks 4/64 wird aber auch künftig über die auf dem Flurstück 4/81 festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu sichern sein. Eine Festsetzung „private Verkehrsfläche“ außerhalb des Plangeltungsbereichs ist nicht vorgesehen. Die von Ihnen angesprochene Fläche liegt innerhalb des Plangeltungsbereichs.		

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
plan Nr. 6 Wohngebiet Strandweg in  Die Festsetzung  Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter am Entsorgungstag (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB) ist im Plan nicht bestimmt genug:  Um welche Abfallbehälter welcher Anwesen soll es gehen? Wie groß soll der Bereich sein? Auf welchen konkreten Grundstücksbereichen soll der Platz angelegt werden? Der Planentwurf sieht vor, daß die betreffende Fläche im Sichtdreieck, der von Bebauung freizuhalten sein soll, angesiedelt werden soll. Die Definition der Sichtdreiecke im jetzigen Planentwurf ist ungeeignet, da dort lediglich die Bebauung nicht möglich sein soll. Bepflanzungen, wie z. B. die rechtswidrig hohe Hecke des Gartens des Flurgrundstückes 4/38, befindlich auch im Bereich der Sichtdreiecke, beeinträchtigen die Sicht erheblich. Bei den Sichtdreiecken muß zumindest die Bepflanzung ab einer geeigneten Höhe (von 80 Zentimeter – siehe Amt für Verkehrsentwicklung) mit aufgenommen werden. Zudem ist es völlig ungeeignet, ein Baufenster punktgenau an eine öffentliche Verkehrsfläche zu planen:  Im Rahmen des Kostenbeschlusses des Landgerichtes Rostock vom 21.09.2020 (Az 4 O 802/19 (1)) legte das Gericht den Ausgang des Verfahrens bei der Kostenverteilung zu Grunde. Die Kosten wurden komplett den Beklagten auferlegt.		Die Bereitstellungsflächen für die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter dienen nur dem zeitweisen Aufstellen der beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter der Grundstücke 10-16 bzw. 17-21 am jeweiligen Entsorgungstag. Für die an der südlichen Einmündung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in den Strandweg liegenden Bereitstellungsfläche ist auf der Verkehrsfläche im Bankettbereich der Straße ausreichend Platz für die Aufstellung der Behälter, so dass sie den Verkehr nicht beeinträchtigen. Das Flurstück 4/75 ist davon nicht betroffen. Für die von Bebauung freizuhaltenden Sichtdreiecke ist mit der Festsetzung 1.5 festgesetzt, dass Einfriedungen und Hecken nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrhahnoberkante zulässig sind. Die Baugrenzen fassen den Bestand großzügig. Abstandsflächen dürfen sich nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern bis zur Mittellinie öffentlicher Verkehrsflächen erstrecken, d.h., eine Erweiterung der baulichen Anlage unter maximaler Ausnutzung des Baufensters wäre möglich, sofern alle anderen Festsetzungen, wie z.B. die GRZ eingehalten werden.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
In dem Verfahren ging es um meine gegenüber den nunmehr verzogenen Eigentümern und Bewohnern des Anwesens Strandweg 10 geltend gemachten Ansprüche auf Unterlassung des Befahrens und Betretens des Flurgrundstückes 4/81. Das Gericht führt in seiner Begründung u.a. aus: Es entspricht nach dem bisherigen Sach- und Streitstand billigem Ermessen, den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits gemäß § 91 a ZPO aufzuerlegen, denn die Klage war bis zum Wegzug der Beklagten und damit den Entfallen der Wiederholungsgefahr zulässig und begründet gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB. Der Kläger konnte gemäß § 1004 BGB als Eigentümer die weitere Nutzung seines Weges als Zuwegung zum Grundstück Strandweg 10 verbieten. Eine Duldungspflicht im Sinne von § 1004 Abs. 2 BGB ist nicht hinreichend dargelegt. Den Beklagten hat kein Recht auf Nutzung des Weges als Zugang zu ihrem Grundstück zugestanden. Eine entsprechende formgültige und schriftliche Widmung des Weges durch die Gemeinde liegt nicht vor. Für eine Widmung kraft unvordenklicher Verjährung wäre ein erheblich längerer Zeitraum erforderlich gewesen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass der Kläger insoweit in einen Grundstückskaufvertrag mit den Beklagten oder Erschließungsverträge eingetreten wäre. Auf ein Wegerecht aus Gewohnheit können sich Nachbarn nicht berufen (BGH, Geschäftszeichen V ZR 155/18). Ein Notwegerecht gemäß § 917 BGB ist nicht ersichtlich, denn das Grundstück der Beklagten grenzt auf einer Seite, nämlich im Osten, an einen öffentlichen Weg an. Das Verlangen des Klägers ist auch nicht schikanös im Sinne von § 226 BGB. Die Wertung der Beklagten, eine Auffahrt von der anderen Seite sei für eine ordnungsgemäße Benutzung weder sinnvoll noch geeignet, kann nicht nachvollzogen werden..." Weiter führt das Landgericht aus: Dem Kläger obliegt eine erhebliche und kostenträchtige Verkehrssicherungspflicht für den Weg. Er hat zudem einen erheblichen Betrag aufwenden müssen, um den Weg zu erwerben. Er hat sich einer Einigung über eine gemeinsame Nutzung nicht grundsätzlich widersetzt. Es ist nicht unbillig, wenn der Kläger seine Rechte aus § 1004 BGB geltend macht, wenn die Beklagten sich in keiner Weise an den Kosten beteiligen. Wahrscheinlich wird eine öffentlich-rechtliche Widmung nachzuholen sein. Solange diese aber nicht besteht, besteht ein Anspruch gemäß § 1004 BGB..." Eine öffentlich-rechtliche Widmung ist nach § 7 StrWG-MV hingegen nur möglich, wenn die in Absatz 3 dieser Norm genannten Voraussetzungen vorliegen: „(3) Voraussetzung für die Widmung ist, dass der Träger der Straßenbaulast Eigentümer des der Straße dienenden Grundstückes ist oder der Eigentümer und ein sonst zur Nutzung dinglich Berechtigter der Widmung zugestimmt oder das Grundstück für die Straße zur Verfügung gestellt haben oder der Träger der Straßenbaulast nach § 48 Abs. 6 oder nach einem anderen förmlichen Verfahren unanfechtbar in den Besitz eingewiesen ist.“ Diese Voraussetzungen treffen nicht zu und können auch für die Zukunft ausgeschlossen werden. Eine Enteignung wird nicht gelingen können. Warum sollte sich der Eigentümer, auch ein (theoretisch) späterer, darauf einlassen, das Eigentum an der Fläche abzugeben, um sich damit die im jetzt vorgesehenen B-Plan enthaltenen Einschränkungen einzuhandeln? Zumal die Festsetzung der gesamten Fläche als öffentliche Verkehrsfläche das notwendige Maß bei Weitem übersteigt? Lediglich der südliche Anteil der Fläche (des Flurgrundstückes 4/81) bis zum Übergang der Flurgrundstücke 4/44 und 4/43 ist zur ordnungsgemäßen Nutzung und Erschließung aller betroffener Grundstücke vonnöten. Denn das Anwesen Strandweg 17 kann über den direkten Zugang zur öffentlichen Hauptstraße entsprechend angebunden werden. Eine Zufahrt hat sich der jetzige Eigentümer dort schon geschaffen.		Der Gemeinde sind die Voraussetzungen für die Widmung einer Straße bekannt. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche -auch mit einer besonderen Zweckbestimmung- in einem rechtskräftigen Bebauungsplan versetzt die Gemeinde in die Lage, bei Veräußerung des Grundstücks ein Vorkaufsrecht auszuüben. Als Eigentümerin der Flurstücke könnte die Gemeinde eine öffentliche Widmung der Verkehrsfläche vornehmen. Die Aussage, dass alle Grundstücke von Süden erschlossen werden können, ist nicht zutreffend. Die Grundrissgestaltung der Reihenhäuser Strandweg 10-15 weist nach Süden keine Hauseingangstüren auf. Auf der Südseite liegen die Terrassen mit Fenstertüren, die von außen nicht schließbar sind.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Im Folgenden möchte ich mich noch mit der Begründung des jetzigen Entwurfes detailliert auseinandersetzen: 1. Planungsanlass 1.2. Geltungsbereich und Anlass der Planung Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten von Elmenhorst. Der Plangeltungsbereich wird begrenzt durch den Strandweg im Osten, die Hauptstraße und die Grundstücke Strandweg 22 und 23 im Süden und das Gelände der ehemaligen Tankstelle im Westen und Norden. Anlass für den Aufstellungsbeschluss ist ein jahrelanger Konflikt um die Erschließung der Reihenhaushausgrundstücke. Die vorhandene Zuwegung zu den Reihenhäusern Strandweg 10-15 und 17-21 ist bislang ohne privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Sicherung. Daraus resultiert nicht nur ein Wertverlust der genannten Eigenheime, es kann auf Grund der fehlenden Erschließung auch bis zum Verlust des Wohnrechts führen. Über die nach BGB geregelten Notwegrechte, die sich auch auf Sparten wie Wasser, Strom etc. beziehen, erscheint der Verlust von Wohnrechten nicht denkbar. Die Reihenhaushausbebauung <i>Strandweg 10-21</i> wurde mit Baugenehmigungen vom 07.08.1997 bzw. 09.12.1997 realisiert. Einen Bebauungsplan gab es nicht. Die Baugenehmigungen wurden aus planungsrechtlicher Sicht auf Grundlage von § 34 BauGB erteilt. Es handelte sich zum damaligen Zeitpunkt um ein zusammenhängendes Flurstück, anliegend am öffentlich gewidmeten Strandweg. In einer gemeinsamen vom 04.12.1997 datierten Willenserklärung von Erschließungsträger und Gemeinde bestätigt der Erschließungsträger, dass alle Medien im öffentlichen Erschließungsbereich liegen und dieser nach Fertigstellung als Zuwegung an die Gemeinde übergeben wird. In der Willenserklärung bestätigt die Gemeinde, dass die Übernahme vertraglich gesichert ist und die Fläche öffentlich gewidmet wird. Ein Beschluss der Gemeindevertretung über die Willenserklärung bzw. einen Erschließungsvertrag gibt es nicht. Die Willenserklärung ist an die Untere Bauaufsichtsbehörde des damaligen Landkreises Bad Doberan gerichtet, um das Vorhandensein der Erschließung zu dokumentieren. Im Vertrauen darauf, dass die für die Erschließung erforderlichen Flächen an die Gemeinde übergeben werden, haben die Versorgungsbetriebe die Versorgungsanlagen vom Erschließungsträger übernommen und die Eigentümer der Häuser <i>Strandweg 10-15 und 17-21</i> ihre Grundstücke gekauft. Bei der „Willenserklärung“ vom 04.12.1997 handelt es sich mitnichten um eine Erklärung durch den Erschließungsträger. Der Erschließungsträger war die damalige Eigentümerin des Grundstückes, die Ostseehaus GmbH, Lichtenhäger Chaussee 1-3, 18107 Rostock, vertreten durch den Geschäftsführer Heinz Harnak. Die genannte Willenserklärung wurde jedoch von Herrn Harnak auf dem Briefkopf einer ELRO Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG sowie ELRO Beteiligungsverwaltung GmbH abgegeben. Diese war aber zu keiner Zeit Erschließungsträgerin. Außerdem macht dieses Schreiben Aussagen zu Flurstück 4/39 in der Flur 1 in Elmenhorst. Es ist nicht ersichtlich, daß es sich um das streitgegenständliche Flurstück handelt. Dessen ungeachtet gibt es selbstverständlich Erschließungsverträge gegenüber den einzelnen Sparten. Ich bezweifle zudem, daß den Eigentümern klar war, daß zur Legalisierung der Erschließung die Flächen an die Gemeinde übergeben hätten werden müssen. Im Gegenteil, aus den Gesprächen und der schriftlichen Kommunikation mit den Nachbarn geht hervor, daß diese davon ausgingen, Teileigentum an den Flächen erworben zu haben. Es ist deshalb eher von breiter Unkenntnis und mangelnder Prüfung durch die Beteiligten auszugehen, als von einem Vertrauen, das juristische Konsequenzen welcher Art auch immer auslösen sollte.		Wie in der Begründung des Urteils des Landgerichts Rostock vom 03.12.2020 (3 O 577/19) ausgeführt, handelt es sich bei der Nutzung des Flurstücks 4/81 nicht um Notwegrechte. In der Begründung des Urteils wird ausgeführt, dass der schuldrechtliche Anspruch der Eigentümer Strandweg 10-21 auf Nutzung der Erschließungsanlagen einschließlich der Duldung des Begehens und Befahrens der Zuwegung gegenüber der Ostseehaus GmbH als ursprünglichem Eigentümer des heutigen Flurstücks 4/81 bestand und mit dem Verkauf dieses Flurstücks an den heutigen Eigentümer auch gegenüber diesem weiterhin besteht.	
		Auszüge aus der Begründung vom 20.10.2020	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)																
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N															
Zu einer Übergabe der Verkehrsfläche an die Gemeinde kam es nicht. Der Erschließungsträger wurde lt. Eintrag im Registerblatt HRB 6724 am 08. Juni 2005 wegen Vermögenslosigkeit von Amts wegen gelöscht. Als die Verkehrsfläche (ehemals Flurstück 4/76, jetzt 4/80 und 4/81) zum Verkauf stand, konnte die Gemeinde auf Grund des fehlenden Bebauungsplans kein Vorkaufsrecht ausüben. Das Flurstück wurde vom Eigentümer <i>Strandweg 16</i> zum Verkehrswert gekauft. Auf dem Flurstück 4/81 gibt es weder Baulasten noch Grunddienstbarkeiten bezüglich der Zufahrtmöglichkeit für die Eigentümer der Häuser <i>Strandweg 10-15 und 17-21</i> sowie der Versorgungsanlagen. Auf Grund der Auflösung des Erschließungsträgers und eines fehlenden Erschließungsvertrages, der die Übergabe der Verkehrsfläche an die Gemeinde regelt, blieb die Verkehrsfläche in Privatbesitz. Damit sind die Häuser <i>Strandweg 10-15 und 17-21</i> nicht rechtmäßig erschlossen. Der jetzige Eigentümer der Verkehrsfläche gewährt den Anwohnern ein Notwegerecht, lehnt es aber ab, die westliche Umfahrung weiter aufrechtzuerhalten. Eine Einigung über eine Baulast bzw. im Grundbuch eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte konnte bislang nicht erreicht werden. Die Gemeinde trägt z.Zt. die Kosten für die Unterhaltung der Verkehrsfläche, wie z.B. Beleuchtung. Wie bereits ausgeführt, wurden jeweils Erschließungsverträge zwischen dem Erschließungsträger, den jeweiligen Verbänden und Versorgern und der Gemeinde Elmenhorst abgeschlossen. Die Gemeinde trägt zudem außer des Stroms keine Kosten für die Unterhaltung der Verkehrsfläche. Nicht einmal die ausgebrannten Birnen an den Laternen werden ersetzt. Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein öffentliches Interesse lässt sich im vorliegenden Fall damit begründen, dass für die vorhandene Bebauung ein Bebauungsplan notwendig gewesen wäre. Die planungsrechtliche Für die streitgegenständliche Bebauung wäre kein Bebauungsplan notwendig gewesen. Die Genehmigungen sind rechtens und bestandskräftig. Ein öffentliches Interesse an dem Bebauungsplanvorhaben besteht mitnichten. <table><tr><td colspan="3">Die planungsrechtliche</td></tr><tr><td colspan="3">3</td></tr><tr><td>Gemeinde</td><td>Bebauungsplan Nr. 6</td><td>Begründung</td></tr><tr><td>Elmenhorst-Lichtenhagen</td><td>Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst</td><td>Entwurf</td></tr><tr><td colspan="3"> Zulässigkeit auf Grundlage von § 34 BauGB kann aus heutiger Sicht angezweifelt werden. Das Gebiet lag nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Erschließung war für die beabsichtigte Teilung in Einzelgrundstücke nicht gesichert. Mit einem Bebauungsplan kann die Gemeinde nachträglich die gewollte städtebauliche Ordnung herstellen. Am 19.12.2013 hat die Gemeindevertreterversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 gefasst. Planungsziele waren u.a. die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Veränderungssperre für das Gebiet erlassen. Diese ist nach Verlängerung am 21.02.2017 abgelaufen. </td></tr></table> Die Feststellungen zur baurechtlichen Einordnung sind allesamt unzutreffend. § 34 war sehr wohl erfüllt. Das Vorhaben fügte sich in die Umgebung ein.		Die planungsrechtliche			3			Gemeinde	Bebauungsplan Nr. 6	Begründung	Elmenhorst-Lichtenhagen	Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Entwurf	Zulässigkeit auf Grundlage von § 34 BauGB kann aus heutiger Sicht angezweifelt werden. Das Gebiet lag nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Erschließung war für die beabsichtigte Teilung in Einzelgrundstücke nicht gesichert. Mit einem Bebauungsplan kann die Gemeinde nachträglich die gewollte städtebauliche Ordnung herstellen. Am 19.12.2013 hat die Gemeindevertreterversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 gefasst. Planungsziele waren u.a. die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Veränderungssperre für das Gebiet erlassen. Diese ist nach Verlängerung am 21.02.2017 abgelaufen.			Die planungsrechtliche Zulässigkeit auf Grundlage von § 34 BauGB wird aus heutiger Sicht angezweifelt. Die Reihenhaussiedlung entstand auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die mit zwei Stallgebäuden bebaut war. Nach heutigem Verständnis handelte es sich um Außenbereich. Das Gebiet lag nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Erschließung war für die beabsichtigte Teilung in Einzelgrundstücke nicht gesichert. Auszüge aus der Begründung vom 20.10.2020	
Die planungsrechtliche																		
3																		
Gemeinde	Bebauungsplan Nr. 6	Begründung																
Elmenhorst-Lichtenhagen	Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Entwurf																
Zulässigkeit auf Grundlage von § 34 BauGB kann aus heutiger Sicht angezweifelt werden. Das Gebiet lag nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Erschließung war für die beabsichtigte Teilung in Einzelgrundstücke nicht gesichert. Mit einem Bebauungsplan kann die Gemeinde nachträglich die gewollte städtebauliche Ordnung herstellen. Am 19.12.2013 hat die Gemeindevertreterversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 gefasst. Planungsziele waren u.a. die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Veränderungssperre für das Gebiet erlassen. Diese ist nach Verlängerung am 21.02.2017 abgelaufen.																		

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)				
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N			
Einer nachträglichen städtebaulichen Ordnung bedarf es nicht, diese gelingt mit dem Bebauungsplan vielmehr auch gar nicht. In einer Bebauungsplansatzung können entsprechend § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die Verkehrsflächen können als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden. Die Gemeinden verfügen über die Planungshoheit und können auch private Flächen überplanen. Im vorliegenden Fall kann auf der jetzigen Straßenfläche die Festsetzung einer Verkehrsfläche erfolgen. Damit sind eine anderweitige Nutzung und jegliche Bebauung ausgeschlossen. Das gewünschte Nutzungsrecht als Zufahrtsmöglichkeit zu den Häusern der Anwohner begründet die festgesetzte Verkehrsfläche nicht, da die fragliche Fläche in Privatbesitz ist. Das Nutzungsrecht muss nach wie vor mit einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit gesichert werden. Nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB kann in einem Bebauungsplan auch die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen; die entsprechenden Rechte werden durch den Bebauungsplan aber ebenfalls nicht begründet. Auch in diesem Fall ist das Nutzungsrecht durch Baulast oder Grunddienstbarkeit zu sichern. Die Gemeinde hat jahrelang versucht, mit dem Eigentümer des Flurstücks 4/81 eine Einigung zur Übergabe der für die Erschließung erforderlichen Flächen zu erzielen. Mit dem jetzt wieder aufgenommenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Grundlage geschaffen werden, die bei der Lösung des Konflikts helfen kann. Eine anderweitige Nutzung als die geplanten festgesetzten Nutzungen wäre erst dann nicht mehr möglich, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangte. Die Bemühungen der Gemeinde lief jahrelang lediglich darauf hinaus, dem betreffenden Grundstück einen Nullwert zu unterstellen, um mir das Grundstück „unter Wert abluxen“ zu können – siehe das von der Gemeinde in Auftrag gegebene Verkehrswertgutachten vom 21.07.2014. <u>Mit dem hiesigen Bebauungsplanentwurf würde eine Grundlage geschaffen, die den Konflikt verschärfen würde.</u> Denn augenscheinlich sollen meine Flächen durch die Festsetzungen fortgesetzt durch die Gemeinde entwertet werden. Wie naiv ist die Vorstellung, daß ich mich auf deren Grundlage auf eine öffentliche Widmung einlassen würde?! Die als Ziel formulierte Grundlage zur Lösung des Konfliktes ist mitnichten gegeben. Genau das Gegenteil würde durch den jetzigen Entwurf des B-Plans erreicht werden. Das Amt für Verkehrsanlagen des Landkreise Rostock hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf festgestellt, dass eine verkehrliche Erschließung über die im Vorentwurf enthaltenen öffentlichen Stichwege möglich ist, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden: a) Es sind Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter festzusetzen, die an den Entsorgungstagen für die Abfallsammelfahrzeuge erreichbar sind. Die 7 <table><tr><td>Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen</td><td>Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst</td><td>Begründung Entwurf</td></tr></table> Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter sind außerhalb der Sichtfelder auf den Strandweg anzuordnen. b) Um die Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündungen auf den Strandweg zu gewährleisten, sind Sichtfelder festzusetzen, in denen die Höhe von Grundstückseinfriedungen und Hecken auf 0,80 Meter begrenzt wird. Im Zusammenhang mit Punkt b) wurde auf das Geragenbauwerk auf dem Flurstück 4/38 verwiesen, das unter Verletzung der baurechtlichen Norm der GarVO M-V¹ errichtet wurde. gemäß § 2 GarVO M-V sind zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 3m Abstand einzuhalten.		Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Begründung Entwurf	Zu keiner Zeit war es Ziel der Gemeinde, den Eigentümer des Flurstücks 4/81 zu übervorteilen. Im Gegenteil war die Gemeinde bemüht, durch verschiedene Angebote wie Kauf oder Flächentausch eine Beilegung des Konflikts herbeizuführen. Die Feststellung des Werts eines Grundstücks mit Hilfe eines Verkehrswertgutachtens, das durch einen unabhängigen Gutachter erstellt wird, ist gängige Praxis. Auszüge aus der Begründung vom 20.10.2020	
Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Begründung Entwurf				

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Der Vorentwurf zu dem jetzigen Planungsstand enthielt zudem einen geringeren Eingriff in meine Interessen. Trotz Befürwortung des Amtes für Verkehrsanlagen folgte die Gemeinde dieser nicht, sondern verschärfte die Einschränkungen mir gegenüber in der aktuellen Planungsversion erneut. Das Amt stellt zudem fest, daß die Bereitstellungsplätze für Abfalltonnen außerhalb der Sichtfelder anzusiedeln sind. Auch dieser Empfehlung bzw. fachlichen Weisung folgte die Gemeinde nicht. Schließlich folgte sie der Weisung auch nicht in Bezug auf die max. 80 Zentimeter hohe Bebauung bzw. Bepflanzung im Bereich der Sichtfenster an der öffentlichen Straße. Im Plan ist nur von „Bebauung“ die Rede, nicht auch von Bepflanzung. <u>Abfallentsorgung</u> Auch wenn künftig eine ringförmige Erschließung geplant ist, wird die Abfallentsorgung auch künftig vom Strandweg erfolgen. Es werden zwei Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter angrenzend an den Strandweg festgesetzt: – auf dem Flurstück 189 – auf dem Flurstück 4/75 An den Tagen der Abfallentsorgung sind die Behälter dort bereit zu stellen. Das ist bereits gängige Praxis. Wozu die ringförmige Erschließung, wenn die Müllentsorgung vom öffentlichen Strandweg aus weiterhin erfolgen soll? 4.3. Technische Infrastruktur Alle Medien sind im Bestand vorhanden. Die Versorgungsanlagen liegen bis zu den jeweiligen Hausanschlüssen auf dem Flurstück 4/81, das in Privatbesitz ist. Eine dingliche Sicherung als Baulast oder Grundbucheintrag gibt es bislang nicht. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche schafft die Möglichkeit, diese Flächen an die Gemeinde zu übergeben. Wie ich weiter oben ausgeführt habe, befindet sich die Stromleitung der nördlichen Häuser im Bereich der privaten Vorgärten und verläuft nicht auf dem streitgegenständlichen Grundstück. Der WWAV stellt in seiner Stellungnahme vom 08.04.2020 fest, dass die vorhandene Bebauung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans an die öffentlichen Einrichtungen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen ist. Der WWAV fordert für die öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, die nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegen werden, Leitungsrechte zugunsten des WWAV einzuräumen und dauerhaft zu sichern. In der Stellungnahme von Nordwasser GmbH vom 30.03.2020 wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung in einem Ringschluss verlegt ist. Es wird gefordert, für den Teil, der laut Planzeichnung nicht im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche liegt, im Bebauungsplan eine Schutzstreifenbreite von 2 m beidseitig der Trinkwasserleitung festzusetzen. Die geplante ringförmige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die später öffentlich gewidmet werden soll, stellt sicher, dass alle Versorgungsleitung im öffentlichen Raum liegen. Wie weiter oben von mir ausgeführt, ist es zumutbar, daß die Sparten alle analog zum Kanal im südlichen Bereich der streitgegenständlichen Fläche bis zum Übergang der Flurgrundstücke 4/44 und 4/43 verlegt und dort auch planmäßig angesiedelt werden. Der Istzustand spielt dabei keine Rolle.		Die ringförmige Erschließung ist erforderlich, da auf Grund der geringen Breite der Verkehrsfläche keine Wendemöglichkeit besteht. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stromversorgungsleitung im Bereich der privaten Vorgärten liegt. Die Kappung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen wird vom Anlagenbetreiber (Warnow-Wasser- und Abwasserverband) abgelehnt. Zu den Gründen einer ringförmigen Verlegung von Trinkwasserversorgungsleitungen gehören die höchstmögliche Versorgungssicherheit auch bei Betriebsstörungen und Spitzenlasten wie Löschwasserentnahme sowie die Sicherstellung der Hygiene in den Leitungen. Die erforderliche Hygiene kann in Stichleitungen nur mit erhöhtem Wartungsaufwand (regelmäßige Spülungen) sichergestellt werden. Auszüge aus der Begründung vom 20.10.2020	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 22.10.2020 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Zuletzt erfolgt der Hinweis, daß ein Bebauungsplan, der sich später als <u>voll unwirksam</u> herausstellt, nicht erst ab Rechtskraft des betreffenden Normenkontrollverfahrens als voll unwirksam gilt, sondern von Anfang an. Die Festsetzungen sind in einem solchen Fall zu keiner Zeit wirksam gewesen. Vor Rechtskraft kann deshalb seitens der planenden Gemeinde und seitens der Betroffenen der Parzellen Strandweg 10 bis 15 und 17 bis 21 <u>keinerlei</u> Maßnahmen der in meinem Eigentum befindlichen Flächen verlangt (oder gar eigenmächtig durch- bzw. umgesetzt) werden. Der aufgelegte Bebauungsplan ist ungerecht, zudem unnötig und wird von mir – ausschließlich meine Flächen sollen nämlich nachteilig festgesetzt werden – abgelehnt. Er wird deshalb scheitern. Ich bitte deshalb darum, meine Einwände bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Vielen Dank und viele Grüße		Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans allesamt abgelehnt und bereits jetzt eine Normenkontrollklage angedroht werden.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. P
ich bin Eigentümer der im B-Plan zum Teil als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, öffentlich“ bezeichneten Grundstücke mit den Flurnummern 4/84, 4/85 und 4/86. Weiterhin bin ich Eigentümer des mit einer PKW-Garage bebauten Grundstückes mit der Flurnummer 4/80, des mit einem Reiheneckhaus bebauten Grundstückes mit der Flurnummer 4/32, des mit einem kleinen Geräteschuppen bebauten Grundstückes mit der Flurnummer 4/72 und des mit einer PKW-Garage bebauten Grundstückes mit der Flurnummer 4/74, für all jene der B-Plan Festsetzungen im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes trifft. Ich bin weiterhin Eigentümer eines aktuell zur Lagerung von Baumaterial verwendeten Grundstückes mit der Flurnummer 4/75, für das der B-Plan die Festsetzung als „Bereitstellungsflächen für Abfallbehälter an den Entsorgungstagen“ trifft. Einige Bereiche meiner Flächen sind gemäß geplantem Bebauungsplan „von der Bebauung freizuhalten“. Hierzu wurde unter 2.2 ausgeführt: 2.2 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche auf privater Grünfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Einfriedungen aller Art unzulässig. Allerdings ist an der Grenze meiner Flächen (4/84 und eines Teils von 4/86) zur angrenzenden Fläche auf Flurgrundstück 189 bereits <u>durchgängig</u> eine Einfriedung errichtet worden, die auch aufrechterhalten werden soll. Ich beabsichtige, die Einfriedung alsbald so umzubauen, daß Sie Schutz gegen Einsicht, Wind und Wildtiere bietet. Dies scheiterte bisher lediglich an der Unzuverlässigkeit der beauftragten Handwerker. Unter 2.3. wird ausgeführt: 2.3 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche auf Wohnbaufläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO unzulässig. Allerdings ist nördlich des kleinen Flurgrundstückes 4/40 auf meinem Grundstück mit der Flurnummer 4/86 in diesem Bereich bereits eine Garage entrichtet, deren Beseitigung nicht geplant ist. Bereits mit Schreiben vom 22.10.2020 habe ich mich gegen zahlreiche Festsetzungen in der damals aktuellen Version des geplanten Bebauungsplanes gewandt. Meine Einwände wurden gänzlich ignoriert und nicht abgewogen.		Die Gemeinde bedankt sich für die erneute, sehr ausführliche Stellungnahme und berücksichtigt sie folgendermaßen: Die Gemeinde hat die Planungshoheit und kann auch private Grundstücke überplanen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans dokumentieren das städtebauliche Planungsziel der Gemeinde. Wenn der Eigentümer das Grundstück veräußert, kann die Gemeinde auf Grundlage von § 24 (1) Nr.1 BauGB innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans ein Vorkaufsrecht ausüben. Dem Eigentümer, der veräußern möchte, entstehen dadurch keine Nachteile. Auch bezüglich der vorhandenen Garage ist auf die Planungshoheit der Gemeinde zu verweisen, was auch die Überplanung von privaten Flächen einschließt. Planerisches Ziel der Gemeinde ist es, die Erschließung von Baugrundstücken zu sichern. Für bestehende bauliche Anlagen ergibt sich keine unmittelbare Rückbauverpflichtung.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
<u>Mit sämtlichen geplanten Festsetzungen meine Grundstücke betreffend besteht nach wie vor ausdrücklich KEIN Einverständnis.</u> Das der Zweck des Bebauungsplanes auf gesicherte Erschließung nicht erreicht werden kann, ergibt sich schon aus der Formulierung im Bebauungsplan selbst, hier heißt es auf Seite 4 im mittleren Bereich: Bebauung ausgeschlossen. Das gewünschte Nutzungsrecht als Zufahrtsmöglichkeit zu den Häusern der Anwohner begründet die festgesetzte Verkehrsfläche nicht, da die fragliche Fläche in Privatbesitz ist. Das Nutzungsrecht muss nach wie vor mit einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit gesichert werden. Nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB kann in einem Bebauungsplan auch die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen; die entsprechenden Rechte werden durch den Bebauungsplan aber ebenfalls nicht begründet. Auch in diesem Fall ist das Nutzungsrecht durch Baulast oder Grunddienstbarkeit zu sichern. Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes fehlt es aber schon am öffentlichen Interesse. Als Begründung wird ausgeführt, daß für die Anwesen Strandweg 10 bis 15 und 17 bis 22 keine gesicherte Erschließung besteht. Das allein begründet jedoch keinesfalls ein <u>öffentliches</u> Interesse, sondern liegt lediglich im (privatrechtlichen) Interesse der betroffenen Eigentümer. Die Eigentümer der Anwesen Strandweg 10, 17 und 22 betrifft diese Fragestellung überhaupt nicht, da diese unmittelbar an öffentliche Flächen angrenzen: Strandweg 10 an den öffentlichen Teil des Strandweges, der von Norden nach Süden verläuft; die Anwesen im Strandweg 17 und 22 an die Hauptstraße im Süden der jeweiligen Grundstücke. Für diese Anwesen ist die Erschließung direkt von den öffentlichen Flächen aus möglich. Tatsächlich haben die Parzellen der Anwesen Strandweg 11 bis 15 und 18 bis 21 keine Verbindung zu einer öffentlichen Fläche. Im Rahmen der Ausübung der Planungshoheit der Gemeinde bzw. bei der gerichtlichen Ausgestaltung der Notwegrechte sind die Interessen der Betroffenen ausgewogen zu berücksichtigen. Dies ist mit der streitgegenständlichen Planung keinesfalls geschehen. Weite Teile meines Grundstückes sollen der Allgemeinheit zugänglich gemacht und relevante Teile meines Grundstückes von diesen öffentlichen Wegeflächen abgetrennt werden: Die Flächen meines Grundstückes westlich der zur Festsetzung geplanten öffentlichen Verkehrsfläche.		Das öffentliche Interesse ist damit begründet, dass eine Erschließung gesichert sein muss. Der Bauträger -die Ostseehaus GmbH- schuldete den Käufern der einzelnen Reihenhauspazellen die Erschließung ebendieser. In einer gemeinsamen, vom 04.12.1997 datierten Willenserklärung von Erschließungsträger und Gemeinde bestätigt der Erschließungsträger, dass alle Medien im öffentlichen Erschließungsbereich liegen und dieser nach Fertigstellung als Zuwegung an die Gemeinde übergeben wird. Zu der Übergabe des Wegegrundstücks ist es nicht gekommen, das ändert jedoch nichts an der vertraglich geschuldeten Eigenschaft der Grundstücke, die eine Erschließung einschließt. Wie das Landgericht Rostock in seinem Urteil vom 03.12.2020 feststellt, ist die Pflicht, die Erschließung zu sichern, mit dem Verkauf des Wegegrundstücks an den Käufer übergegangen. Nach wie vor ist die Gemeinde willens, das Wegegrundstück zu widmen.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Dies ist mir gegenüber nicht gerecht und vielmehr aber auch nicht notwendig, um die Interessen der Eigentümer nach Zuwegung/Erschließung ihrer Hausgrundstücke zu erreichen. Hierzu wäre es ausreichend, die südliche „Stichstraße“, die bis zum Beginn des Grundstückes 4/43 festgesetzt ermöglicht, daß alle betroffenen Grundstücke erreichbar sind. Die übrigen als „öffentliche Verkehrsfläche“ festgesetzten Bereiche sind dazu nicht notwendig, insbesondere nicht der „Ringbereich“, also der Bereich um mein Grundstück Strandweg 16 (Flurstück 4/32) herum. Aber auch der nördliche „Stichstraßenbereich“ ist zur Erschließung der Grundstücke nicht notwendig. Erschließungsflächen sind so sparsam wie möglich festzusetzen, besonders, wenn sie in einem enteignungsgleichen Eingriff mittels Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit und Widmung/Enteignung, was seitens der Gemeinde offensichtlich geplant ist, geschehen soll. Für einen Geltungsbereich von nach Angabe der Gemeinde ca. 4.000m2 sollen ca. 800m2 hierfür festgesetzt werden, obwohl nicht nötig. 20% der Gesamtfläche für öffentliche Verkehrswege ist bei fehlender Notwendigkeit und gleichzeitiger enteignungsgleicher Eingriffe ohne Einwilligung nicht zulässig. Wenn die Parzellen der nördlichen Hausreihe schon unbedingt nicht (auch) durch die südliche Stichstraßenlösung erschlossen werden sollen, könnte man alternativ in deren mehr als reichlichen Vorgärten nördlich der Baukörper Zuwegungen hierfür planen. Dann würde sich der enteignungsgleiche Eingriff auf alle Beteiligten verteilen und wäre gerechter. Die Wasserleitung wurde hier eh schon verlegt im Vorgartenbereich. Die Bereiche zwischen den fest installierten Torbereichen im Bereich der Parzelle 4/32 sind schlicht auch nicht mehr der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Die Tore haben Bestandsschutz. Der B-Plan ist diesbezüglich von vornherein zum Scheitern verurteilt, weil hier auf Dauer angelegte bauliche Anlagen dagegensprechen und vom Eigentümer Änderungen zu seinen Lasten kategorisch ausgeschlossen werden. Die Frage der Festlegung der jeweiligen Notwegrechte ist in Bezug auf alle Eigentümer der Parzellen Strandweg 11 bis 15 und 18 bis 21 und auch Strandweg 22 mittlerweile gerichtlich anhängig: Strandweg 11 Urteil vom 28.10.2022 Oberlandesgericht Rostock Aktenzeichen 3 U 18/21 Strandweg 12 Urteil vom 28.10.2022 Oberlandesgericht Rostock Aktenzeichen 3 U 17/21 Strandweg 13 Urteil vom 28.10.2022 Oberlandesgericht Rostock Aktenzeichen 3 U 13/21 Strandweg 14 Urteil vom 18.11.2022 Oberlandesgericht Rostock Aktenzeichen 3 U 68/21 Strandweg 15 Urteil vom 28.10.2022 Oberlandesgericht Rostock Aktenzeichen 3 U 12/21 Strandweg 18 Vergleich Amtsgericht Rostock vom 03.12.2020 Aktenzeichen 45 C 86/18 Strandweg 19 Urteil vom 18.11.2022 Oberlandesgericht Rostock Aktenzeichen 3 U 14/21 Strandweg 20 Urteil vom 18.11.2022 Oberlandesgericht Rostock Aktenzeichen 3 U 15/21 Strandweg 21 Urteil vom 18.11.2022 Oberlandesgericht Rostock Aktenzeichen 3 U 16/21		Die jetzigen Flurstücke 4/84, 4/85, 4/86 (vormals 4/81) waren bereits bei Bau der Reihenhausanlage als umlaufende Erschließung vorgesehen. Die ringförmige Erschließung ist notwendig, weil die Breite der Erschließungsstraße keine Wendemöglichkeit bietet. Von den angeführten anhängigen Verfahren zur Klärung der Notwegrechte für die Eigentümer der Parzellen Strandweg 11-15 und 18-21 sind bereits Urteile ergangen. Demnach ist der Eigentümer des Flurstück 4/81 lt. Urteil des Landgerichts Rostock vom 03.12.2020 (3 O 577/19) nach §826 und §852 Satz 1 BGB verpflichtet, die unentgeltliche Nutzung des Grundstücks 4/81 als Weg durch die Beklagten zu dulden. Die Klage gegen die Eigentümer der Flurstücke 4/33 und 4/48, die die Benutzung des damaligen Flurstücks 4/81 (jetzt 4/84-86) untersagen sollte wurde mit Urteil vom 03.12.2020 (3 O 577/19) abgewiesen. In der Urteilsbegründung wird ausführlich darauf eingegangen, dass der ursprüngliche Eigentümer (Ostseehaus GmbH) allen Anliegern die wegerechtliche Erschließung laut Grundstückskaufvertrag schuldete und dass diese Verpflichtung auch nach Löschung der Gesellschaft fortbestand. Nach Veräußerung des Flurstücks 4/81 (jetzt 4/84-86) ist diese Verpflichtung auf den Käufer übergegangen. Das Landgericht Rostock hat mit Beschluss vom 08.03.2021 (4 O 190/21 (2)) eine einstweilige Verfügung erlassen, die es dem Eigentümer der Flurstücke 4/84 und 4/72 unter Androhung eines empfindlichen Ordnungsgeldes oder einer Ordnungshaft bis zu 6 Monate untersagt, die Zugänglichkeit zu den Grundstücken Strandweg 15 und 22 zu behindern. Laut einem Artikel in der OZ vom 24.11.2022 hat das Oberlandesgericht in einem abschließenden Urteil den Antrag des Eigentümers der Flurstücke 4/84-86, für die Nutzung der genannten Flurstücke eine Maut zu erheben, abgelehnt. Die Nutzung durch Anwohner stellt nach Auffassung des OLG keine Verkehrswertminderung dar, weil es sich um eine Verkehrsfläche handelt, deren Sinn die Nutzung durch Fußgänger und Autofahrer ist. Auf Grund des Streitwerts von weit weniger als 20.000 € ist eine Beschwerde gegen dieses Urteil vor dem Bundesgerichtshof ausgeschlossen.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
In seinen Urteilen führt das Oberlandesgericht Rostock aus, daß für die betroffenen Grundstücke ausschließlich ein jeweiliges Notwegrecht besteht, das nicht über die betreffenden Hausgrundstücke jeweils hinausgeht. Die im Bebauungsplan als Ringstraße festgesetzte Verkehrsfläche ist für eine ordnungsgemäße Nutzung notwegrechtlich jeweils nur bis zum jeweiligen Hausgrundstück zulässig. Regelungen darüber hinaus, wie sie der Bebauungsplan vorsieht, gehen deshalb über den Anspruch der ordnungsgemäßen Nutzung der Hausgrundstücke hinaus und sind, weil sie abwägungsfehlerhaft ausschließlich zu meinen Lasten gehen würden, (von Anfang an) unwirksam. Strandweg 22 Urteil vom 24.03.2021 Amtsgericht Rostock Aktenzeichen 53 C 319/20 Mit dem Urteil des Amtsgerichtes, gegen das die Beklagten Berufung eingelegt haben, über die noch nicht entschieden wurde, wurde den Beklagten strafbewehrt untersagt, die Flächen des Klägers zu nutzen. Das klägerische Grundstück verfügt aber auch über einen langgezogenen direkten Kontakt zu einer öffentlichen Straße, nämlich der Hauptstraße in Elmenhorst. Es ist nicht ersichtlich, warum für dieses Grundstück eine eigene Zufahrt auf meiner Fläche, die ich gerne für eine Garage nutzen würde, im Bebauungsplan festgesetzt werden soll. Diese Festsetzung ist bzw. wäre deshalb (von Anfang an) unwirksam. Jedenfalls sind Festsetzungen im Bebauungsplan zu meinen Lasten dann unwirksam, wenn sie in unzulässigem Maße über eine ordnungsgemäße Nutzung, die für die vom Bebauungsplan profitierenden Grundstücke gemäß Begründung im Rahmen der öffentlichen Daseinsvorsorge und Gefahrenabwehr erreicht werden soll, (von Anfang an) unwirksam. Ein Bebauungsplan ist jedenfalls dann, wenn abwägungsfehlerhaft über ein zulässiges Ziel hinaus Eigentums- und Nutzungsrechte beschränkt werden sollen, um anderen Beteiligten eine über die ordnungsgemäße Nutzung hinaus eine bessere Situation zu verschaffen, (von Anfang an) unwirksam. Die Planungshoheit der Gemeinde hat genau da ihre Grenzen und ist kein Wunschkonzert nach Gutsherrenart, selbst wenn meine Nachbarn dies von der Gemeinde verlangen und die Gemeindevertretung, so scheint es, durch das „steter-Tropfen-höhlt-den Stein-Phänomen“ immer weiter nachgibt. Am Ende wird dieser Prozess eine Menge Geld gekostet und, so liest es sich auch in der Begründung des Bebauungsplanes, vor allem keine entsprechenden Nutzungsrechte für meine Nachbarn ergeben haben. Es ist nicht ausgeschlossen, daß beim Steuerzahler ein Großteil der Kosten hängen bleiben wird. Mit „von Anfang an unwirksam“ ist jeweils gemeint, daß Festsetzungen, die durch ein Normenkontrollverfahren schließlich als unwirksam festgestellt werden, nicht erst ab gerichtlicher Feststellung unwirksam waren, sondern bereits von Anfang an, somit niemals Wirksamkeit entfalteten. Dieser Hinweis ergeht, weil ich mir gut vorstellen kann, daß meine von dem Bebauungsplan betroffenen Nachbarn davon ausgehen, daß die Regelungen, sobald beschlossen, wirksam werden, was nicht der Fall ist.		Die übrigen vom Einwender erwähnten Urteile sind der Gemeinde nicht bekannt, da es sich um zivilrechtliche Verfahren handelt. Die Gemeinde kann nicht erkennen, dass die getroffenen Festsetzungen zur Erschließung der vorhandenen Baugrundstücke den Eigentümer der für die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehenen Flurstücke in besonderem Maße benachteiligt, da diese Flächen bereits bei Anlage der Reihenhausbauung als Erschließungsflächen für alle Anlieger vorgesehen waren. Diese Tatsache war dem Eigentümer bei Erwerb auch bekannt, da das damalige Flurstück 4/76 (später 4/80 und 4/81, jetzt 4/84, 4/85 und 4/86) bereits im Kaufvertrag als Verkehrsfläche bezeichnet war.	

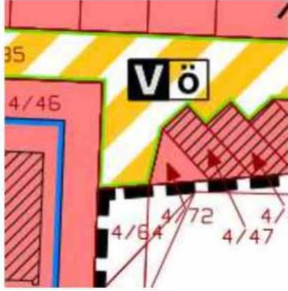
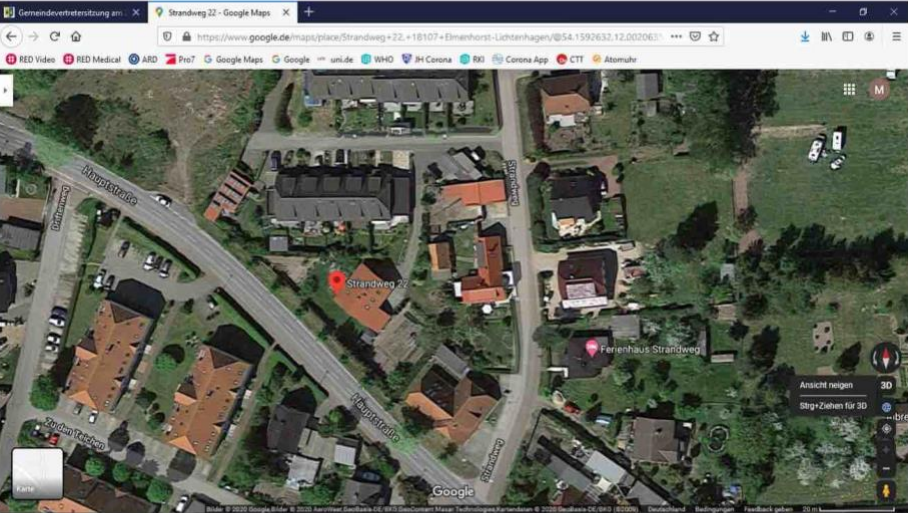
Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Ein vereinfachtes Verfahren ohne Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht möglich. Auch bedarf es einer artenschutzrechtlichen Prüfung. Weiterhin sind die Immissionen der direkt im Süden an das B-Plangebiet angrenzenden Hauptstraße/Landesstraße zu begutachten, ebenso die Immissionen des Milchviehbetriebes, der sich im Osten des zu überplanenden Gebietes befindet. Weiterhin ist zu berücksichtigen, daß ein Teil des Landschaftsschutzgebietes „Kühlung“ als private Gartenfläche „umgeplant“ und direkt an die Bebauung angrenzen soll. Weiterhin soll das Gebiet, das bisher in der Realität und im Flächennutzungsplan der Gemeinde als Mischgebiet besteht, als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt werden. In solchen Gebieten sind existierende Immissionen besonders genau zu erfassen und hiernach die Bebauungsmöglichkeiten und Maßnahmen abzuwägen und festzulegen. Im jetzigen „Vereinfachten Verfahren“ sind etliche das zu beplanende Gebiet im erheblichen Maße beeinträchtigende bzw. prägende bauliche bzw. nutzungsrelevante Aspekte nicht berücksichtigt worden: Unberücksichtigt bleibt der umfangreiche Milchviehbetrieb mit Stallungen und Hofstelle, der im Emissionsbereich des streitgegenständlichen Vorhabens ca. 200 Meter östliche davon angesiedelt ist. Allein die Hofstelle mit Stallungen umfasst einen bebauten Bereich von 215 x 140 Meter, mithin 30.000m² (3 Hektar). Weiterhin unberücksichtigt blieb in der Betrachtung des Beklagten der gewerbliche Wohnmobil- und Wohnwagenstellplatz der Firma Stuhr, der sich ca. 110 Meter östlich des streitgegenständlichen Vorhabens befindet. Dieser umfasst ein Gebiet von ca. 150 x 100 Meter, mithin 15.000m² (1,5 Hektar). Weiterhin unberücksichtigt blieb der landwirtschaftliche Betrieb, der in der Hauptstraße 55a in Elmenhorst angesiedelt ist und sich ca. 290 Meter ohne Zwischenbebauung westlich, also ebenfalls im Emissionsbereich des streitgegenständlichen Vorhabens, befindet. Der bebaute Bereich dieses Betriebes umfasst ein Gebiet von ca. 100 x 60 Meter, mithin ca. 6.000m² (0,6 Hektar). Weiterhin unberücksichtigt blieb der in ca. 490 Meter nord-westlich entfernte Windkraftpark mit 5 Windkraftanlagen, von dem ebenfalls Emissionen ausgehen. Weiterhin blieben gewerblichen Einrichtungen unberücksichtigt, die sich zum Teil sogar in direkter Nachbarschaft des Strandweges bzw. im B-Plangebiet befinden:		Es wird das <u>beschleunigte</u> Verfahren gemäß §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) angewendet. Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist, dass es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur handelt, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht übersteigt und die beabsichtigte Zulässigkeit von Vorhaben keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Diese Voraussetzungen sind hier gegeben. Die Begründung enthält in Kapitel 2.1 eine ausführliche Erläuterung zur Wahl des Verfahrens. Gemäß §13a Abs.2 Satz 2 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach §13 Abs, 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Die in der Umgebung liegenden Emissionsquellen (Milchviehbetrieb, Windenergieanlagen) bleiben im Verfahren unberücksichtigt, weil die Bebauung mit der im künftigen Bebauungsplan geplanten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung bereits vorhanden ist. Die außerhalb des Plangebiets liegenden gewerblichen Anlagen <i>Ferienhaus Mahnsen, Stellplatz im Grünen, Ferienwohnung Papenhagen, Unifer International GmbH</i> sind von den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht betroffen	

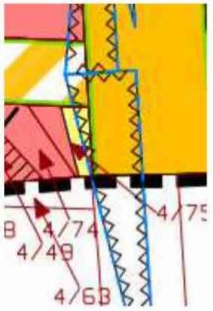
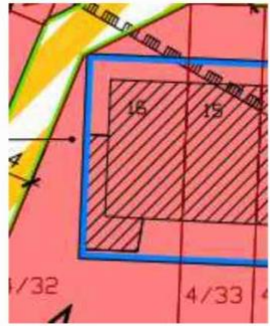
Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Strandweg 17 – Stempel- und Schlüsselservice Mohrmann https://www.elmenhorst-lichtenhagen.de/index.php/handel-gewerbe-elmhorst-lichtenhagen/ Ferienhaus Mahnsen, Hauptstr. 72a, 18107 Elmenhorst http://www.ferienhaus-mahnsen.de/impressum.html Hauptstraße 47, „Stellplatz m Grünen“, Fa. Stühr, 18107 Elmenhorst Stellplätze für Wohnwagen und Wohnmobile, Zelte https://stellplatz.info/wohnmobilstellplatz/stellplatz-im-grunen-der-fa-stuhr Strandweg 23, Ferienwohnung, Papenhagen https://www.feline-holidays.de/katalog/Deutschland/Elmenhorst/136-DMK532 siehe Internetausdruck anbei Unifer International GmbH, Strandweg 8 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen Handel- und Dienstleistungen, www.unifer.de, Angelika und Dr. Dirk Rackow In einem solchen Umfeld gemischter baurechtlicher Nutzungen und verschiedenster noch zu klärender Immissionen und naturschutzfachlicher Fragen ist weder ein vereinfachtes Verfahren noch die Festsetzung als „Allgemeines Wohngebiet“ möglich. Auch bei der aktuell geplanten Änderung des Flächennutzungsplans, der schließlich den planungshoheitlichen Willen der Gemeinde darstellt, soll es im Umgriff des streitgegenständlichen Vorhabens bei einem Mischgebiet verbleiben. Der 2. Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2004 und die zugehörige Begründung mit dem Umweltbericht lag vom 25.05.2018 bis einschließlich zum 25.06.2018 im Amt Warnow-West, 18198 Kritzmow, Schulweg 1a, während der Dienststunden erneut zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Vom weiteren Verfahrensgang habe ich jedoch keine Kenntnis.		Das Gewerbe Strandweg 17 wurde mit Datum vom 07.10.2019 abgemeldet. In Allgemeinen Wohngebieten sind nicht störende Gewerbebetriebe gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Sie werden im Plangeltungsbereich mit Ausnahme von Ferienwohnungen nicht ausgeschlossen. Auf Grund der bereits vorhandenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur ist die Festsetzung eines Mischgebiets städtebaulich nicht vertretbar. Die in §6 Abs.2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen in Mischgebieten gehen über die in §4 Abs.2 BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen in Allgemeinen Wohngebieten hinaus. Das entspricht weder der Planungsabsicht der Gemeinde noch dem vorhandenen Bestand. Der Flächennutzungsplan bildet die städtebauliche Grundkonzeption für das Gemeindegebiet, Bebauungspläne sind nach § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Flächennutzungspläne sind nicht parzellenscharf und lassen im Detail auch einen gewissen Spielraum zu. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde stellt im Plangebiet Mischbaufläche dar. Die Baugebietsfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs beträgt 3.300 m². Die Umgebung ist überwiegend bereits bebaut, wobei ein großer Teil Wohnbebauung ist. Die Festsetzung eines <i>Allgemeinen Wohngebiets</i> in dieser Größe beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung in der weiteren Umgebung des Plangeltungsbereichs. Damit ist die Abweichung vom Entwicklungsgebot akzeptabel.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Schlicht unmöglich ist die Festsetzung direkt nördlich des kleinen Grundstückes 4/40 als von der Bebauung frei zu haltende Fläche, da dort bereits auf Dauer eine PKW-Garage errichtet und der Pflasterstraßenbelag in aufwendiger Art und Weise an und um die Garage heran- bzw. herumgeführt wurde. Ich beabsichtige auf Dauer auf keinen Fall, diesen Bereich von der Bebauung wieder freizumachen. Der Bebauungsplan muss mit dieser Festsetzung scheitern, da sie schlicht nicht umzusetzen ist. Weiterhin ist die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Zusammenschau mit den übrigen Festsetzungen im Plan geeignet, nicht hinnehmbare Ungleichheiten und Ungerechtigkeiten im zu überplanenden Gebiet zu schaffen: Meine Eigentumsflächen umfassen gesamt 1.232m². Es ist aber nicht annähernd erkennbar, wie eine GRZ von 0,4 auf der blau eingerahmten Teilfläche realisierbar sein soll. Hierzu müsste das „Baufenster“ auf meinem Grundstück deutlich nach Westen vergrößert werden. Auch im Süd-Westen der Flurgrundstücke 4/32 und 4/81 wäre hierzu zusätzlich ein separates Baufenster festzulegen, um möglichst gleiche Bedingungen für mein Eigentum im Vergleich zu den übrigen Flächen im B-Plangebiet zu schaffen. Die als Privatgarten im nördlichsten Teil der überplanten Fläche festgesetzte Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet Kühlung. Ich bin gegen eine Festsetzung als private Gartenfläche, weil diese wertvolle Fläche trotz rechtswidriger Veränderung in gärtnerisch gestaltete Flächen noch natürliche Lebensräume für zahlreiche seltene Vögel (Feldsperling, Goldammer, Rotschwanz) aufweist und wieder im Sinne des Landschaftsschutzgebietes zu entwickeln ist. Die streitgegenständliche Planung steht dieser Entwicklung, die aus „höherem Recht“ (Satzung Landschaftsschutzgebiet) abgeleitet werden muss, entgegen. Ich bin auch deshalb dagegen, da die Fläche als private Gartenfläche dem Landschaftsschutzgebiet entzogen wäre, somit auch nicht mehr der Allgemeinheit und somit auch nicht mehr mir, zu Erholungszwecken nach naturschutzrechtlichen Bestimmungen dienen kann.		Wie bereits ausgeführt, kann ein Bebauungsplan auch unabhängig vom Bestand Festsetzungen treffen. Um die Erschließung des Flurstücks 4/40 zu gewährleisten, wird eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt, auch wenn für die vorhandene bauliche Anlage Bestandsschutz besteht. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter <u>Grundstücksfläche</u> i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dabei ist die gesamte auf dem jeweiligen Flurstück liegende, festgesetzte <u>Baugebietsfläche</u>, nicht nur die innerhalb des Baufensters liegende zu berücksichtigen. Mit der Festsetzung Nr. 1.3 sind Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO auch außerhalb der mit den Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen dokumentiert den Planungswillen der Gemeinde, in welchem Bereich bauliche Anlagen für die festgesetzte Hauptnutzung zu realisieren sind. Eine Benachteiligung einzelner Eigentümer kann die Gemeinde nicht erkennen. Wo sich der Einwender weitere Baufenster wünscht, kann die Gemeinde nicht erkennen. Das Flurstück 4/32 hat ein großzügiges Baufenster, das den Bestand fasst, das Flurstück 4/81 existiert nicht mehr. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes Kühlung wurden mit der Verordnung vom 22.03.2000 festgelegt und auf einer Übersichtskarte im Maßstab 1:50 000 mit einer beidseitig gegengestrichelten Linie dargestellt. Dabei ist es mehrfach zu kleinen Ungenauigkeiten an den Ortsrändern gekommen. Die Gemeinde prüft im Rahmen des Änderungsverfahrens für den Flächennutzungsplan den Verlauf der Grenze zum LSG. Für den Bereich des Wohngebiets <i>Strandweg</i> wurde der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Auf die Bestandsfähigkeit des B-Plans Nr.6 hat die noch ausstehende Herausnahme keine Auswirkungen. Im Übrigen gehört eine gärtnerische Nutzung nicht zu den lt. §4 der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet <i>Kühlung</i> verbotenen Handlungen.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Die im Plan enthaltenen „Zuordnungspfeile“ verstehe ich nicht, Beispiel:  Ferienwohnungen auszuschließen, ist nicht zulässig, die Bedingungen der genannten Norm sind zudem nicht erfüllt. § 1 Abs. 9 BauNVO 1.2 Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind im Plangebietsbereich unzulässig. Der Plan weist nicht alle hochbaulichen Anlagen auf:  Es fehlen insbesondere meine 3 PKW-Garagen. Die Stromleitungen sind nur auf der südlichen Stichstraße im Bereich meines Grundstückes, im nördlichen Bereich laufen sie im Vorgartenbereich: 		Der Zuordnungspfeil besagt, dass die Festsetzungen der Nutzungsschablone, die sich in der Planzeichnung auf das nördlich liegende Baugebiet bezieht, auch für das südlich liegende Baugebiet gelten. Gemäß § 1 Abs.9 BauNVO kann im Bebauungsplan bei Anwendung von § 1 Abs. 5 bis 8 BauNVO festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen. Die besonderen städtebaulichen Gründe liegen hier im Konfliktpotential, dass sich aus der sehr engen Nachbarschaft von Ferienwohnen und Dauerwohnen innerhalb von Reihenhausbauung ergibt und mit dem Ausschluss von Ferienwohnungen verhindert wird. Für den Bebauungsplan lag keine aktuelle Vermessung vor. In den Katasterunterlagen sind nicht alle hochbaulichen Anlagen eingetragen. Die Darstellung kann aus dem Luftbild übernommen werden, ist aber ohne Relevanz. Die Darstellung vorhandener hochbaulicher Anlagen im Bebauungsplan dient lediglich der Information. Die Nichtdarstellung vorhandener baulicher Anlagen hat keine Auswirkungen auf den Bestandsschutz. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Stromversorgungsleitung im Bereich der privaten Vorgärten liegt.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Die Wasserleitung verläuft auf meinem Grundstück, das nun als öffentliche Wegefläche festgesetzt werden soll, im Ring um die Hausreihe herum. Dies ist unnötig. Sie kann nach Haus Nummer 16 und Haus Nummer 17 gekappt werden. Haus Nummer 17 kann darüberhinaus von der Hauptstraße aus erschlossen werden. Die Wasserleitung kann, wie alle übrigen Sparten der Erschließung unter möglichst weitgehender Schonung von Flächen auf der südlichen Stichstraße geführt werden. Die hiesige streitgegenständliche Planung ist unnötig und ungerecht, weil sie ausschließlich mein Grundstück beansprucht und andere gerechtere Lösungen nicht abgewogen und favorisiert werden. Einzig die Sparte Kanal liegt für alle im Bebauungsplan betroffenen Parzellen ausschließlich in der südlichen Stichstraße (siehe rote Linie):  Es kann also nicht gelingen, den „Ringbereich“ wie vorgesehen, als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen. Dies ist schlicht nicht nötig, zu dem mir gegenüber ungerecht und ich bin damit auch nicht einverstanden. Diese Festsetzung ist deshalb zum Scheitern verurteilt.		Die Kappung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen wird vom zuständigen Anlagenbetreiber (Warnow-Wasser- und Abwasserverband) abgelehnt. Zu den Gründen einer ringförmigen Verlegung von Trinkwasserversorgungsleitungen gehören die höchstmögliche Versorgungssicherheit auch bei Betriebsstörungen und Spitzenlasten wie Löschwasserentnahme sowie die Sicherstellung der Hygiene in den Leitungen. Die erforderliche Hygiene kann in Stichleitungen nur mit erhöhtem Wartungsaufwand (regelmäßige Spülungen) sichergestellt werden. Für das Anbringen und Verlegen von Wasserversorgungsleitungen einschließlich Zubehör zur Zu- und Fortleitung von Trinkwasser haben Eigentümer laut § 11 Abs.1 der Wasserversorgungssatzung des Warnow-Wasser- und Abwasserverbands eine unentgeltliche Duldungspflicht. Im Übrigen ist eine Versorgung der nördlichen Häuserreihe vom südlichen Teil des Flurstücks 4/81 abzulehnen, da die Hausanschlussleitungen, wenn überhaupt nur mit enormem Aufwand und Eingriff in den baulichen Bestand geändert werden könnten. Die Notwendigkeit der Festsetzung einer Verkehrsfläche, in der wesentliche Teile der haustechnischen Erschließung liegen, ergibt sich aus der Tatsache, dass die Erschließung der einzelnen Wohngrundstücke auf Dauer gesichert sein muss. Wie aus den zuvor gemachten Ausführungen ersichtlich, gibt es keine alternativen Erschließungsmöglichkeiten.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Es ist nicht erkennbar, welchen Zweck die Festsetzung als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ der südliche Ausläufer des Flurgrundstückes 4/81 bei Flurgrundstück 4/46 haben soll:  Dieser Bereich dient nicht der Erschließung der „Reihenhaussiedlung“ (siehe Entwurf Begründung), sondern allenfalls eines nicht im Geltungsbereich des streitgegenständlichen Bebauungsplanentwurfes gelegenen Anwesens (Strandweg 22), das aber direkt an der öffentlichen Hauptstraße liegt und von dort leichter erschlossen werden kann:  Außerdem ist dieser Bereich zur Bebauung mit einer Garage vorgesehen und steht somit als Verkehrsfläche nicht mehr zur Verfügung. Wie weiter oben ausgeführt ist hierzu bereits eine Klage auf Unterlassung der Nutzung meines Grundstückes gegen die Bewohner des Anwesens Strandweg 22 anhängig und vor dem Amtsgerichtes Rostock auch bereits urteilt.		Aus der Notwendigkeit der Erschließung des Flurstücks 4/64 ergibt sich die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf dem Flurstück 4/85. Das vom Einwender erwähnte Urteil des Amtsgerichts ist der Gemeinde nicht bekannt, da es sich um zivilrechtliche Verfahren handelt.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Die Festsetzung  Fläche für Abfallentsorgung, hier: Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter an den Entsorgungstagen ist im Plan nicht bestimmt genug:  Um welche Abfallbehälter welcher Anwesen soll es gehen? Wie groß soll der Bereich sein? Auf welchen konkreten Grundstücksbereichen soll der Platz angelegt werden? Der Planentwurf sieht vor, daß die betreffende Fläche im Sichtdreieck, der von Bebauung freizuhalten sein soll, angesiedelt werden soll. Zudem ist es völlig ungeeignet, ein Baufenster punktgenau an eine öffentliche Verkehrsfläche zu planen: 		Die Bereitstellungsflächen für die beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter dienen dem <u>zeitweisen</u> Aufstellen der beweglichen Abfall- und Wertstoffbehälter der Grundstücke 10-16 bzw. 17-21 am jeweiligen Entsorgungstag. Die Baugrenzen fassen den Bestand großzügig. Abstandsflächen dürfen sich nach Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern bis zur Mittellinie öffentlicher Verkehrsflächen erstrecken, d.h., eine Erweiterung der baulichen Anlage unter maximaler Ausnutzung des Baufensters wäre möglich, sofern alle anderen Festsetzungen, wie z.B. die GRZ eingehalten werden.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Im Rahmen des Kostenbeschlusses des Landgerichtes Rostock vom 21.09.2020 (Az 4 O 802/19 (1) legte das Gericht den Ausgang des Verfahrens bei der Kostenverteilung zu Grunde. Die Kosten wurden komplett den Beklagten auferlegt. In dem Verfahren ging es um meine gegenüber den nunmehr verzogenen Eigentümern und Bewohnern des Anwesens Strandweg 10 geltend gemachten Ansprüche auf Unterlassung des Befahrens und Betretens des Flurgrundstückes 4/81. Das Gericht führt in seiner Begründung u.a. aus: „...Es entspricht nach dem bisherigen Sach- und Streitstand billigem Ermessen, den Beklagten die Kosten des Rechtsstreits gemäß § 91 a ZPO aufzuerlegen, denn die Klage war bis zum Wegzug der Beklagten und damit dem Entfallen der Wiederholungsgefahr zulässig und begründet gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB. Der Kläger konnte gemäß § 1004 BGB als Eigentümer die weitere Nutzung seines Weges als Zuwegung zum Grundstück Strandweg 10 verbieten. Eine Duldungspflicht im Sinne von § 1004 Abs. 2 BGB ist nicht hinreichend dargelegt. Den Beklagten hat kein Recht auf Nutzung des Weges als Zugang zu ihrem Grundstück zugestanden. Eine entsprechende formgültige und schriftliche Widmung des Weges durch die Gemeinde liegt nicht vor. Für eine Widmung kraft unvordenklicher Verjährung wäre ein erheblich längerer Zeitraum erforderlich gewesen. Es ist auch nicht ersichtlich, dass der Kläger insoweit in einen Grundstückskaufvertrag mit den Beklagten oder Erschliessungsverträge eingetreten wäre. Auf ein Wegerecht aus Gewohnheit können sich Nachbarn nicht berufen (BGH, Geschäftszeichen V ZR 155/18). Ein Notwegerecht gemäß § 917 BGB ist nicht ersichtlich, denn das Grundstück der Beklagten grenzt auf einer Seite, nämlich im Osten, an einen öffentlichen Weg an. Das Verlangen des Klägers ist auch nicht schikanös im Sinne von § 226 BGB. Die Wertung der Beklagten, eine Auffahrt von der anderen Seite sei für eine ordnungsgemäße Benutzung weder sinnvoll noch geeignet, kann nicht nachvollzogen werden...“ Weiter führt das Landgericht aus: „...Dem Kläger obliegt eine erhebliche und kostenträchtige Verkehrssicherungspflicht für den Weg. Er hat zudem einen erheblichen Betrag aufwenden müssen, um den Weg zu erwerben. Er hat sich einer Einigung über eine gemeinsame Nutzung nicht grundsätzlich widersetzt. Es ist nicht unbillig, wenn der Kläger seine Rechte aus § 1004 BGB geltend macht, wenn die Beklagten sich in keiner Weise an den Kosten beteiligen. Wahrscheinlich wird eine öffentlich-rechtliche Widmung nachzuholen sein. Solange diese aber nicht besteht, besteht ein Anspruch gemäß § 1004 BGB...“ Eine öffentlich-rechtliche Widmung ist nach § 7 StrWG-MV hingegen nur möglich, wenn die in Absatz 3 dieser Norm genannten Voraussetzungen vorliegen:		Der vom Einwender erwähnte Kostenbeschluss des Landgerichts Rostock ist der Gemeinde nicht bekannt, da es sich um ein zivilrechtliches Verfahren handelt.	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
„(3) Voraussetzung für die Widmung ist, dass der Träger der Straßenbaulast Eigentümer des der Straße dienenden Grundstückes ist oder der Eigentümer und ein sonst zur Nutzung dinglich Berechtigter der Widmung zugestimmt oder das Grundstück für die Straße zur Verfügung gestellt haben oder der Träger der Straßenbaulast nach § 48 Abs. 6 oder nach einem anderen förmlichen Verfahren unanfechtbar in den Besitz eingewiesen ist.“ Diese Voraussetzungen treffen nicht zu und können auch für die Zukunft ausgeschlossen werden. Eine Enteignung wird nicht gelingen können. Warum sollte sich der Eigentümer, auch ein (theoretisch) späterer, darauf einlassen, das Eigentum an der Fläche abzugeben, um sich damit die im jetzt vorgesehenen B-Plan enthaltenen Einschränkungen einzuhandeln? Zumal die Festsetzung der gesamten Fläche als öffentliche Verkehrsfläche das notwendige Maß bei Weitem übersteigt? Lediglich das Flurgrundstück 4/85 ist bis zum Übergang der Flurgrundstücke 4/44 und 4/43 zur ordnungsgemäßen Nutzung und Erschließung aller betroffener Grundstücke vonnöten. Denn das Anwesen Strandweg 17 kann über den direkten Zugang zur öffentlichen Hauptstraße entsprechend angebunden werden. Eine Zufahrt hat sich der jetzige Eigentümer dort schon geschaffen. Im Folgenden möchte ich mich noch mit der Begründung des jetzigen Entwurfes detailliert auseinandersetzen: 1. Planungsanlass 1.2. Geltungsbereich und Anlass der Planung Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten von Elmenhorst. Der Plangeltungsbereich wird begrenzt durch den Strandweg im Osten, die Hauptstraße und die Grundstücke Strandweg 22 und 23 im Süden und das Gelände der ehemaligen Tankstelle im Westen und Norden. Anlass für den Aufstellungsbeschluss ist ein jahrelanger Konflikt um die Erschließung der Reihenhaushausgrundstücke. Die vorhandene Zuwegung zu den Reihenhäusern Strandweg 10-15 und 17-21 sowie zum Haus Nr. 22 ist bislang ohne privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Sicherung. Daraus resultiert nicht nur ein Wertverlust der genannten Eigenheime, es kann auf Grund der fehlenden Erschließung auch bis zum Verlust des Wohnrechts führen. Über die nach BGB geregelten Notwegrechte, die sich auch auf Sparten wie Wasser, Strom etc. beziehen, erscheint der Verlust von Wohnrechten nicht denkbar.		Der Gemeinde sind die Voraussetzungen für die Widmung einer Straße bekannt. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche -auch mit einer besonderen Zweckbestimmung- in einem rechtskräftigen Bebauungsplan versetzt die Gemeinde in die Lage, bei Veräußerung des Grundstücks ein Vorkaufsrecht auszuüben. Als Eigentümerin der Flurstücke könnte die Gemeinde eine öffentliche Widmung der Verkehrsfläche vornehmen. Wie in der Begründung des Urteils des Landgerichts Rostock vom 03.12.2020 (3 O 577/19) ausgeführt, handelt es sich bei der Nutzung des Flurstücks 4/81 (<i>Anm.: jetzt 4/84-86</i>) nicht um Notwegrechte. In der Begründung des Urteils wird ausgeführt, dass der schuldrechtliche Anspruch der Eigentümer Strandweg 10-21 auf Nutzung der Erschließungsanlagen einschließlich der Duldung des Begehens und Befahrens der Zuwegung gegenüber der Ostseehaus GmbH als ursprünglichem Eigentümer des heutigen Flurstücks 4/81 (<i>Anm.: jetzt 4/84-86</i>) bestand und mit dem Verkauf dieses Flurstücks an den heutigen Eigentümer auch gegenüber diesem weiterhin besteht. Auszug aus der Begründung, Stand März 2023	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Die Reihenhausbauung <i>Strandweg 10-21</i> wurde mit Baugenehmigungen vom 07.08.1997 bzw. 09.12.1997 realisiert. Einen Bebauungsplan gab es nicht. Die Baugenehmigungen wurden aus planungsrechtlicher Sicht auf Grundlage von § 34 BauGB erteilt, die Gemeinde erteilte auf Grundlage von § 36 BauGB dazu ihr Einvernehmen. Es handelte sich zum damaligen Zeitpunkt um ein zusammenhängendes Flurstück, anliegend am öffentlich gewidmeten Strandweg. In einer gemeinsamen, vom 04.12.1997 datierten Willenserklärung von Erschließungsträger und Gemeinde bestätigt der Erschließungsträger, dass alle Medien im öffentlichen Erschließungsbereich liegen und dieser nach Fertigstellung als Zuwegung an die Gemeinde übergeben wird. In der Willenserklärung bestätigt die Gemeinde, dass die Übernahme vertraglich gesichert ist und die Fläche öffentlich gewidmet wird. Einen Beschluss der Gemeindevertretung über die Willenserklärung bzw. einen Erschließungsvertrag gibt es nicht. Die Willenserklärung ist an die Untere Bauaufsichtsbehörde des damaligen Landkreises Bad Doberan gerichtet, um das Vorhandensein der Erschließung zu dokumentieren. Im Vertrauen darauf, dass die für die Erschließung erforderlichen Flächen an die Gemeinde übergeben werden, haben die Versorgungsbetriebe die Versorgungsanlagen vom Erschließungsträger übernommen und die Eigentümer der Häuser <i>Strandweg 10-21</i> ihre Grundstücke gekauft. Das Grundstück Strandweg 16 wurde in der Folgezeit noch zweimal an unterschiedliche Verkäufer verkauft. Bei der „Willenserklärung“ vom 04.12.1997 handelt es sich mitnichten um eine Erklärung durch den Erschließungsträger. Der Erschließungsträger war die damalige Eigentümerin des Grundstückes, die Ostseehaus GmbH, Lichtenhäger Chaussee 1-3, 18107 Rostock, vertreten durch den Geschäftsführer Heinz Harnak. Die genannte Willenserklärung wurde jedoch von Herrn Harnak auf dem Briefkopf einer ELRO Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG sowie ELRO Beteiligungsverwaltung GmbH abgegeben. Diese war aber zu keiner Zeit Erschließungsträgerin. Außerdem macht dieses Schreiben Aussagen zu Flurgrundstück 4/39 in der Flur 1 in Elmenhorst. Es ist nicht ersichtlich, daß es sich um das streitgegenständliche Flurgrundstück handelt. Dessen ungeachtet gibt es selbstverständlich Erschließungsverträge gegenüber den einzelnen Sparten. Ich bezweifle zudem, daß den Eigentümern klar war, daß zur Legalisierung der Erschließung die Flächen an die Gemeinde übergeben hätten werden müssen. Im Gegenteil, aus den Gesprächen und der schriftlichen Kommunikation mit den Nachbarn geht hervor, daß diese davon ausgingen, Teileigentum an den Flächen erworben zu haben. Es ist deshalb eher von breiter Unkenntnis und mangelnder Prüfung durch die Beteiligten auszugehen, als von einem Vertrauen, das juristische Konsequenzen welcher Art auch immer auslösen sollte.		Die Legalisierung der Erschließung setzt nicht die Übergabe der entsprechenden Flächen an die Gemeinde voraus. Wie in der Begründung des Urteils des Landgerichts Rostock vom 03.12.2020 (AZ 3 O 577/19) ausgeführt wurde, gehört zu den vertraglich geschuldeten Eigenschaften eines Grundstücks mit neu errichtetem oder noch zu errichtendem Eigenheim die Erschließung, d. h. die Versorgung mit Strom, Wasser usw. einschließlich der Erreichbarkeit des Grundstücks von öffentlichen Straßen mit Fahrzeugen. Dies folgt aus der allgemeinen Verkehrsanschauung und ist auch nach dem öffentlichen Baurecht vorausgesetzt. Verlaufen die Erschließungsanlagen über ein Grundstück des Verkäufers, so ist dieser auch dann nicht berechtigt, die vertragsgemäße Erschließung des Kaufgegenstandes zu beeinträchtigen, wenn eine dingliche Absicherung der Wege- oder Leitungsrechte nicht erfolgt ist. Denn die Erschließung des Wohngrundstücks ist auf Dauer notwendig, sodass dem Grundstückskäufer gegen den Verkäufer ein dauerhafter schuldrechtlicher Anspruch auf Nutzung der Erschließungsanlagen einschließlich der Duldung des Begehens und Befahrens der Zuwegung zusteht. Auszug aus der Begründung, Stand März 2023	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Zu einer Übergabe der Verkehrsfläche an die Gemeinde kam es nicht. Der Erschließungsträger wurde lt. Eintrag im Registerblatt HRB 6724 am 08. Juni 2005 wegen Vermögenslosigkeit von Amts wegen gelöscht, obwohl er noch als Eigentümer der Verkehrsfläche (ehemals Flurstück 4/76, jetzt 4/80 4/84, 4/85 und 4/86) im Grundbuch stand. Diese Verkehrsfläche hat der Eigentümer des Hauses Strandweg 16 aus der Liquidationsmasse im Jahre 2012 gekauft, nachdem er selbst die Nachtragsliquidation des Erschließungsträgers beantragt hatte. Die Gemeinde hat auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet. Sie war der Auffassung, dass kein Vorkaufsrecht besteht und gab eine Vorkaufsrechtsverzichtserklärung ab. Auf den Flurstücken 4/84, 4/85 und 4/86 gibt es weder Baulasten noch Grunddienstbarkeiten bezüglich der Zufahrtsmöglichkeit für die Eigentümer der Häuser <i>Strandweg 10-15 und 17-22</i> sowie der Versorgungsanlagen. Auf Grund der Auflösung des Erschließungsträgers und eines fehlenden Erschließungsvertrages, der die Übergabe der Verkehrsfläche an die Gemeinde regelt, blieb die Verkehrsfläche in Privatbesitz. Damit sind die Häuser <i>Strandweg 10-15 und 17-22</i> nicht rechtmäßig erschlossen. Der jetzige Eigentümer der Verkehrsfläche gewährt den Anwohnern ein Notwegerecht, lehnt es aber ab, die westliche Umfahrung weiter aufrechtzuerhalten. Eine Einigung über eine Baulast bzw. im Grundbuch eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte konnte bislang nicht erreicht werden. Wie bereits ausgeführt, wurden jeweils Erschließungsverträge zwischen dem Erschließungsträger, den jeweiligen Verbänden und Versorgern und der Gemeinde Elmenhorst abgeschlossen. Die Gemeinde trägt zudem keine Kosten für die Unterhaltung der Verkehrsfläche. Nicht einmal die ausgebrannten Birnen an den Laternen werden ersetzt. Nach § 1 (3) BauGB haben die Gemeinden Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein öffentliches Interesse lässt sich im vorliegenden Fall damit begründen, dass für die vorhandene Bebauung ein Bebauungsplan notwendig gewesen wäre. Die planungsrechtliche Für die streitgegenständliche Bebauung wäre kein Bebauungsplan notwendig gewesen. Die Genehmigungen sind rechters und bestandskräftig. Ein öffentliches Interesse an dem Bebauungsplanvorhaben <u>besteht mitnichten</u>. Die planungsrechtliche 3		Die planungsrechtliche Zulässigkeit auf Grundlage von § 34 BauGB wird aus heutiger Sicht angezweifelt. Die Reihenhaussiedlung entstand auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, die mit zwei Stallgebäuden bebaut war. Nach heutigem Verständnis handelte es sich um eine Außenbereichsfläche. Das Gebiet lag nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Erschließung war für die beabsichtigte Teilung in Einzelgrundstücke nicht gesichert. Daraus ist auf ein Planerfordernis zu schließen.	
		Auszug aus der Begründung, Stand März 2023	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Bebauung ein Bebauungsplan notwendig gewesen wäre. Die planungsrechtliche Zulässigkeit auf Grundlage von § 34 BauGB kann aus heutiger Sicht angezweifelt werden. Das Gebiet lag nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Erschließung war für die beabsichtigte Teilung in Einzelgrundstücke nicht gesichert. Mit einem Bebauungsplan kann die Gemeinde nachträglich die gewollte städtebauliche Ordnung herstellen. Am 19.12.2013 hat die Gemeindevertreterversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 gefasst. Planungsziele waren u.a. die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Veränderungssperre für das Gebiet erlassen. Diese ist nach Verlängerung am 21.02.2017 abgelaufen. Die Feststellungen zur baurechtlichen Einordnung sind allesamt unzutreffend. § 34 war sehr wohl erfüllt. Das Vorhaben fügte sich in die Umgebung ein. Einer nachträglichen städtebaulichen Ordnung bedarf es nicht, diese gelingt mit dem Bebauungsplan vielmehr auch gar nicht. In einer Bebauungsplansatzung können entsprechend § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die Verkehrsflächen können als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden. Die Gemeinden verfügen über die Planungshoheit und können auch private Flächen überplanen. Im vorliegenden Fall kann auf der jetzigen Straßenfläche die Festsetzung einer Verkehrsfläche erfolgen. Damit sind eine anderweitige Nutzung und jegliche Bebauung ausgeschlossen. Das gewünschte Nutzungsrecht als Zufahrtsmöglichkeit zu den Häusern der Anwohner begründet die festgesetzte Verkehrsfläche nicht, da die fragliche Fläche in Privatbesitz ist. Das Nutzungsrecht muss nach wie vor mit einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit gesichert werden. Nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB kann in einem Bebauungsplan auch die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen; die entsprechenden Rechte werden durch den Bebauungsplan aber ebenfalls nicht begründet. Auch in diesem Fall ist das Nutzungsrecht durch Baulast oder Grunddienstbarkeit zu sichern. Die Gemeinde hat jahrelang versucht, mit dem Eigentümer der Flurstücke 4/84, 4/85 und 4/86 (vormals 4/81) eine Einigung zur Übergabe der für die Erschließung erforderlichen Flächen zu erzielen. Mit dem jetzt wieder aufgenommenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Grundlage geschaffen werden, die bei der Lösung des Konflikts helfen kann.		Die Gemeinde kann der Sichtweise des Einwenders nicht folgen. Auszüge aus der Begründung, Stand März 2023	

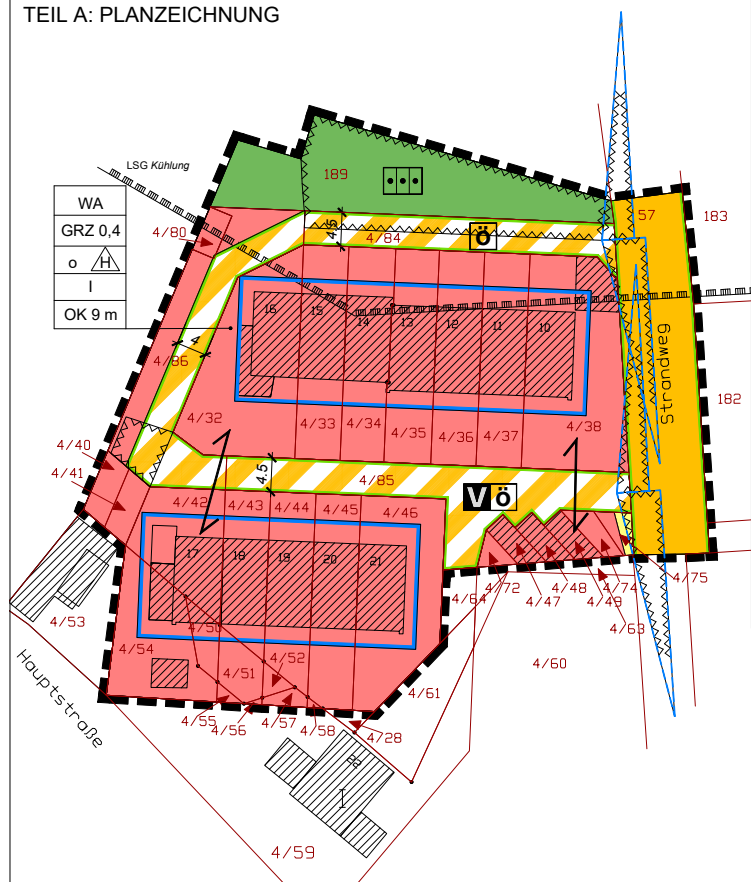
Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Eine anderweitige Nutzung als die geplanten festgesetzten Nutzungen wäre erst dann nicht mehr möglich, wenn der Bebauungsplan Rechtskraft erlangte. Die Bemühungen der Gemeinde lief jahrelang lediglich darauf hinaus, dem betreffenden Grundstück einen Nullwert zu unterstellen, um mir das Grundstück „unter Wert abluxen“ zu können – siehe das von der Gemeinde in Auftrag gegebene Verkehrswertgutachten vom 21.07.2014. Mit dem hiesigen Bebauungsplanentwurf würde eine Grundlage geschaffen, die den Konflikt verschärfen würde. Denn augenscheinlich sollen meine Flächen durch die Festsetzungen fortgesetzt durch die Gemeinde entwertet werden. Wie naiv ist die Vorstellung, daß ich mich auf deren Grundlage auf eine öffentliche Widmung einlassen würde?! Die als Ziel formulierte Grundlage zur Lösung des Konfliktes ist mitnichten gegeben. Genau das Gegenteil würde durch den jetzigen Entwurf des B-Plans erreicht werden. Das Amt für Verkehrsanlagen des Landkreise Rostock hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf festgestellt, dass eine verkehrliche Erschließung über die im Vorentwurf enthaltenen öffentlichen Stichwege möglich ist, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden: a) Es sind Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter festzusetzen, die an den Entsorgungstagen für die Abfallsammelfahrzeuge erreichbar sind. Die Das Amt für Verkehrsanlagen des Landkreise Rostock hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf, in dem anstelle der Ringstraße zwei Stichwege vorgesehen waren, festgestellt, dass eine verkehrliche Erschließung über Stichwege möglich ist, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden: a) Es sind Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter festzusetzen, die an den Entsorgungstagen für die Abfallsammelfahrzeuge erreichbar sind. Die Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter sind außerhalb der Sichtfelder auf dem Strandweg anzuordnen. b) Um die Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündungen auf den Strandweg zu gewährleisten, sind Sichtfelder festzusetzen, in denen die Höhe von Grundstückseinfriedungen und Hecken auf 0,80 Meter begrenzt wird. Im Zusammenhang mit Punkt b) wurde auf das Geragenbauwerk auf dem Flurstück 4/38 verwiesen, das unter Verletzung der baurechtlichen Norm der GarVO M-V¹ errichtet wurde. gemäß § 2 GarVO M-V sind zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 3 m Abstand einzuhalten.		Zu keiner Zeit war es Ziel der Gemeinde, den Eigentümer des Flurstücks 4/81 (jetzt 4/84-86) zu übervorteilen. Im Gegenteil war die Gemeinde bemüht, durch verschiedene Angebote wie Kauf oder Flächentausch eine Beilegung des Konflikts herbeizuführen. Die Feststellung des Werts eines Grundstücks mit Hilfe eines Verkehrswertgutachtens, das durch einen unabhängigen Gutachter erstellt wird, ist gängige Praxis. Auszug aus der Begründung, 20.10.2020 Auszug aus der Begründung, Stand März 2023	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Der Vor-Vorentwurf zu dem jetzigen Planungsstand enthielt zudem einen geringeren Eingriff in meine Interessen. Trotz Befürwortung des Amtes für Verkehrsanlagen folgte die Gemeinde dieser nicht, sondern verschärfte die Einschränkungen mir gegenüber in der aktuellen Planungsversion erneut. Das Amt stellt zudem fest, daß die Bereitstellungsplätze für Abfalltonnen außerhalb der Sichtfelder anzusiedeln sind. Auch dieser Empfehlung bzw. fachlichen Weisung folgte die Gemeinde nicht. Schließlich folgte sie der Weisung auch nicht in Bezug auf die max. 80 Zentimeter hohe Bebauung bzw. Bepflanzung im Bereich der Sichtfenster an der öffentlichen Straße. Im Plan ist nur von „Bebauung“ die Rede, nicht auch von Bepflanzung.		Die im Vorentwurf geplanten Stichstraßen sind nicht mehr Planungsziel der Gemeinde. Auf Grund der sehr beengten Platzverhältnisse ist keine Wendemöglichkeit gegeben. Die jetzt festgesetzte Verkehrsfläche folgt dem Verlauf der vorhandenen ringförmigen Trinkwasserleitung und ist im westlichen Bereich wesentlich schmaler angelegt, als im Lageplan vom 28.02.1997 vorgesehen. Der Grund dafür ist, den Eigentümer der Flurstücke 4/84-86 nur soweit wie unbedingt nötig einzuschränken. In der textl. Festsetzung Nr. 2.1 wird formuliert, dass Einfriedungen, Hecken und andere sichtbehindernde Einrichtungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig sind	
4.3. Abfallentsorgung Auch wenn eine ringförmige Erschließung geplant ist, wird auf Grund der Enge im Gebiet die Abfallentsorgung weiterhin vom Strandweg erfolgen. Eine Teilfläche des Flurstücks 4/75 wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter an den Entsorgungstagen festgesetzt: Die Fläche ist so groß bemessen, dass die Abfallbehälter außerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke abgestellt werden können. An den Tagen der Abfallentsorgung sind die Behälter dort bereit zu stellen. Das ist bereits gängige Praxis.		Die ringförmige Erschließung ist erforderlich, da auf Grund der geringen Breite der Verkehrsfläche keine Wendemöglichkeit besteht. Inwiefern der außerhalb des Plangeltungsbereich liegende Teil des Flurstücks 189, auf dem sich diverse Carports und Nebenanlagen befinden, zum Aufstellen der Abfallbehälter an den Entsorgungstagen genutzt wird oder nicht, ist nicht Bestandteil des aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 6.	
Wozu die ringförmige Erschließung, wenn die Müllentsorgung vom öffentlichen Strandweg aus weiterhin erfolgen soll? Es ist auch nicht nachvollziehbar, warum entgegen der jahrelang geübten Praxis, die Abfallbehälter an den verschiedenen Entsorgungstagen, nicht mehr auf dem Flurgrundstück 189 geplant werden soll. In der letzten Version war dies noch so ausgeführt worden. Dadurch wird beispielhaft klar, wie feindselig der Bebauungsplan mir gegenüber ausgearbeitet wurde und fortentwickelt wird. Nunmehr soll auch noch dieser Aspekt auf mich abgeladen werden. Dies ist aber nicht möglich, weil hier eine ausgewogene Berücksichtigung der Interessen nicht erfolgen würde und somit die Festsetzungen (von Anfang an) unwirksam wären.		4.3. Technische Infrastruktur Alle Medien sind im Bestand vorhanden. Die Versorgungsanlagen liegen bis zu den jeweiligen Hausanschlüssen auf dem Flurstück 4/81, das in Privatbesitz ist. Eine dingliche Sicherung als Baulast oder Grundbucheintrag gibt es bislang nicht. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche schafft die Möglichkeit, diese Flächen an die Gemeinde zu übergeben.	
		Auszüge aus der Begründung, Stand März 2023	

Gemeinde Elmenhorst-Lichtenhagen	Bebauungsplan Nr.6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst	Abwägung zum Entwurf (Unterlagen vom 20.10.2020 und erneut von März 2023)	
betroffene Eigentümer	Äußerung vom 28.07.2023 (Fortsetzung)	Abwägungsergebnis:	Reg.-Nr. N
Wie ich weiter oben ausgeführt habe, befindet sich die Stromleitung der nördlichen Häuser im Bereich der privaten Vorgärten und verläuft nicht auf dem streitgegenständlichen Grundstück. Der WWAV stellt in seiner Stellungnahme vom 08.04.2020 fest, dass die vorhandene Bebauung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans an die öffentlichen Einrichtungen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen ist. Der WWAV fordert für die öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, die nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegen werden, Leitungsrechte zugunsten des WWAV einzuräumen und dauerhaft zu sichern. In der Stellungnahme von Nordwasser GmbH vom 30.03.2020 wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung in einem Ringschluss verlegt ist. Die ringförmige Verlegung von Trinkwasserversorgungsleitungen bietet höchstmögliche Versorgungssicherheit auch bei Betriebsstörungen und Spitzenlasten wie Löschwasserentnahme sowie die Sicherstellung der Hygiene in den Leitungen. Die erforderliche Hygiene kann in Stichleitungen nur mit erhöhtem Wartungsaufwand (regelmäßige Spülungen) sichergestellt werden. Eine Verkürzung der Trinkwasserversorgungsanlagen auf zwei Stichleitungen ist deshalb abzulehnen. Im Laufe des Verfahrens wurde anstelle der beiden Stichwege eine ringförmige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Eintragung eines Leitungsrechts ist nicht erforderlich, da die Trinkwasserleitung in der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt. Die geplante spätere öffentliche Widmung stellt sicher, dass alle Versorgungsleitungen im öffentlichen Raum liegen. Wie weiter oben von mir ausgeführt, ist es zumutbar, daß die Sparten alle analog zum Kanal im südlichen Bereich der streitgegenständlichen Fläche bis zum Übergang der Flurgrundstücke 4/44 und 4/43 verlegt und dort auch planmäßig angesiedelt werden. Der Istzustand spielt dabei keine Rolle. Auch kann dort eine Ringleitung verlegt werden. Der aufgelegte Bebauungsplan ist ungerecht, zudem unnötig und wird von mir – ausschließlich meine Flächen sollen nämlich nachteilig festgesetzt werden – abgelehnt. Er wird deshalb scheitern. Ich bitte darum, meine Einwände bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Vielen Dank und viele Grüße		Der Gemeinde ist bekannt, dass die Stromversorgungsleitung im Bereich der privaten Vorgärten liegt. Die Kappung der vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen wird vom Anlagenbetreiber (Warnow-Wasser- und Abwasserverband) abgelehnt. Zu den Gründen einer ringförmigen Verlegung von Trinkwasserversorgungsleitungen gehören die höchstmögliche Versorgungssicherheit auch bei Betriebsstörungen und Spitzenlasten wie Löschwasserentnahme sowie die Sicherstellung der Hygiene in den Leitungen. Die erforderliche Hygiene kann in Stichleitungen nur mit erhöhtem Wartungsaufwand (regelmäßige Spülungen) sichergestellt werden. Die Gemeinde nimmt zur Kenntnis, dass die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans allesamt abgelehnt werden. Die Einwände hat die Gemeinde sorgfältig geprüft und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die Berücksichtigung der Einwände der Planungsabsicht der Gemeinde -nämlich die Erschließung des Wohngebiets Strandweg zu regeln, entgehen und deshalb nicht berücksichtigt werden können. Auszug aus der Begründung, Stand März 2023	

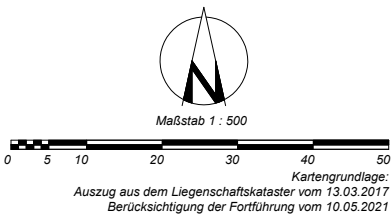
SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN
über den Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT

- BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (Rechtsgrundlage)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
 - Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
Die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.
 - Stellplätze und Garagen (§§ 12, 14 und 23 BauNVO)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Höhe (§ 18 BauNVO)
Der Bezugspunkt für die festgesetzte Oberkante Gebäude ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.
2. Von Bebauung freizuhaltenen Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB)
- Innerhalb der Sichtdreiecke sind Einfriedungen, Hecken und andere sichtbehindernde Einrichtungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.
 - Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche auf privater Grünfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind Einfriedungen aller Art unzulässig.
 - Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Fläche auf Wohnbaufläche sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO unzulässig.



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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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)	Planzeichen	Erläuterung	(Rechtsgrundlage)	Planzeichen	Erläuterung	(Rechtsgrundlage)
	Art und Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)		Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)		Sonstige Planzeichen	
	Allgemeine Wohngebiete	(§§ 4,16-20 BauNVO)		Fläche für Abfallentsorgung, hier: Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter an den Entsorgungstagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	(§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB)
	GRZ			Grünflächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
	OK			Private Grünfläche			Darstellungen ohne Normcharakter	
	I			Zweckbestimmung: Garten			Flurstücksgrenze	
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	(§§ 22-23 BauNVO)		Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft			Flurstücksnummer	
	Baugrenze			Grenze des Landschaftsschutzgebiets Kühlung			Zuordnungspfeil für Flurstücksnummern	
	offene Bauweise						Hausnummer	
	nur Hausgruppen zulässig						vorhandene hochbauliche Anlage (Darstellung nicht vollständig)	
	Zuordnungspfeil						Sichtdreiecke	
	Verkehrsflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.11, Abs.6 BauGB)						
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche							
	Straßenbegrenzungslinie							
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung							
	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche							
	öffentlich							

Auf Grund des § 10 i.V.m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst, begrenzt durch den Strandweg im Osten, die Hauptstraße und die Grundstücke Strandweg 22 und 23 im Süden und das Gelände der ehemaligen Tankstelle im Westen und Norden, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen vom 19.12.2013.
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPiG beteiligt worden.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat am 10.09.2020 den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 12.11.2020 bis zum 14.12.2020 während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes Warnow-West und im Internet (www.amt-warnow-west.de) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich durch Aushang vom 22.10.2020 bis 03.11.2020 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt wird.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.11.2020 und erneut mit Schreiben vom 19.07.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf aufgefordert worden.
- Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und die dazugehörige Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 4 BauGB in der Zeit vom 28.06.2023 bis zum 28.07.2023 während der Dienst- und Öffnungszeiten des Amtes Warnow-West und im Internet (www.amt-warnow-west.de) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können, ortsüblich durch Aushang vom 12.06.2023 bis 27.06.2023 bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist erneut darauf hingewiesen worden, dass ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB durchgeführt wird.

Elmenhorst/Lichtenhagen, U. Barten
(Siegel) Bürgermeister

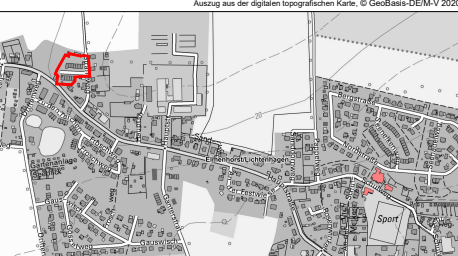
Elmenhorst/Lichtenhagen, U. Barten
(Siegel) Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, U. Barten
(Siegel) Bürgermeister

Elmenhorst/Lichtenhagen, U. Barten
(Siegel) Bürgermeister

- Der Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am2023 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom2023 gebilligt.
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
- Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst 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 vom2023 bis2023 ortsüblich durch Aushang und am2023 im Internet bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des in Kraft getreten.

Elmenhorst/Lichtenhagen, U. Barten
(Siegel) Bürgermeister



TOP
Anlage 2
zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss
Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen
Amt Warnow-West, Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern
Bebauungsplan Nr. 6
Wohngebiet Strandweg in Elmenhorst
beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB

Satzungsbeschluss am

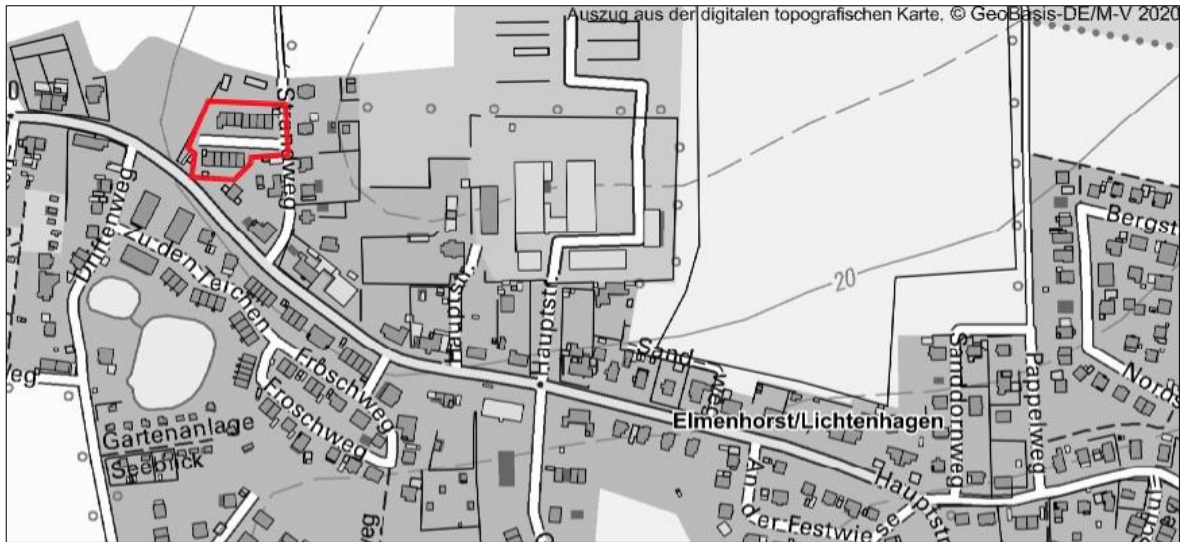
in Kraft seit

Uwe Barten
Elmenhorst/Lichtenhagen, (Siegel) Bürgermeister

TOP

Anlage 3

zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss



GEMEINDE ELMENHORST/LICHTENHAGEN

Amt Warnow-West
Landkreis Rostock / Land Mecklenburg-Vorpommern

Bebauungsplan Nr. 6 Wohngebiet *Strandweg* in Elmenhorst

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

Begründung

gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom

Elmenhorst/Lichtenhagen,

(Siegel)

Uwe Barten
Bürgermeister

INHALT

1.	Planungsanlass	3
1.2.	Geltungsbereich und Anlass der Planung	3
2.	Verfahren	5
2.1.	Planungsrechtliche Grundlagen	5
2.2.	Verfahrensablauf	6
3.	Angaben zum Bestand	7
3.1.	Städtebauliche Ausgangssituation, Nutzung und Bebauung	7
4.	Inhalte und Auswirkungen der Planung	7
4.1.	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.2.	Verkehrerschließung	9
4.3.	Abfallentsorgung	10
4.4.	Technische Infrastruktur	10
4.5.	Eingriffsermittlung	11
4.6.	Landschaftsschutzgebiet <i>Kühlung</i>	11
4.7.	Flächenzusammenstellung	12

1. Planungsanlass

1.2. Geltungsbereich und Anlass der Planung

Das ca. 0,4 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten von Elmenhorst. Der Plangeltungsbereich wird begrenzt durch den Strandweg im Osten, die Hauptstraße und die Grundstücke Strandweg 22 und 23 im Süden und das Gelände der ehemaligen Tankstelle im Westen und Norden.

Anlass für den Aufstellungsbeschluss ist ein jahrelanger Konflikt um die Erschließung der Reihenhaushausgrundstücke. Die vorhandene Zuwegung zu den Reihenhäusern Strandweg 10-15 und 17-21 sowie zum Haus Nr. 22 ist bislang ohne privatrechtliche oder öffentlich-rechtliche Sicherung. Daraus resultiert nicht nur ein Wertverlust der genannten Eigenheime, es kann auf Grund der fehlenden Erschließung auch bis zum Verlust des Wohnrechts führen.

Die Reihenhaushausbebauung *Strandweg 10-21* wurde mit Baugenehmigungen vom 07.08.1997 bzw. 09.12.1997 realisiert. Einen Bebauungsplan gab es nicht. Die Baugenehmigungen wurden aus planungsrechtlicher Sicht auf Grundlage von § 34 BauGB erteilt, die Gemeinde erteilte auf Grundlage von § 36 BauGB dazu ihr Einvernehmen. Es handelte sich zum damaligen Zeitpunkt um ein zusammenhängendes Flurstück, anliegend am öffentlich gewidmeten Strandweg. In einer gemeinsamen, vom 04.12.1997 datierten Willenserklärung von Erschließungsträger und Gemeinde bestätigt der Erschließungsträger, dass alle Medien im öffentlichen Erschließungsbereich liegen und dieser nach Fertigstellung als Zuwegung an die Gemeinde übergeben wird. In der Willenserklärung bestätigt die Gemeinde, dass die Übernahme vertraglich gesichert ist und die Fläche öffentlich gewidmet wird. Einen Beschluss der Gemeindevertretung über die Willenserklärung bzw. einen Erschließungsvertrag gibt es nicht.

Die Willenserklärung ist an die Untere Bauaufsichtsbehörde des damaligen Landkreises Bad Doberan gerichtet, um das Vorhandensein der Erschließung zu dokumentieren.

Im Vertrauen darauf, dass die für die Erschließung erforderlichen Flächen an die Gemeinde übergeben werden, haben die Versorgungsbetriebe die Versorgungsanlagen vom Erschließungsträger übernommen und die Eigentümer der Häuser *Strandweg 10-21* ihre Grundstücke gekauft. Das Grundstück Strandweg 16 wurde in der Folgezeit noch zweimal an unterschiedliche Verkäufer verkauft.

Zu einer Übergabe der Verkehrsfläche an die Gemeinde kam es nicht. Der Erschließungsträger wurde lt. Eintrag im Registerblatt HRB 6724 am 08. Juni 2005 wegen Vermögenslosigkeit von Amts wegen gelöscht, obwohl er noch als Eigentümer der Verkehrsfläche (ehemals Flurstück 4/76, jetzt 4/80 4/84, 4/85 und 4/86) im Grundbuch stand. Diese Verkehrsfläche hat der Eigentümer des Hauses Strandweg 16 aus der Liquidationsmasse im Jahre 2012 gekauft, nachdem er selbst die Nachtragsliquidation des Erschließungsträgers beantragt hatte. Die Gemeinde hat auf die Ausübung des Vorkaufsrechts verzichtet. Sie war der Auffassung, dass kein Vorkaufsrecht besteht und gab eine Vorkaufsrechtsverzichtserklärung ab.

Auf den Flurstücken 4/84, 4/85 und 4/86 gibt es weder Baulasten noch Grunddienstbarkeiten bezüglich der Zufahrtsmöglichkeit für die Eigentümer der Häuser *Strandweg 10-15 und 17-22* sowie der Versorgungsanlagen.

Auf Grund der Auflösung des Erschließungsträgers und eines fehlenden Erschließungsvertrages, der die Übergabe der Verkehrsfläche an die Gemeinde regelt, blieb die Verkehrsfläche in Privatbesitz. Damit sind die Häuser *Strandweg 10-15 und 17-22* nicht rechtmäßig erschlossen.

Der jetzige Eigentümer der Verkehrsfläche gewährt den Anwohnern ein Notwegerecht, lehnt es aber ab, die westliche Umfahrung weiter aufrechtzuerhalten. Eine Einigung über eine Baulast bzw. im Grundbuch eingetragene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte konnte bislang nicht erreicht werden.

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

Interesse lässt sich im vorliegenden Fall damit begründen, dass für die vorhandene Bebauung ein Bebauungsplan notwendig gewesen wäre. Die planungsrechtliche Zulässigkeit auf Grundlage von § 34 BauGB kann aus heutiger Sicht angezweifelt werden. Das Gebiet lag nicht in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und die Erschließung war für die beabsichtigte Teilung in Einzelgrundstücke nicht gesichert. Mit einem Bebauungsplan kann die Gemeinde nachträglich die gewollte städtebauliche Ordnung herstellen.

Am 19.12.2013 hat die Gemeindevertreterversammlung den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 gefasst. Planungsziele waren u.a. die Festsetzung von privaten Verkehrsflächen und die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen. Zusammen mit dem Aufstellungsbeschluss wurde eine Veränderungssperre für das Gebiet erlassen. Diese ist nach Verlängerung am 21.02.2017 abgelaufen.

In einer Bebauungsplansatzung können entsprechend § 9 (1) Nr. 11 BauGB Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Die Verkehrsflächen können als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden.

Die Gemeinden verfügen über die Planungshoheit und können auch private Flächen überplanen. Im vorliegenden Fall kann auf der jetzigen Straßenfläche die Festsetzung einer Verkehrsfläche erfolgen. Damit sind eine anderweitige Nutzung und jegliche Bebauung ausgeschlossen. Das gewünschte Nutzungsrecht als Zufahrtsmöglichkeit zu den Häusern der Anwohner begründet die festgesetzte Verkehrsfläche nicht, da die fragliche Fläche in Privatbesitz ist. Das Nutzungsrecht muss nach wie vor mit einer Baulast oder einer Grunddienstbarkeit gesichert werden.

Nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB kann in einem Bebauungsplan auch die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen erfolgen; die entsprechenden Rechte werden durch den Bebauungsplan aber ebenfalls nicht begründet. Auch in diesem Fall ist das Nutzungsrecht durch Baulast oder Grunddienstbarkeit zu sichern.

Die Gemeinde hat jahrelang versucht, mit dem Eigentümer der Flurstücke 4/84, 4/85 und 4/86 (vormals 4/81) eine Einigung zur Übergabe der für die Erschließung erforderlichen Flächen zu erzielen. Mit dem jetzt wieder aufgenommenen Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans soll eine Grundlage geschaffen werden, die bei der Lösung des Konflikts helfen kann.

Das Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung hat sich in einem Schreiben an den Petitionsausschuss des Landtages Mecklenburg-Vorpommern mit dem Konflikt befasst. In dem Schreiben heißt es:

Die Erschließung von Baugrundstücken ist gemäß §123 Abs.1 BauGB eine öffentliche Aufgabe der Gemeinde, die eine, den privaten Eigentümer belastende Bauleitplanung zu rechtfertigen vermag (OVG NRW, Urteil vom 13.09.2007, Az: 7 D 96/06.NE). Ferner liegt es auch im öffentlichen Interesse, wenn eine Gemeinde durch ihre Bauleitplanung erreichen will, dass sie der Erschließung der anliegenden Grundstücke dienende Wege und Straßen in einen solchen Ausbauzustand versetzen und dies auch rechtlich absichern kann, dass die Aufgaben der öffentlichen Daseinsvorsorge und Gefahrenabwehr möglichst gefahr- und reibungslos abgewickelt werden können.

Nach dem o.g. Urteil vermag eine Planung zur angestrebten Schaffung einer dauerhaft rechtlich gesicherten Durchfahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge der öffentlichen Ver- und Entsorgung - sowie auch für private Versorgungsfahrzeuge - ein gewichtiger öffentlicher Belang sein, der die fremdnützige Überplanung privaten Eigentums mit dem Ziel der Enteignung zu rechtfertigen scheint.

(...)

Nach §85 Abs.1 Nr.1 BauGB kann enteignet werden, um entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans ein Grundstück zu nutzen. Eine Enteignung ist im Einzelfall aber nur zulässig, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies erfordert und der

Enteignungszweck auf andere zumutbare Weise nicht erreicht werden kann (§87 Abs.1 BauGB). Für die Enteignung ist Entschädigung zu leisten (§93 Abs.1 BauGB)

In dem Schreiben vom Ministerium wird auch auf eventuelle Entschädigungsansprüche hingewiesen, die sich daraus ergeben, dass durch Festsetzungen im Bebauungsplan Vermögensnachteile eintreten können (§44 Abs.3 BauGB)

Das Ministerium empfiehlt der Gemeinde in seinem Schreiben vom 21.06.2021, das zwischenzeitlich gestoppte Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wiederaufzunehmen, *da die Erschließung von Baugrundstücken eine öffentliche Aufgabe der Gemeinde ist, die eine, den privaten Eigentümer belastende Bauleitplanung rechtfertigt.*

2. Verfahren

2.1. Planungsrechtliche Grundlagen

– Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)

Verordnungen zum BauGB:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176)

Gemäß § 25g BauNVO sind auf Bauleitpläne, deren Entwürfe vor dem 07. Juli 2023 nach §3 Abs. 2 BauGB in der vor dem 07. Juli 2023 geltenden Fassung des BauGB öffentlich ausgelegt wurden, die Baunutzungsverordnung in der bis zum 07. Juli 2023 geltenden Fassung anzuwenden.

- **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V, S. 1033).

- **1. Änderung des Flächennutzungsplans** der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (wirksam seit 06.02.2023)

Laut § 13a BauGB können Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur handelt, die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche 20.000 m² nicht übersteigt.

Bei der beabsichtigten Planung handelt es sich um eine Maßnahme innerhalb der Siedlungsstruktur. Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 4.590 m². Es werden 2992 m² als Baugebietsfläche für ein *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und unter Berücksichtigung einer nach § 19 Abs.4 Satz 1 BauNVO zulässigen Überschreitung von bis zu 50% ist eine Grundfläche von maximal 1.801 m² möglich. Damit liegt die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 6 erheblich unter dem nach § 13a Abs.1 Nr.1 BauGB zulässigen Wert von 20.000 m².

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* nach § 4 BauNVO. Die nach § 4 Abs. 1 Nr. 2,3 BauNVO allgemein zulässigen Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale,

gesundheitliche und sportliche Zwecke unterliegen keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr.1, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden mit der Festsetzung Nr. 1.1 ausgeschlossen.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen der Verwaltungen, die nach § 4 Abs.3 Nr. 3 und 4 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, unterliegen ebenfalls keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben zählen, werden mit der textlichen Festsetzung Nr. 1.2 für unzulässig erklärt.

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. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet (*Stoltera bei Rostock*) beginnt ca. 2.000 m in nordöstlicher Richtung. Eine Beeinträchtigung kann auf Grund der Entfernung und der geringen Fläche des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zu vorhandener Wohnbebauung ausgeschlossen werden.

Wie in den vorangegangenen Ausführungen dargestellt, sind die Voraussetzungen nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 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.

2.2. Verfahrensablauf

Nr.	Aktivitäten:	Zeitraum:
1	Beschluss der Gemeindevertretung zur Aufstellung des Bebauungsplans	19.12.2013
2	Vorstellung des Vorentwurfs im Bauausschuss	06.02.2020
3	frühzeitige Beteiligung der Behörden und TöB nach § 4 Abs.1 BauGB	02-03/2020
4	Behandlung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	09/2020
5	Bekanntmachung der Auslegung	22.10-04.11.20
6	Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	12.11.-14.12.20
7	Beteiligung der Behörden und TöB (§ 4 Abs.2 BauGB)	11-12/2020
8	Behandlung in Bau- und Hauptausschuss	10/2021
9	erneute öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	28.06.-29.07.23
10	erneute förmliche Beteiligung der Behörden und TöB (§ 4 Abs.2 BauGB)	07-08/2023
11	Behandlung des Abwägungs- und Satzungsbeschlusses in der Gemeindevertretung	
12	Ausfertigung der Satzung	
13	Inkraftsetzung durch Bekanntmachung	

3. Angaben zum Bestand

3.1. Städtebauliche Ausgangssituation, Nutzung und Bebauung

Das Plangebiet ist mit zwei Reihenhausanlagen bebaut. In der nördlichen Hauszeile befinden sich 7 Wohneinheiten, in der südlichen Hauszeile 5 Wohneinheiten.

Alle Wohneinheiten sind für den Nutzungszweck *Dauerwohnen* genehmigt. Ferienwohnungen gibt es keine.

Die Reihenhäuser sind eingeschossig mit Satteldach. Die Endhäuser verfügen über ein Krüppelwalmdach. Alle Reihenhäuser haben sowohl auf der Nord-, als auch auf der Südseite jeweils eine Pultdachgaube.

Die Mittelhäuser haben eine Grundfläche von ca. 68 m². Bei einer Grundstücksfläche von ca. 170 m² ergibt sich daraus ohne Berücksichtigung von Nebenanlagen und weiteren versiegelten Flächen eine Überbauung von 40% der Grundstücksfläche.

Die Endgrundstücke variieren in der Größe ihrer Grundstücksflächen zwischen 280 und 360 m². Die Endhäuser haben eine Grundfläche von ca. 72 m².

Auf Grund der beengten Platzverhältnisse befinden sich die meisten Stellplätze und Carports sowie der Großteil der Nebengelasse auf separaten Flurstücken innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs. Die Carportanlage mit Nebengelassen die sich nördlich des Plangeltungsbereichs befindet, ist vom Strandweg erreichbar. **Die vormals übliche Praxis, über die innerhalb des Plangeltungsbereichs liegende Grünfläche direkt zu den Carports und Nebengelassen zu gelangen, wurde durch die Errichtung einer Einfriedung an der nördlichen Grenze des Flurstücks 4/84 unterbunden.**

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. 6 Mischbaufläche dargestellt.

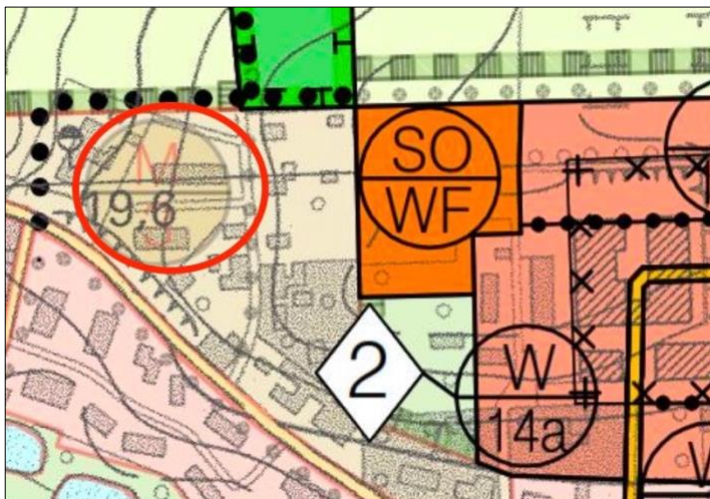


Abbildung 1: Auszug aus wirksamer 1. Änderung des Flächennutzungsplans
(ohne Maßstab, Kennzeichnung des Plangebiets mit rotem Kreis)

Die Festsetzung eines Mischgebiets im Plangeltungsbereich wurde von der Gemeinde geprüft. Die bereits vorhandene Bebauung stellt sich als faktisches Wohngebiet dar. Gewerbebetriebe sind nicht vorhanden und in einer Reihenhausbebauung auch nicht zu erwarten. Die Gemeinde plant deshalb, die Baufläche im Plangeltungsbereich als *Allgemeines Wohngebiet* gemäß § 4 BauNVO festzusetzen.

Der Flächennutzungsplan bildet die städtebauliche Grundkonzeption für das Gemeindegebiet, er ist aber nicht parzellenscharf und lässt im Detail auch einen gewissen Spielraum zu. Die Baugebietsfläche innerhalb des Plangeltungsbereichs beträgt 3.300 m². Die Umgebung ist überwiegend bereits bebaut, wobei ein großer Teil Wohnbebauung ist. Die Festsetzung eines *Allgemeinen Wohngebiets* in dieser Größe beeinträchtigt nicht die geordnete städtebauliche Entwicklung in der weiteren Umgebung des Plangeltungsbereichs. Damit ist die Abweichung vom Entwicklungsgebot akzeptabel.

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 und der vorhandenen Bebauung nicht realisierbar. Ein Ausschluss der vorgesehenen Ausnahmen kann unter Anwendung von § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO festgesetzt werden:

textliche Festsetzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

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. Ferienwohnungen, die gemäß § 13a BauNVO zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören, werden unter Anwendung von § 1 Abs. 9 BauNVO mit der Festsetzung 1.2, für unzulässig erklärt.

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

In Reihenhausanlagen, die dem Dauerwohnen dienen, kann auf Grund der sehr engen Nachbarschaft eine Ferienwohnung zu Nutzungskonflikten zwischen Dauerwohnnutzung und Ferienwohnnutzung führen. Die Gemeinde beabsichtigt mit der Festsetzung 1.2 diesen Nutzungskonflikten vorzubeugen:

textliche Festsetzung

1.2 Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO sind im Plangeltungsbereich unzulässig.

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

Für das Maß der baulichen Nutzung wird unter Anwendung der §§ 16 und 17 BauNVO für das *Allgemeine Wohngebiet* eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird in § 19 BauNVO definiert. Sie bestimmt, wie viele 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 Grundfläche 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 GRZ von bis zu 0,6 zulässig, wobei unter ausschließlicher Berücksichtigung der Grundfläche der Hauptnutzung eine GRZ von 0,4 eingehalten werden muss.

Die festgesetzten Baugrenzen bestimmen die überbaubaren Grundstücksflächen. Sie orientieren sich am Bestand der Hauptnutzungen. Nebenanlagen Sinne von § 12 BauNVO und Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig:

textliche Festsetzung

1.3 Stellplätze und Garagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze, Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

von Bebauung freizuhaltende Flächen

Im Plangeltungsbereich werden von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, sind an den Einmündungen der erschließenden Ringstraße in den Strandweg Sichtdreiecke von sichteinschränkenden Hindernissen freizuhalten. Mit der textlichen Festsetzung Nr. 2.1 wird festgesetzt, dass Einfriedungen, Hecken und andere sichtbehindernde Einrichtungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante zulässig sind. Davon ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe von 2,50 m.

Eine weitere von Bebauung freizuhaltende Fläche wird auf der im Plangeltungsbereich festgesetzten privaten Grünfläche und auf der daran angrenzenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und mit der textlichen Festsetzung 2.2 dahingehend konkretisiert, dass in diesem Bereich Einfriedungen aller Art unzulässig sind.

Die private Grünfläche wird von den Anwohnern gärtnerisch genutzt und diente bislang auch als Zuwegung zu den nördlich des Plangeltungsbereichs liegenden Carports und Nebengelassen. Durch die Errichtung einer Einfriedung an der nördlichen Grenze des Flurstücks 4/84 durch dessen Eigentümer wurde die Zugänglichkeit der Grünfläche von Süden unterbunden.

Die Einfriedung engt auch die mit einer Breite von 4,50 m sehr schmalen Verkehrsfläche unnötigerweise ein.

Um langfristig die nördlich angrenzende Grünfläche wieder begehbar und auch als Gartenfläche erlebbar zu machen, schließt die Gemeinde mit der Festsetzung Nr. 2.2 Einfriedungen in diesem Bereich generell aus.

Im südwestlichen Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zielt die Festsetzung auf die Erreichbarkeit des Flurstücks 4/41.

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche auf Wohnbaufläche werden mit der textlichen Festsetzung 2.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO für unzulässig erklärt, um die Erreichbarkeit des Flurstücks 4/40 zu gewährleisten. Zu den Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO zählen auch Einfriedungen.

4.2. Verkehrserschließung

Die Planung zur Errichtung der beiden Reihenhausanlagen sah in der Parzellierung mit dem Flurstück 4/81 (heute 4/84, 4/85 und 4/86) eine ringförmige Erschließung vom öffentlich gewidmeten Strandweg vor. Dementsprechend wurden Versorgungsanlagen verlegt und eine ringförmige Wegefläche als Zufahrt für alle Reihenhausgrundstücke hergestellt. Das Flurstück ist seit Mai 2021 in die Flurstücke 4/84, 4/85 und 4/86 geteilt.

Die Gemeinde hält an dem ursprünglichen Vorhaben einer ringförmigen Erschließung für die Erreichbarkeit der einzelnen Reihenhausgrundstücke fest. Grund dafür ist die zur Verfügung stehende Breite der Flurstücke 4/84, 4/85 und 4/86, die keine Wendemanöver zulässt, aber auch das Vorhandensein von Versorgungsanlagen. Es wird eine ringförmige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zweckbestimmung ist eine verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche, d.h., Fußgänger, Radfahrer und PKW sind gleichberechtigt.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Verkehrsfläche als Straßenbaulastträger zu übernehmen.

Die Befahrbarkeit der Ringstraße ist bereits seit Jahren nicht mehr gegeben, da der Eigentümer der Flurstücke 4/84, 4/85, 4/86 (vormals Flurstück 4/81) durch die Errichtung von zwei Toranlagen die ringförmige Befahrbarkeit unterbunden hat. Die Gemeinde hält an

der ursprünglich vorgesehenen Art der Erschließung fest, um langfristig eine funktionierende Erschließung zu sichern.

Die Carports der Reihenhausbewohner befinden sich teilweise auf dem Flurstück 189, das außerhalb des Plangeltungsbereichs im Norden liegt. Die Ringstraße kann zum Be- und Entladen genutzt werden. Das Wenden der PKW erfolgt z.Zt. durch Rangieren auf den jeweiligen Reihenhaushausgrundstücken.

Das Amt für Verkehrsanlagen des Landkreise Rostock hat in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf, in dem anstelle der Ringstraße zwei Stichwege vorgesehen waren, festgestellt, dass eine verkehrliche Erschließung über Stichwege möglich ist, sofern folgende Punkte berücksichtigt werden:

- a) Es sind Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter festzusetzen, die an den Entsorgungstagen für die Abfallsammelfahrzeuge erreichbar sind. Die Bereitstellungsplätze für Abfallbehälter sind außerhalb der Sichtfelder auf dem Strandweg anzuordnen.
- b) Um die Verkehrssicherheit im Bereich der Einmündungen auf den Strandweg zu gewährleisten, sind Sichtfelder festzusetzen, in denen die Höhe von Grundstückseinfriedungen und Hecken auf 0,80 Meter begrenzt wird.

Im Zusammenhang mit Punkt b) wurde auf das Geragenbauwerk auf dem Flurstück 4/38 verwiesen, das unter Verletzung der baurechtlichen Norm der GarVO M-V¹ errichtet wurde. gemäß § 2 GarVO M-V sind zwischen Garagen und öffentlicher Verkehrsfläche mindestens 3 m Abstand einzuhalten.

Die Erreichbarkeit des Flurstücks 4/40 wird durch Festsetzung einer von Bebauung freizuhaltenden Fläche auf der Wohngebietsfläche sichergestellt.

4.3. Abfallentsorgung

Auch wenn eine ringförmige Erschließung geplant ist, wird auf Grund der Enge im Gebiet die Abfallentsorgung weiterhin vom Strandweg erfolgen. Eine Teilfläche des Flurstücks 4/75 wird als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Bereitstellungsfläche für Abfallbehälter an den Entsorgungstagen festgesetzt: Die Fläche ist so groß bemessen, dass die Abfallbehälter außerhalb der freizuhaltenden Sichtdreiecke abgestellt werden können.

An den Tagen der Abfallentsorgung sind die Behälter dort bereit zu stellen. Das ist bereits gängige Praxis.

4.4. Technische Infrastruktur

Alle Medien sind im Bestand vorhanden. Die Versorgungsanlagen liegen bis zu den jeweiligen Hausanschlüssen auf den Flurstücken 4/84, 4/85 und 4/86 (vormals 4/81), die in Privatbesitz sind. Eine dingliche Sicherung als Baulast oder Grundbucheintrag gibt es bislang nicht.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche schafft die Möglichkeit, diese Flächen an die Gemeinde zu übergeben.

Der WWAV stellt in seiner Stellungnahme vom 08.04.2020 fest, dass die vorhandene Bebauung im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans an die öffentlichen Einrichtungen der Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung angeschlossen ist. Der WWAV fordert für die öffentlichen Anlagen zur Trinkwasserver- und Schmutzwasserentsorgung, die nicht in öffentlichen Verkehrsflächen liegen werden, Leitungsrechte zugunsten des WWAV einzuräumen und dauerhaft zu sichern.

In der Stellungnahme von Nordwasser GmbH vom 30.03.2020 wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Trinkwasserversorgungsleitung in einem Ringschluss verlegt ist. Die ringförmige Verlegung von Trinkwasserversorgungsleitungen bietet höchstmögliche Versorgungssicherheit auch bei Betriebsstörungen und Spitzenlasten wie Löschwasserentnahme sowie die Sicherstellung der Hygiene in den Leitungen. Die

¹ Garagenverordnung Mecklenburg-Vorpommern

erforderliche Hygiene kann in Stichleitungen nur mit erhöhtem Wartungsaufwand (regelmäßige Spülungen) sichergestellt werden. Eine Verkürzung der Trinkwasserversorgungsanlagen auf zwei Stichleitungen ist deshalb abzulehnen. Im Laufe des Verfahrens wurde anstelle der beiden Stichwege eine ringförmige Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Eintragung eines Leitungsrechts ist nicht erforderlich, da die Trinkwasserleitung in der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung liegt. Die geplante spätere öffentliche Widmung stellt sicher, dass alle Versorgungsleitungen im öffentlichen Raum liegen.

4.5. Eingriffsermittlung

Der Bestand im Plangebiet hat die festgesetzte Grundflächenzahl und deren nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung auf den meisten Grundstücken bereits ausgereizt. Mit einer weiteren Bebauungsverdichtung ist nicht zu rechnen.

Eine Eingriffsermittlung kann mehr als 20 Jahre nach der erfolgten Bebauung nicht mehr sinnvoll erarbeitet werden. Das ursprüngliche Vorhandensein einer Hofstelle mit Stallgebäuden lässt die Annahme zu, dass ein nicht unerheblicher Anteil des Bodens bereits versiegelt war.

Aus Vermessungsunterlagen des Ingenieurbüros Golnik vom 11.09.1996 geht hervor, dass auf dem ehemals zusammenhängenden Flurstück zwei Stallgebäude und großflächige Betonflächen vorhanden waren.

4.6. Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*

Der nördliche Teil des Plangebiets liegt im Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*. Die Untere Naturschutzbehörde hat in ihren Stellungnahmen vom 07.04.2020 und 15.12.2020 die Herausnahme des nördlichen Plangebiets aus dem Landschaftsschutzgebiet auf Antrag der Gemeinde in Aussicht gestellt. Der Antrag auf Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde von der Gemeinde am 02.02.2021 bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Rostock gestellt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes *Kühlung* wurde in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.



Abbildung 2: Darstellung Plangebiet mit Landschaftsschutzgebiet *Kühlung*

4.7. Flächenzusammenstellung

Baugebietsflächen WA	1.529 m ² 1.354 m ² 109 m ²
<i>Baugebietsfläche gesamt: 2.992 m²</i> <i>Zulässige Grundfläche bei GRZ 0,4: 1.197 m²</i> <i>Versiegelung bei zulässiger Überschreitung von 50%: 1.795 m²</i>	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	724 m ²
Verkehrsfläche	466 m ²
Grünfläche (private Gärten)	410 m ²
gesamt	4.592 m ²