

Beschlussvorlage

VBE/2584/2023/GRÖ

Abwägungsbeschluss und erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 *Karl's Erlebnisdorf* der Gemeinde Rövershagen

Amt/Aktenzeichen: BuE / 4.Änderung B 6	Erstellungsdatum: 13.02.2023
Verfasser: Funny Busse ign/Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
20.02.2023	Bauausschuss Rövershagen
13.03.2023	Gemeindevertretung Rövershagen

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Rövershagen hat in ihrer Sitzung am 23.03.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 einer 4. Änderung zu unterziehen. Der Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde ebenfalls in der Sitzung am 23.03.2020 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung und öffentlichen Auslegung bestimmt. Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 27.10.2020 bis zum 27.11.2020 durchgeführt. Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2020 die Stellungnahmen eingeholt worden. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beschränkten sich die Änderungen des Bebauungsplanes im darauffolgenden Entwurf auf die Entlassung von Sondergebietsflächen aus dem Geltungsbereich, der Änderung von Festsetzungen zu Höhen und Grundflächenzahlen in bestimmten Bereichen und der Darstellung von zusätzlichen Verkehrsflächen.

Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde in der Sitzung am 28.06.2021 gebilligt und zur Beteiligung und öffentlichen Auslegung bestimmt. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 28.07.2021 bis zum 27.08.2021 durchgeführt. Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2021 und 12.07.2021 die Stellungnahmen eingeholt worden.

Im Zuge der Abwägung wurden die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten für Karl's Erlebnisdorf überdacht, da die Umnutzung der Grün- und Maßnahmenfläche in ein Sondergebiet nicht mehr Gegenstand des Verfahrens ist. Daher wird nun die Ergänzung von Sondergebietsflächen in das Änderungsverfahren aufgenommen. Dabei werden die bereits versiegelten Flächen der vorhandenen Stellplätze in Anspruch genommen. Die zukünftige Entwicklung ist in Richtung Bundesstraße ausgerichtet. Die Grundstücke der Anwohner werden durch die zusätzlichen Sondergebiete nicht tangiert. Um den Verlust der Stellplatzfläche auszugleichen, wird die Möglichkeit zur Anlage einer Parkpalette in Verbindung mit der Erzeugung erneuerbarer Energie eröffnet.

Das neue Sondergebiet SO 4 sollen z. B. eine Schauproduktion, Versandhandel und Fremdenbeherbergung beinhalten. Das neue Sondergebiet SO 5 setzt eine Parkpalette fest In der vorliegenden Form soll der erneute Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 erneut zur öffentlichen Auslegung in und zur erneuten Beteiligung der berührten Behörden, der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und zur Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Änderung des B-Planes folgt die Gemeinde den Einwänden der Anwohner von Purkshof, die sich mit der ursprünglichen Planung beschwert fühlten. Nunmehr verbleibt die Festsetzung des B-Planes im Bereich der Anwohnergrundstücke ohne eine Änderung zu erfahren.

Die Verwaltung sieht in der vorgeschlagenen Änderung eine gute Lösung, den Bedenken der Anwohner gerecht zu werden und zugleich die Planungsziele in einer städtebaulich besseren Lösung dennoch zu erreichen.

Da in diesem Zusammenhang auch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen ist, wird der Antrag auf Genehmigung der 7. Änderung des FNP zurückgezogen und die Änderung in das noch offene Verfahren einbezogen.

Stellungnahme Bauausschuss:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Rövershagen mit 4 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0-Stimmenenthaltungen, die im Beschlussvorschlag aufgeführte Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen sowie als Ergebnis der Abwägung einen erneuten Entwurf der 4. Änderung und dessen Auslegung zu beschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Rövershagen beschließt zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 *Karl's Erlebnisdorf* der Gemeinde Rövershagen die folgende Abwägung zu den eingegangenen Stellungnahmen sowie als Ergebnis der Abwägung einen erneuten Entwurf der 4. Änderung und dessen Auslegung: (Abwägungsbeschluss sowie erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss)

- Die Gemeindevertretung Rövershagen hat in ihrer Sitzung am 23.03.2020 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 6 einer 4. Änderung zu unterziehen.
- Der Vorentwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde ebenfalls in der Sitzung am 23.03.2020 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung und öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eine öffentliche Auslegung des Vorentwurfs in der Zeit vom 27.10.2020 bis zum 27.11.2020 durchgeführt.
- Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.05.2020 die Stellungnahmen eingeholt worden.
- Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung beschränkten sich die Änderungen des Bebauungsplanes im darauffolgenden

Entwurf auf die Entlassung von Sondergebietsflächen aus dem Geltungsbereich, der Änderung von Festsetzungen zu Höhen und Grundflächenzahlen in bestimmten Bereichen und der Darstellung von zusätzlichen Verkehrsflächen.

- Der Entwurf zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 6 wurde in der Sitzung am 28.06.2021 gebilligt und zur Beteiligung und öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung des Entwurfs in der Zeit vom 28.07.2021 bis zum 27.08.2021 durchgeführt.
- Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.07.2021 und 12.07.2021 die Stellungnahmen eingeholt worden.
- Im Zuge der Abwägung folgt die Gemeinde den Einwänden der von der Änderung des B-Planes betroffenen Anwohnern und nimmt die geplante Umnutzung der Grün- und Maßnahmenfläche in ein Sondergebiet aus dem Verfahren.
- Stattdessen wird nun die Ergänzung von Sondergebietsflächen auf bereits versiegelten Flächen der vorhandenen Stellplätze zwischen dem Erlebnisdorf und der Bundesstraße 105 in das Änderungsverfahren aufgenommen. Die zukünftige Entwicklung ist in Richtung Bundesstraße ausgerichtet.
- Die Grundstücke der Anwohner werden durch die Ausweisung eines zusätzlichen Sondergebietes nicht tangiert. Um den durch die Überplanung der vorhandenen Stellplätze durch das Sondergebiet entstehenden Verlust an Stellplatzfläche auszugleichen, wird die Möglichkeit zur Anlage einer Parkpalette in Verbindung mit der Erzeugung erneuerbarer Energie eröffnet.
- Das neue Sondergebiet SO 4 sollen z. B. eine Schauproduktion, Versandhandel und Fremdenbeherbergung beinhalten. Das neue Sondergebiet SO 5 setzt eine Parkpalette fest.
- Der überarbeitete Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wird in der vorliegenden Form durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Rövershagen gebilligt und erneut zur öffentlichen Auslegung und zur erneuten Beteiligung der berührten Behörden, der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und zur Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage/n:

20230213 Begründung neuer Entwurf
20230213 Eingriff-Ausgleichsbilanzierung 4. Änd. B6 Rövershagen
20230213 Planzeichnung neuer Entwurf
Abwägung 4. Änd. B6 Rövershagen Beteiligung