

Beschlussvorlage

VBE/2564/2022/GRÖ

Beschluss der Gemeindevertretung Rövershagen zur 6. Änderung des B-Planes 1.2/4 Schwager sin Grund (Aufstellungsbeschluss)

Amt/Aktenzeichen: BuE / Aufstellung 6.Änderung 1.2/4 Bauhof	Erstellungsdatum: 15.11.2022
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
28.11.2022	Haupt- und Finanzausschuss Rövershagen
12.12.2022	Gemeindevertretung Rövershagen

Sachverhalt:

Die Gemeinde beabsichtigt ihren Bauhof entsprechen den Erfordernissen an Unterstellmöglichkeiten für die kommunale Technik, an Sozialräumen, Salzlager etc. neu zu bauen.

Im Rahmen von Voruntersuchung wurde festgestellt, dass der bisher vorgesehene Standort „Ärztehaus“ nach Leerzug und Abriss zu klein ist.

Auch der jetzige Standort ist eher ungeeignet, wobei hierbei Faktoren der Unterbringung des Bauhofes während der Bauphase und die Thematik der Ortsumgehung Mönchhagen/Rövershagen betrachtet wurden. Bei der Variantenuntersuchung für eine Ortsumgehung wird auch die Ertüchtigung der bestehenden Trasse der B 105 untersucht. Deshalb ist noch nicht abzusehen, ob dafür Flächen des jetzigen Standortes in Anspruch genommen werden müssen.

Auf der Suche nach potentiellen Bauflächen unter der Prämisse, den Bauhof auf Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde und innerhalb der Ortslage befinden, wurden u.a. auch die sich dafür anbietende Fläche des ehemaligen Mischwerkes und eine sich von der Lage her anbietende Randfläche im Geltungsbereich des B-Planes 1.2/4, in Betracht gezogen.

Durch die Untere Naturschutzbehörde wurde dem Standort „Mischwerk“ keine Zustimmung in Aussicht gestellt, wohl aber der Randbereich des B-Planes 1.2/4 auf Teilflächen der Flurstücke 152/199, 153/24, 153/164 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen unter Maßgabe, dass der Grüngürtel einen nach außen ununterbrochenem Abschluss behält.

Dieser Standort soll nun im Rahmen der 6. Änderung des B-Planes 1.2/4 Schwager sin Grund auf seine Genehmigungsfähigkeit geprüft werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung wäre der Standort „Mischwerk“, mitten in der Ortslage und doch etwas Abseits die bessere Lösung, jedoch würde hier das Verfahren bereits an der naturschutzrechtlichen Ablehnung scheitern. Eine Weiterverfolgung dieses Standortes ist damit aussichtslos. Wann die tatsächliche Trasse einer Ortsumgehung oder die Entscheidung über die Ertüchtigung der B 105 getroffen wird, ist sehr ungewiss. Das Bauvorhaben der Gemeinde könnte sich um mehrere Jahre verzögern.

Die nun vorgesehene Fläche hat eine Größe von ca. 0,52 ha und liegt im Geltungsbereich des B-Planes 1.2/4 innerhalb einer ausgewiesenen Grünfläche hinter der Bestandsbebauung, ausgerichtet in Richtung B 105.

Die eigentliche Baufläche grenzt mit unterschiedlichen Abständen, nördlich an eine Mischgebietsfläche und westlich an eine Wohnbaufläche an.
Zur Schaffung von Baurecht ist der Bebauungsplan einer Änderung zu unterziehen.
Um Lärmkonflikte auszuschließen, sollte vor Beginn des eigentlichen Änderungsverfahrens zum B-Plan ein Lärmgutachten beauftragt werden, um eventuelle Konfliktpunkte zu erkennen und im Rahmen der Planung begegnen zu können.

Finanzierung:

Der Aufstellungsbeschluss ist mit keinen finanziellen Aufwendungen verbunden.
Die Finanzierung der städtebaulichen Planungsleistungen für die B-Planänderung wird Ihnen in einem gesonderten Beschluss vorgelegt.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 6 Ja, 0 Nein und 0 Stimmenthaltungen einen Aufstellungsbeschluss zur Änderung des B-Planes zu fassen und das Lärmgutachten als erstes zu beauftragen.

Die Planänderung sollte an das Büro bsd, aus Rostock beauftragt werden, die den Ursprungsplan und sämtliche Änderungen des Planes bearbeitet haben.

Hinweis:

Durch die Planerin wurde der Geltungsbereich als Übersichtsplan dargestellt. Anlage „Bauhof“
Zwischenzeitlich gab es noch eine Alternativvariante, Anlage „Bauhof – Alternativstandort“
Nach Rücksprache mit Frau Dr. Schöne soll vor der Gemeindevertreterversammlung Klarheit über die Lage des Geltungsbereiches geschaffen werden.

Dem Bauausschuss lag der Geltungsbereich Anlage „Bauhof“ vor.

Hinsichtlich des Alternativstandortes gibt es Bedenken dahingehend, dass dieser „versteckte“ Standort zwar einen größeren Abstand zwischen Wohnbebauung und Vorhabenstandort schafft, jedoch die Gefahr von Einbrüchen wegen Nichteinsehbarkeit des Geländes erhöht.

Die Entscheidung über die Lage des Geltungsbereiches soll in der Haupt- und Finanzausschusssitzung getroffen werden und Niederschlag im Beschlussvorschlag für die Gemeindevertretung finden.

Gleichzeitig soll der festgelegte Geltungsbereich Grundlage für die Angebotsabforderung für ein Lärmschutzgutachten sein.

Entscheidung des Haupt- und Finanzausschusses zur Lage des Geltungsbereiches:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt mit 5 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Enthaltungen die Variante 2 als zukünftigen Standort des Bauhofes.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rövershagen beschließt den folgenden Aufstellungsbeschluss zur 6. Änderung des B-Planes 1.2/4 „Schwager sin Grund“ der Gemeinde Rövershagen:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rövershagen beschließt den B-Plan 1.2/4 Schwager sin Grund einer 6. Änderung zu unterziehen.

1. Ziel der 6. Änderung ist die Festlegung einer Gemeinbedarfsfläche „Bauhof“ innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes 1.2/4 Schwager sin Grund

VBE/2564/2022/GRÖ

- Das Plangebiet wird begrenzt im:
2. Norden-Osten: durch das Grundstück des Betreuten Wohnens, Rosengrund 30
 - Süd-Osten: öffentliche Grünfläche
 - Süden: öffentliche Grünfläche, angrenzend an landwirtschaftliche Flächen
 - Westen: öffentliche Grünfläche, angrenzend an Wohnbauflächen des B-Planes 1.2/4 bzw. an die Erschließungsanlage Schwager sin Grund
- Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,52 ha inkl. Zufahrt und umfasst
3. Teile der Flurstücke 152/199, 153/24, 153/164 der Flur 1 Gemarkung Rövershagen. Der in der Anlage beigefügte Übersichtsplan zum Geltungsbereich ist Bestandteil dieses Beschlusses.
 4. Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele angestrebt:
 1. Errichtung von Gebäuden zur Unterbringung der Technik des Bauhofes inkl. Werkstatt, Waschplatz und Sozialeinrichtungen für die Mitarbeiter des Bauhofes.
 2. Stellfläche für 2 Salzsilos
 3. Erschließung des Geländes durch Ausweisung einer Verkehrsfläche mit Anbindung an die innerörtliche Erschließungsanlage Schwager sin Grund
 5. Zur Ermittlung ggf. erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen ist vor Weiterführung des 6. Änderungsverfahrens ein Lärmschutzgutachten zu beauftragen, dessen Ergebnis Berücksichtigung im weiteren Verfahren zur Änderung des B-Planes finden wird.
- Der Beschluss ist Bekannt zu machen.
- 6.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Geltungsbereich