

Beschlussvorlage

VBE/2634/2023/GRÖ

Beschluss der Gemeindevertretung Rövershagen über den Entwurf und die Veröffentlichung der 6. Änderung des B-Planes 1.2/4 "Schwager sin Grund" der Gemeinde Rövershagen

Amt/Aktenzeichen: BuE / Entw. + Veröffentlichung "Bauhof"	Erstellungsdatum: 20.08.2023
Verfasser: Ines Patza/Katrin Kühn	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
28.08.2023	Bauausschuss Rövershagen
18.09.2023	Gemeindevertretung Rövershagen

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat am 12.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1.2/4 ein sechstes Mal zu ändern, um Baurecht für die Errichtung des gemeindeeigenen Bauhofs zu schaffen. Geplant ist die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche. Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha und umfasst Teile der Flurstücke 153/24 und 153/64 Flur 1 der Gemarkung Rövershagen. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.2/4 ist im zu überplanenden Bereich eine öffentliche Grünfläche als extensive Wiese und ein Anpflanzgebot auf Teilflächen festgesetzt.

Die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 kann im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB Abs. 2 und 3 Satz 1, d.h. von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung zu den Umweltbelangen kann abgesehen werden. Die Belange von Natur, Landschaft und Umwelt sind trotzdem sachgerecht darzustellen und zu prüfen.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt um etwaige Belange bereits in den Entwurf aufnehmen zu können. Um Konflikte zwischen dem Betrieb des Bauhofs mit unvermeidbaren Geräuschemissionen und der benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzung zu lösen, wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen und entsprechende Festsetzungen in den Entwurf des Bebauungsplans übernommen. Im weiteren Verfahren sind die von der Gemeinde gebilligten Entwürfe der Planzeichnung und der

Begründung mit Anlagen gemäß § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer von mindestens einem Monat im Internet zu veröffentlichen. Gemäß § 4 Abs.2 BauGB ist die förmliche Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange vorzunehmen.

Anregungen aus Äußerungen von Bürgern und Hinweise aus Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 *Wohn-, Misch und Sondergebiet Swager sin Grund* sind in die anschließende Abwägung einzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Ihnen vorliegende Entwurf ist das Ergebnis einer sorgfältigen Betrachtung der

Bestandsbebauung und deren Schutz vor möglichen hinzukommenden Lärmimmissionen durch das geplante Vorhaben. Die Gemeinde hat dazu einen Lärmschutzgutachter beauftragt.

Die Gebäude sollen so angeordnet werden, dass sie gleichzeitig als Lärmriegel für die entstehenden Geräuschimmissionen fungieren,
Es ist davon auszugehen, dass dadurch gleichzeitig einen Teil der Lärmimmissionen der B 105 und des EKZ Rosengrund aufgefangen werden.

Mit Bestätigung des Entwurfs und dessen Bestimmung zur Veröffentlichung werden den Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich mit dem geplanten Vorhaben vertraut zu machen und ihre Stellungnahme dazu abzugeben.

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeindevertretung den vorliegenden Entwurf zu bestätigen und zu veröffentlichen.

Am 07.07.2023 hat sich das BauGB u.a. hinsichtlich der Regularien der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (§§ 3 und 4 BauGB) geändert. Das Verfahren nimmt diese Änderungen bereits auf.

Ob die Hauptsatzungen der Gemeinden noch vor den Kommunalwahlen 2024 dieser neuen Bundesgesetzgebung anzupassen sind, wird derzeit geprüft.

Finanzierung:

Die Finanzierung der städtebaulichen Planungsleistung ist im Produkt 51100 5625500 gesichert.

Hinweis der Verwaltung:

Auf Grund der Urlaubszeit und krankheitsbedingtem Ausfall von Mitarbeitern im BuE wurde zwar die Beschlussvorlage erarbeitet, aber die Anlagen nicht mit der Ihnen sonst bekannten Sorgfalt geprüft. Zwischen dem Zugang der Einladung und der BA-Sitzung wurde dies nachgeholt.

Da es jedoch einige Punkte gibt, die nicht entsprechend der Aufgabenstellung der Gemeinde dargestellt und beschrieben wurden, wurden diese Punkte aufgelistet und in der Bauausschusssitzung durch den Vorsitzenden Herrn Gensich zur Diskussion gestellt und durch die Mitglieder des Bauausschusses beraten. Das Ergebnis entnehmen Sie bitte der Stellungnahme des Bauausschusses.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss hat sich sehr ausführlich mit den Punkten befasst. Da es im Einzelnen schwer darstellbar ist, wurden die Änderungen/Ergänzungen und Streichungen in der als Anlage beigefügte „Begründung überarbeitet“ eingearbeitet. Diese Änderungen sind die Empfehlung des Bauausschusses an die Gemeindevertretung.

Da dies auch Auswirkungen auf die Planzeichnung Teil A und den Teil B Text hat, wird Ihnen zur Gemeindevertreterersatzung der Ursprung und die „überarbeitete Planzeichnung und Textteil“ als separate Anlage übergeben.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 5 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und Stimmenthaltungen dem Entwurf der 6. Änderung und der Begründung dazu in der jeweiligen überarbeiteten Fassung zuzustimmen und zu veröffentlichen.

Erneute Stellungnahme der Verwaltung

Aus den vorgeschlagenen Änderungen des Bauausschusses ergibt sich die Notwendigkeit die textlichen Festsetzungen über die Vorschläge des Bauausschusses hinaus, anzupassen.

Das beauftragte Lärmgutachten bildet das Maximalmaß der Bebauung und der sich daraus ergebenden Schutzmaßnahmen ab.

Ein Zurückbleiben hinter diesem Maximum ist nicht unüblichen und könnte zum Beispiel eintreten, wenn der Bauherr das Vorhaben in Bauabschnitten realisieren will oder die

überbaubare Grundstücksfläche nicht ausgenutzt und Gebäude in den Folgejahren im Rahmen der Zulässigkeit des B-Planes erweitert werden.

Aus diesem Grund werden die einzuhaltenden Schallwerte zum Schutz der Bestandsbebauung in als Festsetzung in den B-Plan übernommen.

Die Einhaltung dieser Werte ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gegenüber der Genehmigungsbehörde nachzuweisen.

Der Entwurf der Begründung wird Ihnen geändert vorgelegt.

Wenn Sie den Empfehlungen zur Änderung/Ergänzung der Begründung folgen, muss die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung entsprechend angepasst werden.

Da Änderungen in der Planzeichnung sehr aufwendig sind, erfolgt dies nach der Entscheidung in der GV Sitzung.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Rövershagen beschließt den folgenden Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss für die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 Wohn-, Misch und Sondergebiet *Swager sin Grund* zu fassen:

1. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 Wohn-, Misch und Sondergebiet *Swager sin Grund*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie dem Entwurf der Begründung dazu, werden in der in der Anlage durch den Bauausschuss jeweils empfohlenen überarbeiteten Fassung mit Ergänzungsvorschlag der Verwaltung, gebilligt.
2. Die Entwürfe der Satzung und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Internet und im Amt Rostocker Heide zu veröffentlichen. Der Öffentlichkeit wird damit Gelegenheit gegeben zu den Entwürfen der Satzung und der Begründung ihre Stellungnahme abzugeben.
3. Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, ist gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zu geben, sich zum Entwurf der Satzung über die 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1.2/4 Wohn-, Misch und Sondergebiet *Swager sin Grund* zu äußern.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

02- Artenschutzfachbeitrag

02- Auswertung Stellungnahmen

02- Begründung Überarbeitet mit Beschlussempfehlung BA und Ergänzung Verwaltung

02- Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

02- Lärmgutachten Bauhof

02- Planzeichnung mit Anpassung durch Planer

Begründung

Planzeichnung