

Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

Öffentliche Niederschrift

Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen

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

Sitzungstermin:	Donnerstag, 27.02.2025
Sitzungsbeginn:	19:00 Uhr
Sitzungsende:	22:15 Uhr
Ort, Raum:	Gemeindezentrum in Elmenhorst, Gewerbeallee 45, 18107 Elmenhorst/Lichtenhagen

Anwesend

Vorsitzender

Lars Rosenkranz

stellv. Vorsitzender

Christian Joachim

Karl-Heinz Meus

ordentliches Mitglied

Ulf Grimnitz

Nils Ibendorf

Wolfgang Schultz

Martin Segeth

Gäste:

Herr Fricke (Stadt- und Regionalplanung Wismar) TOP 4

Frau Schmeling (Projektmanagement Rostock GmbH) TOP 5

Herr Kausmann (Distact Immobilien GmbH) TOP 5

Herr Phol (Pilote Architekten) TOP 6

Frau Beckmann (Dr. Talkenberger GmbH) TOP 8 und TOP 9

Herr Carsten Schersch (Behindertenbeauftragter)

Frau Manja Lange (1. Stellv. Bürgermeisterin)

Herr Dr. Hornickel (2. Stellv. Bürgermeister)

Einwohner: ca. 20

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Hinweise zur Verschwiegenheitspflicht
- 2 Änderungsanträge zur Tagesordnung
- 3 Billigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt vom 07.11.2024
- 4 Billigung des Vorentwurfes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (Planer/Architekt geladen)
VO/BV/20-275/2025
- 5 Information zum Stand Bebauungsplan Nr. 27 "Kiek up de See" (Planer/Architekt geladen)
IV/BV/20-277/2025
- 6 Antrag auf Aufnahme einer Fläche in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planer/Architekt geladen)
VO/BV/20-272/2025
- 7 Beratung über weiteres Vorgehen im Bebauungsplangebiet Nr. 10 "Oberhagen"
IV/BV/20-274/2025
- 8 Risiken bei der Umsetzung des Projektes Bildungs- und Gemeindecampus, jetzt "Ostsee-Campus"
IV/BV/20-280/2025
- 9 Verfahren der Namensgebung "Ostsee-Campus"
IV/BV/20-279/2025
- 10 Information und Beratung zu aktuellen Themen
- 11 Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil

- 12 Billigung des nichtöffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt
- 13 Bauantrag 06571-24-63219
IV/BV/20-269/2025
- 14 Information über Bauanträge und Genehmigungsfreistellungen
IV/BV/20-276/2025
- 15 Information zum Neubau von zwei Doppelhäusern in der Hauptstraße im Ortsteil Elmenhorst
IV/BV/20-278/2025
- 16 Information und Beratung zu aktuellen Themen
- 17 Schließen der Sitzung

Protokoll

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung, Feststellen der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit sowie Hinweise zur Verschwiegenheitspflicht

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

2 Änderungsanträge zur Tagesordnung

Anträge auf Änderung der Tagesordnung werden wie folgt gestellt:

Herr Niels Ibendorf beantragt die Aufnahme eines Tagesordnungspunktes zur Diskussion „Information und Beratung zu aktuellen Themen“.

Der Ausschuss verständigt sich auf die Einfügung des Tagesordnungspunktes im öffentlichen Teil der Sitzung unter Punkt 10 und im nichtöffentlichen Teil der Sitzung auf Punkt 16 einzufügen. Der Ausschuss stimmt ab.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl Gremium-Mitglieder:	7
anwesend:	7
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV	0

somit gilt die Tagesordnung als genehmigt.

3 Billigung des öffentlichen Teils der Sitzungsniederschrift der vorangegangenen Sitzung des Ausschusses für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt vom 07.11.2024

Der Ausschuss verständigt sich darauf, die Einwendungen von Herrn Schulz dem Protokoll der Sitzung vom 07.11.2024 hinzuzufügen.

Der Ausschuss verständigt sich darauf, die Einwendungen von Herrn Ibendorf dem Protokoll der Sitzung vom 07.11.2024 hinzuzufügen

Der Ausschuss stimmt ab.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl Gremium-Mitglieder:	7
anwesend:	7
Ja-Stimmen:	7
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0
Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV	0

Das Protokoll der Sitzung vom 07.11.2024 ist gebilligt.

4 Billigung des Vorentwurfes der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen (Planer/Architekt geladen)

VO/BV/20-275/2025

Herr Rosenkranz stellt die Frage nach einem Mitwirkungsverbot zu diesem TOP. Es erfolgt eine Diskussion über unterschiedliche Auffassungen von Amtsseite über das Mitwirkungsverbot. Herr Ibendorf verweist explizit auf eine E- Mail aus dem „Amt Warnow West“, in welchem ein Mitwirkungsverbot zum F-Plan für Ihn ausgesprochen wurde. Die entsprechende E- Mail soll dem Protokoll beigefügt werden.

Herr Grimmritz erklärt sich für befangen gem. Mitwirkungsverbot § 24 KV

Herr Grimmritz und Herr Ibendorf nehmen im Zuschauerbereich Platz.

Es wird über das Rederecht von Herrn Fricke abgestimmt: 5 Ja 2 Mitwirkungsverbot

Herr Fricke (Planverfasser) trägt vor.

Herr Schulz weist darauf hin, dass es Unterschiede zwischen der aktuellen Planung und seinem Kenntnisstand einer vorausgehenden Planung des Flächennutzungsplans gibt.

Antwort des Vorsitzenden, Herr Rosenkranz, der von Herrn Schulz angesprochene Planungsstand wurde seinerzeit nicht durch die Gremien der Gemeindevertretung bestätigt und ist von daher irrelevant. Diese Aussage wurde durch BM-Barten bestätigt.

Herr Schulz erklärt, dass seiner Ansicht nach die Fläche im Geltungsbereich 3 (Flurstück 60/3) mit einer Nutzungsspezifik im Flächennutzungsplan zu versehen ist, um die Fläche für spätere Nutzungen zu belegen.

Herr Joachim erklärt, dass seiner Ansicht nach die Fläche im Geltungsbereich 3 (hier Flurstücke 138 und 139) mit einer Nutzungsspezifik im Flächennutzungsplan zu versehen sind, um die Flächen für spätere Nutzungen zu belegen.

Herr Joachim regt an zu prüfen, ob die Umwidmung des Strandweges zu einer „Fahrradstraße“ über verkehrsrechtliche Belange möglich wäre

Der Ausschuss stimmt ab

Beschluss:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen billigt den anliegenden Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie den Vorentwurf der Begründung dazu (S. Anlage). Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Mit dem Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes soll die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis:

Anzahl Gremium-Mitglieder:	7
anwesend:	7
Ja-Stimmen:	3
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	2
Mitwirkungsverbot gem. § 24 KV	2

5 Information zum Stand Bebauungsplan Nr. 27 "Kiek up de See" (Planer/Architekt geladen)

IV/BV/20-277/2025

Herr Grimmitz und Herr Ibendorf erklären sich für befangen (Mitwirkungsverbot § 24 KV) und nehmen im Zuschauerraum Platz.

Der Ausschuss stimmt über das Rederecht der Architektin, Frau Schlesig (PMR-Planverfasser) und Herrn Kausmann (Distact Immobilien GmbH- Bauherrenvertreter) ab.

5 Ja 2 Mitwirkungsverbot. Das Rederecht wird erteilt.

Frau Schlesig und Herr Kausmann tragen vor.

Herr Fricke gibt eine Einschätzung des Entwurfs und befürwortet diesen aus Sicht des Stadt- und Regionalplaners.

Der Ausschuss stimmt ab.

5 Ja 2 Mitwirkungsverbot.

Der Ausschuss befürwortet den Stand des Bebauungsplans.

6 Antrag auf Aufnahme einer Fläche in die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes (Planer/Architekt geladen)

VO/BV/20-272/2025

Der Ausschuss stimmt über das Rederecht des Architekten Phol (Planverfasser) ab.

7 Ja Das Rederecht wird erteilt.

Herr Phol trägt vor.

Der Ausschuss diskutiert den Entwurf und weist auf bauordnungsrechtliche Probleme bei der Umsetzung des Entwurfs hin. Generell wird die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes in dem Gebiet jedoch als Sinnvoll erachtet. Herr Phol gab an, dass eine GRZ von 0,3 als planerisches Ziel gegeben ist.

Der Beschluss wurde vorgelesen. Der Ausschuss stimmt ab

6 ja 1 Enthaltung

7 Beratung über weiteres Vorgehen im Bebauungsplangebiet Nr. 10 "Oberhagen"

IV/BV/20-274/2025

Der Ausschussvorsitzende trägt den Sachstand vor. Der Ausschuss spricht sich dafür aus, den Missstand wie folgt zu lösen und folgt damit zwei Optionen von Amtsstelle:

- 1) Dem Nutzer steht es offen, auf eigene Kosten (Kostenübernahmeerklärung) eine Änderung des aktuellen Bebauungsplans zu erwirken (Option 3 vom Amtsvorschlag)
- 2) Sollte das nicht erfolgen, soll von Amtsseite eine Nutzungsuntersagung/ Rückbauverfügung ausgesprochen werden.

Das AWW wird beauftragt, Gespräche zu führen.

Klares Ziel ist es, hier keinen Präzedenzfall zu schaffen und eine finale Lösung zu diesem Thema zu finden.

Der Ausschuss stimmt ab:

7 Ja

8 Risiken bei der Umsetzung des Projektes Bildungs- und Gemeindecampus, jetzt "Ostsee-Campus"

IV/BV/20-280/2025

Der Ausschussvorsitzende verliest die eingegangenen Fragen und die entsprechenden Antworten.

Der Ausschuss stimmt über das Rederecht von Frau Beckmann und Frau Lange ab.

7 Ja

Frau Beckmann und Frau Lange wird das Rederecht erteilt.

Nachfragen von Herrn Ibendorf und Herrn Schulz hinsichtlich der Reduzierung der zunächst beantragten Fläche von 15ha (Aufstellungsbeschluss) zu nunmehr 5 ha in der aktuellen Fassung wurden mit Änderungen im Zuge des Planungsprozesses begründet.

Es wurde zugesagt, dass den Gemeindevertreter der B-Plan Entwurf zum „Ostsee-Campus“ vor der öffentlichen Vorstellung am 06.03.2025 zur Verfügung gestellt wird.

Die Diskussion spitzte sich zu und wurde vom Vorsitzenden abgebrochen da ein zielführender Austausch von Argumenten nicht mehr abzusehen war.

Die vorab gestellten Fragen und Antworten werden dem Protokoll beigelegt.

Anlage 1 TOP 8 Anlage Stellungnahme Dr. Talkenberger GmbH 1

9 Verfahren der Namensgebung "Ostsee-Campus"

IV/BV/20-279/2025

Der Ausschussvorsitzende verliest die eingegangenen Fragen und die entsprechenden Antworten.

Auf Nachfrage des Ausschussvorsitzenden waren die hier vorgetragenen Antworten aus Sicht der Fragesteller nicht ausreichend, aber weitere Nachfragen wurden nicht gestellt.

Herr Joachim gibt zu Protokoll, dass die Einbeziehung der Gremien und Ausschüsse der Gemeinde verbesserungswürdig ist, umso eine größere Transparenz der Entscheidungen herbeizuführen.

Die vorab gestellten Fragen und Antworten werden dem Protokoll beigelegt.

10 Information und Beratung zu aktuellen Themen

Der Ausschussvorsitzende Herr Rosenkranz trägt vor:

1) Sachstand Umgehungsstraße

Die Umgehungsstraße soll in Abschnitten für den Verkehr freigegeben werden. Der erste Abschnitt Diedrichshaen – Elmenhorst wird Mitte April freigegeben. Der zweite Abschnitt Kreisel Richtung Nienhagen soll Mitte Juni freigegeben werden. Die Fertigstellung der gesamten Umgehungsstraße ist für September 2025 in Aussicht gestellt. Der BM hat ein Petitionsschreiben bezüglich der „sicheren Querung“ der K 10 / Umgehungsstraße versendet. Die Gemeinde hofft auf einen Vor- Ort Termin und einer positiven Entscheidung hinsichtlich einer Beschilderung zur Absenkung der Geschwindigkeit.

2) Sachstand Regenwasserkanalsystem

Am 13.03.2025 findet eine Informationsveranstaltung zur Planung der zukünftigen Regenwasserkanalisation der Hauptstraße Elmenhorst statt. Hierzu sollen BM, Nordwasser, der Abwasserverband sowie die betroffenen Grundstückseigentümer anwesend sein. Es kommt bei Starkregenereignissen zu Überlastungen im privaten Kanalsystem. Nordwasser möchte hierfür einen Lösungsvorschlag unterbreiten.

3) Aktueller Sachstand zu „Barrierefreien Umbau von Querungen und Bushaltestellen Lichtenhagen Dorf“

Der Behindertenbeauftragte, Herr Schersch berichtet zum Sachstand.

4) Sachstand „Sanierungsarbeiten Sporthalle Lichtenhagen“

Der Auftrag über die Ertüchtigung der Nassräume in der Sporthalle ist erteilt. Das Auftragsvolumen beträgt ca. 10.000 Euro. Die Arbeiten werden im laufenden Betrieb in Teilbauabschnitten ausgeführt. Es wurde festgestellt, dass die Steuerungseinrichtung der Heizungsanlage irreparabel defekt ist. Die Steuereinheit muss nach 30 Jahren Nutzungszeit nunmehr gänzlich ersetzt werden. Die Kostenschätzung beläuft sich auf ca 60.000 Euro. Die Heizungsanlage kann genutzt werden, eine Steuerung der einzelnen Kreisläufe ist jedoch nicht mehr möglich.

5) Sachstand Strandweg Elmenhorst

Im Januar wurden 3 Pappeln gefällt, da im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht unmittelbarer Handlungsbedarf (Gefahr im Verzug) gegeben war. Firma Krempien ist beauftragt gemeinsam mit dem Bauhof den Rückschnitt der weiteren Pappeln durchzuführen. Hierzu wird ein Termin vereinbart. Im Weiteren wurde Firma Krempien beauftragt, die beschädigten Betonplatten des Weges aufzunehmen und durch Betonpflaster zu ersetzen. Dieses erfolgt nach Notwendigkeit in Teilbereichen. Auf Nachfrage von Herrn Ibendorf, ob die Pappeln auf privaten Besitz stehen wurde durch den BM bestätigt, dass das nicht so ist und die Pappeln nach eingehender Prüfung auf Gemeindeland stehen.

6) Sachstand „Spiel und Begegnungsstätte“

Der neue Entwurf für die Gesamtanlage wurde vom Planungsbüro AIB erstellt und wird zur offenen Diskussion an alle Mitglieder des Ausschusses versendet. Der Entwurf wurde dem Ausschuss vorgestellt. Es wird angeregt hier die Einwerbung von Fördermitteln für die Umsetzung voranzutreiben. Als schwierig wird erachtet, dass ein Teil des überplanten Geländes noch durch Pachtverträge der Kleingärten genutzt wird. Es muss bis zur vollständigen Umsetzung der Maßnahme gewartet werden, bis diese Pachtverträge auslaufen oder durch Pächter vorzeitig gekündigt werden. Gegebenenfalls ist zu prüfen ob einige Bauabschnitte separat umgesetzt werden können und so eine frühere Umsetzung für diese Bauabschnitte möglich ist.

11 Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Schließen des öffentlichen Teils der Sitzung

Vorsitz:

Lars Rosenkranz

Schriftführung:

Martin Segeth