

# Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 für das Gebiet „Kiek up de See“ - Beschluss über den Entwurf und die Veröffentlichung

-

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Jeannine Haufschild	<i>Datum</i> 04.06.2025 <i>Antragsteller:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	12.06.2025	N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	19.06.2025	Ö

## Beschlussvorschlag

1.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 mit der Gebietsbezeichnung „Kiek up de See“ und den Entwurf der Begründung dazu, s. Anlagen. Anlage ist Bestandteil des Beschlusses

2.

Die Gemeindevertretung beschließt die Beteiligung der Öffentlichkeit mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 27 einschließlich Begründung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern (§ 2 Abs. 2, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB).

3.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß Hauptsatzung der Gemeinde ortsüblich bekannt zu machen.

## Sachverhalt

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen hat am 30.05.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 mit der Gebietsbezeichnung „Kiek up de See“ für das ehemalige Tankstellengelände in Elmenhorst gemäß §§ 2 und 8 i.V.m. § 13a BauGB gefasst. Das Baukonzept der beauftragten Architekten wurde von der Gemeinde gebilligt. Darauf aufbauend wurde der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes erstellt. Dazu wurden ein Artenschutzfachbeitrag, ein grünordnerischer Fachbeitrag, ein Verkehrsgutachten, ein Schallgutachten sowie ein Bodengutachten und eine Erschließungsplanung erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten sind in den vorliegenden B-Plan-Entwurf eingeflossen. Der Entwurf ist nun zu veröffentlichen und den Nachbargemeinden, Behörden und Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

### Hinweis der Verwaltung:

Aufgrund der Höhe der Gebäude ist ein gesicherter Brandschutz nicht mehr gegeben. Bei einem vierstöckigen Gebäude (dabei ist es irrelevant, ob es sich um ein Voll- oder Staffelgeschoss handelt) ist eine Drehleiter erforderlich. Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen verfügt über eine solche Drehleiter nicht. Die

Anschaffung und Unterhaltung einer solchen ist sehr kostenintensiv. Zudem müssen die Kameraden der Freiwilligen Feuerwehr regelmäßig geschult werden. Auch hier entstehen hohe Kosten. Weiterhin hat das jetzige Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr keine Unterstellmöglichkeit.

Nach § 2 Absatz 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern ist die Gemeinde für den Brandschutz verantwortlich.

Eine (weitere) Vereinbarung mit der Hanse- und Universitätsstadt Rostock und mit den umliegenden Gemeinden ist ausgeschlossen. Dies hat die Berufsfeuerwehr der Stadt bereits im Rahmen eines anderen Vorhabens im Amtsgebiet klargestellt.

Daher wird empfohlen, dass entweder nur maximal drei Geschosse zugelassen werden oder der Bauherr in diesem Fall für einen zweiten Rettungsweg am Bauvorhaben selbst sorgen muss (s. auch Begründung zum B-Plan Nr. 27 S. 13 und 14).

Weiterhin wird empfohlen einen öffentlichen Kinderspielplatz auf dem Grundstück zu planen. Nach § 8 Absatz Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern ist bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder anzulegen.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Keine. Es wird ein Städtebaulicher Vertrag mit der Investorin geschlossen.

### **Anlage/n**

1	Elmenhorst_Lichtenhagen_B_Plan_Nr. 27-Entwurf_25-05-09 (öffentlich)
2	Elmenhorst-Lichtenhagen B-Plan 27 Begründung Entwurf 09.05..2025 (öffentlich)