

# Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

## Öffentliche Niederschrift

---

### **22. Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen**

*(vorbehaltlich der Genehmigung, Ergänzung bzw. Korrektur in der nächsten Sitzung)*

---

<b>Sitzungstermin:</b>	Donnerstag, 01.02.2024
<b>Sitzungsbeginn:</b>	19:00 Uhr
<b>Sitzungsende:</b>	21:10 Uhr
<b>Ort, Raum:</b>	Gemeindezentrum in Elmenhorst, Gewerbeallee 45, 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

---

#### **Anwesend**

##### Vorsitz

Christian Joachim

##### stellv. Vorsitzender

Burkhard May

##### ordentliches Mitglied

Wolfgang Schultz

Karl-Heinz Meus

Nils Ibendorf

Dr. Peter Machinek

Carsten Schersch

#### **Gäste:**

Herr Bürgermeister Barten, Frau Beckmann (Fa. IPC)

# Tagesordnung

## Öffentlicher Teil

- 1 Begrüßung durch den Ausschussvorsitzenden, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie Hinweise zur Vertraulichkeit
- 2 Anträge zur Änderung der Tagesordnung
- 3 Billigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 08.11.2023
- 4 Billigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 26.10.2023
- 5 Anfrage Golfanlage Warnemünde GmbH & Co KG zur Umwidmung einer Teilfläche  
**IV/BV/20-179/2023**
- 6 Städtebaulicher Vertrag - einheitliches Muster  
**VO/BV/20-182/2024**
- 7 Gestaltungssatzung  
**IV/BV/20-184/2024**
- 8 Stand der laufenden Tiefbaumaßnahmen in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen  
**IV/BV/20-186/2024**
- 9 Beratung und Informationen zu aktuellen Themen

## Nichtöffentlicher Teil

- 10 Information Bauanträge und Genehmigungsfreistellung  
**IV/BV/20-183/2024**

# Protokoll

## Öffentlicher Teil

---

### 1 **Begrüßung durch den Ausschussvorsitzenden, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit sowie Hinweise zur Vertraulichkeit**

Der Ausschussvorsitzende, Herr Joachim, eröffnet die Sitzung, begrüßt alle Anwesenden und stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung und die Beschlussfähigkeit fest.

---

### 2 **Anträge zur Änderung der Tagesordnung**

Anträge auf Änderung der Tagesordnung liegen nicht vor, somit gilt die Tagesordnung als genehmigt.

Keine weiteren Anträge, somit wird nach der Tagesordnung verfahren.

---

### 3 **Billigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 08.11.2023**

Es gab den Hinweis, dass auch Ergebnisprotokolle nach Ansicht des Deutschen Städte- und Gemeindetages so abzufassen sind, dass die Belange des öffentlichen Interesse gewahrt bleiben müssen. Der Sitzungsverlauf und deren Ergebnisse sollen für Bürgerinnen und Bürger verständlich dargestellt werden.

Zum Protokoll lagen zwei grundsätzliche Änderungsanträge zum TOP 4 (Beschluss zur Durchführung von Vergabeverfahren zu Planungsleistungen zur Umsetzung eines Bildungs- und Kulturcampus in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen Teil 1) vor:

#### **1. Antrag zur Neufassung des TOP 4 im Protokoll:**

Herr Joachim beantragt Rederecht für Frau Beckmann (IPC Dr. Talkenberger GmbH).  
(Abstimmung einstimmig 7:0:0)

Frau Beckmann erläutern die von der Fa. IPC erarbeiteten „Empfehlungen zur Umsetzung des Projektziels“ vom 21.09.2023. Ausgehend von den durch die Fa. Matrix ausgewiesenen Kosten des Großprojektes auf einer Fläche von 15 ha mit Kosten von 70,8 Mio. € wird empfohlen, vorerst lediglich einen 1. Bauabschnitt umzusetzen. Dieser 1. BA besteht bei einem Flächenbedarf von ca. 2,5 ha aus Grundschule, Hort und Kindergarten mit Gesamtkosten von ca. 28 Mio. €. Alle anderen Teilprojekte, wie Orientierungsstufe, Regionalschule, Sporthallen, Sportfelder, Vereinsheim, Dorfplatz werden als weitere Bauabschnitte bis auf Weiteres zurückgestellt.

Grundsätzlich gilt für Förderungen, dass ein Bedarf nachgewiesen werden muss und die Bausumme eines Teilprojektes 12 Mio. € nicht überschreiten darf. Ein Gesamtprojekt darf unter bestimmten Bedingungen in Bauabschnitte aufgeteilt werden. Für die Förderanträge zum 1. Bauabschnitt sind Planungsleistungen bis Leistungsphase 3 (Entwurfsplanung) erforderlich, die Kosten von ca. 1,6 Mio. € verursachen. Das Vergabeverfahren für diese Planungsleistungen sollte schnellstmöglich umgesetzt werden, um rechtzeitig einen Antrag für eine Förderung ab 2025 stellen zu können. Ohne Zeitverzögerungen kann mit einer Fertigstellung des 1. Bauabschnittes ab 2028 gerechnet werden. Weitere Bauabschnitte könnten bei Finanzierbarkeit erfolgen.

In einer regen Diskussion wird darauf hingewiesen, dass die genannte Kostenermittlung (ca.

28 Mio. €) für den 1. Bauabschnitt den optimalen Fall darstellt, weil keine Kostensteigerungen berücksichtigt wurden und von einer maximalen Förderung ausgegangen wird. Demzufolge würde bei geplanten 20 Mio. € Förderung der Eigenanteil der Gemeinde bei ca. 8 Mio. € liegen. Es wurde klargestellt, dass weitere Kosten, z. B. für das noch zu klärende Grundstück, in der Aufstellung fehlen. Kostensteigerungen und weniger Förderung könnten den Eigenanteil auf ca. 13 - 14 Mio. € erhöhen. Frau Beckmann hofft, dass durch Wettbewerb der Anbieter im Ergebnis der Ausschreibung niedrigere Kosten entstehen könnten. Frau Lange wiederum hofft auf mehr und andere Fördermöglichkeiten in den kommenden Jahren.

## **2. Antrag zur Neufassung des TOP 4 im Protokoll:**

Der Bauausschussvorsitzende beantragt das Rederecht für Frau Beckmann zum TAO 4:  
Abstimmungsergebnis: einstimmig (7:0:0)

Frau Beckmann stellt sich allen Anwesenden vor und erklärt die ersten Ergebnisse zum Sachstand Förderungsbedarf und Fördermittel. Es wurden mehrere Varianten geprüft. Aufgrund dessen, dass die Förderfähigkeit des gesamten Projektes nach den vorliegenden Unterlagen so nicht möglich ist, wurde eine Variante durch den Projektsteuerer ipc erarbeitet, die das Projekt ermöglicht.

Nicht mehr enthalten sind:

1. Die Orientierungsstufe 5. und 6. Klasse, da nicht förderfähig.
2. Dreifeldsporthalle wird reduziert auf eine Einfeldsporthalle für die Grundschule.
3. Vereinsheim, Sportplätze, Dorfplatz, Festwiese gibt es keine Fördermöglichkeiten.

Weitere Hinweise gab es für die Durchführung des Projektes:

1. Der Landkreis legt zum Schulneubau in einer Prioritätenliste fest, ob eine Förderung aus deren Sicht möglich wird.
2. Die Schule ist nach der Schulbauempfehlung des Landes Mecklenburg/Vorpommern zu errichten. Abweichende Planungen sind durch den Schulträger zu finanzieren.
3. Das Risiko für alle in Auftrag gegebenen Leistungen hat die Gemeinde bis zur Förderreife zu tragen.

Sollte eine Förderung nicht eintreten, verbleiben die entstandenen Kosten bei der Gemeinde.  
Der zu beratende Beschluss "Durchführung von Vergabeverfahren zu Planungsleistungen" dient dazu, die Planungen anzuschieben und das Gesamtprojekt zu beginnen. Im Anschluss fand ein kontroverser Austausch mit Nachfragen zu Themen zu Fördermittelhöhen, Kostenentwicklungen, Realisierung der ersten Schritte, zeitliche Umsetzung etc. statt. Der Bauausschussvorsitzende verliest die Beschlussvorlage und bittet um das Handzeichen für seinen Ausschuss.

Der Bauausschuss gibt die Empfehlung für die Gemeindevertretung wie folgt:  
Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt die Beauftragung des Projektsteuerungsbüros ipc Dr. Talkenberger GmbH zur Durchführung von Vergabeverfahren zu Planungsleistungen zur Umsetzung eines Bildungs- und Kulturcampus Elmenhorst/Lichtenhagen.

## **Über die Anträge wurde auf Festlegung des Vorsitzenden, Herrn Joachim, in folgender Reihenfolge abgestimmt:**

1. Abstimmung über die jetzige Fassung des Protokolls ohne Änderungen (Protokollantin Frau Lange, Sozialausschuss)

Abstimmungsergebnis: 4 Ja und 3 Nein Stimmen

2. Abstimmung über den Antrag Nr. 2 zur Neufassung des TOP 4 im Protokoll:

Abstimmungsergebnis: 3 Ja und 4 Nein Stimmen

3. Abstimmung über den Antrag Nr. 3 zur Neufassung des TOP 4 im Protokoll:

Der 3. Antrag kam nicht zur Abstimmung, da kein anderes Ergebnis zu erwarten war, wie bei der 1. Abstimmung.

---

#### 4 **Billigung des Protokolls der letzten Sitzung vom 26.10.2023**

Änderungsantrag zum TOP 6 "Beratung und Information zu aktuellen Themen  
Im Punkt 6.1 soll zur Klarstellung heißen: "Der Entwurf einer Gestaltungssatzung liegt allen Ausschussmitgliedern als Beispiel vor."

Das Protokoll fand „einstimmig“ seine Zustimmung.

---

#### 5 **Anfrage Golfanlage Warnemünde GmbH & Co KG zur Umwidmung einer Teilfläche** IV/BV/20-179/2023

Eine Änderung der Nutzung kann auf dem Gemeindegelände nicht erfolgen, da die Raumentwicklung es nicht zulässt.

Der Antrag wurde einstimmig abgelehnt.

---

#### 6 **Städtebaulicher Vertrag - einheitliches Muster** VO/BV/20-182/2024

In der Beratung der Mustersatzung gab es mehrere Bedenken hinsichtlich der rechtlichen Würdigung. Es lag keine Stellungnahme des Rechtsamtes vor. Aus diesem Grund soll der Bürgermeister bis zur Hauptausschusssitzung diese Stellungnahme einholen und dort zum Gegenstand der Beratung machen. Unter dieser Maßgabe kam es zur Abstimmung und Empfehlung an die Gemeindevertretung.

##### **Beschluss:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen beschließt das Muster des Städtebaulichen Vertrages für zukünftige Verfahren zu verwenden (Anlage 1).

##### **Abstimmungsergebnis:**

Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen
6	1	0

---

#### 7 **Gestaltungssatzung** IV/BV/20-184/2024

Die gegenwärtige Stellungnahme des Amtes läuft in der Argumentation darauf hinaus, dass solch eine Satzung nicht für erforderlich gehalten wird, wie sie seinerzeit (8. GV-Sitzung am 03.12.2020) von der Gemeinde einstimmig beschlossen wurde. Es gab die Hinweise, dass es nur noch um die Umsetzung dieses Beschlusses geht, zu dem bereits Geld im Haushalt eingestellt wurde. Viele Gemeinden haben mit diesem Gestaltungselement positive Erfahrungen im Sinne der Einwohner und der Ortsgestaltung gesammelt. Auch müssen Ämter und Investoren mehr Rücksicht nehmen.

Um die Umsetzung des Beschlusses weiter zu beschleunigen, wurde auf Vorschlag der Bildung einer Arbeitsgruppe zugestimmt. Die Ausschussmitglieder Joachim (zur rechtlichen

Einordnung), Ibendorf und Schultz erklärten sie bereit, bis zur nächsten Sitzung des Bauausschusses grundsätzliche Kriterien einer Satzung vorzulegen.

---

**8 Stand der laufenden Tiefbaumaßnahmen in der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen**  
IV/BV/20-186/2024

Der gegenwärtige Zustand der Arbeiten wurde zur Kenntnis genommen. Es gab keine weiteren Ergänzungen.

---

**9 Beratung und Informationen zu aktuellen Themen**

1. Dem Bürgermeister liegt ein Schreiben der Gemeinde Bad Doberan vor. In diesem ist die Anfrage formuliert, ob beim Bau einer Schwimmhalle die Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen einer Beteiligung zustimmen würde? Der Bauausschuss kam zu keinem Ergebnis, da viele Fragen noch ausstehen.
2. Der Bürgermeister stellte die Frage, ob eine Namensumbenennung der Gewerbeallee die Zustimmung finden würde? Dies wurde einstimmig abgelehnt.
3. Es sind noch die Frage der Ordnung bzw. Begradigung des Landschaftsschutzgebietes offen. Es wurde nochmals um die Übersendung der Verordnung über das LSG gebeten. Dieses soll im neuen Flächennutzungsplan seine Berücksichtigung finden.
4. Gegenwärtig läuft die öffentliche Auslegung „Neuaufstellung des Raumentwicklungsprogramm für die Region Rostock, 1. Entwurf“ bis zum 01.03.2024. Auf Anfrage im Ausschuss ist dieser Entwurf und das Programm dem Bürgermeister seit längerem bekannt. Es gab die Anregung, dass der Vorsitzende prüft, ob auch die Gemeinde eine Stellungnahme abgeben soll, da dieses Programm Einfluss auf viele Planungen in der Gemeinde hat.
5. Es gab die Anfrage, ob definitiv feststeht, ob die Frage der „Ferienwohnungssatzung“ zur Sicherung von Wohnraum (Beschluss 8. GV-Sitzung am 03.12.2020) geklärt ist?

Vorsitz:

---

Christian Joachim

Schriftführung:

---

Wolfgang Schultz