

Abwägungs- und Satzungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 18 , 1. Änderung Wohngebiet und Grünanlage "Lütter Weg" am Nordabschnitt des Lütten Weges in Lichtenhagen der Gemeinde Elmenhorst/Lichtenhagen

<i>Organisationseinheit:</i> Bauverwaltung <i>Vorlagenersteller:</i> Sven Breitrück	<i>Datum</i> 05.10.2022 <i>Antragsteller:</i>
--	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	27.10.2022	Ö
Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen (Vorberatung)	10.11.2022	N
Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen (Entscheidung)	01.12.2022	Ö

Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die zu den Planentwürfen vom 07.01.2022, 19.04.2022 und vom 13.07.2022 abgegebenen Stellungnahmen werden gem. Anlage 1 berücksichtigt.
2. Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs in der akt. Fassung beschließt die Gemeindevertretung die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 für den Nordabschnitt des Lütten Weges in Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung (Anlage 2). Die Begründung zu der Planänderung wird gebilligt (Anlage 3).
3. Die Errichtung der Lärmschutzwand gem. Textfestsetzung 4.1 auf dem Flst. 57/9 ist durch städtebaulichen Vertrag abzusichern.
4. Die Entscheidung zu Nr.1 ist den Einwändern mitzuteilen. Die Satzung über die 1. Änderung des den B-Plans Nr. 18 ist durch ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses in Kraft zu setzen, sobald der Vertrag zu Nr. 3 wirksam ist.

Sachverhalt

Die GV hatte am 30.09.2021 einen Planentwurf gebilligt, der auf den bisher unbebauten Flächen am nördlichen Ende des Lütten Weges eine Wohnbebauung mit 10 Einfamilienhäusern vorsieht. Im Beteiligungsverfahren (Öffentlichkeit, Behörden) wurden insbesondere das Thema Gewerbelärm (Nachbarschaft Sonnländer GmbH) und das Fehlen von Regelungen zum Grünausgleich aufgeworfen. Die Sonnländer GmbH befürchtet planbedingte Einschränkungen für

den Fortbestand des Betriebes und regte deshalb die Einstellung des Verfahrens an. Sie würde andernfalls Rechtsmittel gegen den Plan einlegen. Die Hansestadt Rostock machte als Nachbargemeine darüber hinaus auch eine Beeinträchtigung ihrer Belange als Oberzentrum durch einen übergemeindlichen Zuzug geltend, der mit den 10 zusätzlichen Einfamilienhäuser verbunden wäre.

Zum Schutz der geplanten baulichen Nutzungen vor unzumutbaren Lärmbelastungen wurden 3 unterschiedliche Konzepte zur Nutzungszonierung und zur Regelung einzelner Schutzvorkehrungen geprüft. Die Grundlage dafür bildete ein Fachgutachten und zwei ergänzende Stellungnahmen (Lärmschutz Seeburg). Klarzustellen ist dabei, dass für eine Erhöhung der Emissionswerte des Gewerbebetriebes bereits im Bestand kein Spielraum mehr besteht. Denn die Überprüfung der Bestandsbebauung am Lütten Weg und an der Dorfstraße (Einwirkungsbereich des Betriebes) ergab, dass die Immissionsgrenzen bereits ausgeschöpft sind; die Betreiberpflichten nach § 22 BImSchG lassen unabhängig von der erteilten Baugenehmigung eine weitere Erhöhung der Betriebsgeräusche deshalb nicht zu und wirken insoweit bei der Wahrnehmung bestehender Bau- und Emissionsrechte der Sonnländer GmbH als Grenze des Bestandsschutzanspruchs. Bei der Ermittlung erforderlicher Schutzmaßnahmen bildete deshalb das bestehende Betriebsregime der Sonnländer GmbH die Beurteilungsgrundlage. Die abgeleiteten Festsetzungen beinhalten die Errichtung einer Lärmschutzwand (H = 6 m, L = 60 m) und Vorkehrungen an den Außenbauteilen der Wohngebäude.

Ein Grünausgleich ist gem. § 13a (2) Nr. 4 BauGB nicht vorgesehen. Denn die GV hatte am 30.09.2021 die Anwendung des beschleunigten Verfahrens beschlossen. Dies ist ein Rechtsinstrument zur Erleichterung der Baulandbereitstellung mit einem gleichzeitigen Anreiz zur Verringerung der Landschaftszersiedelung (Innenentwicklung). Der Verzicht auf Umweltprüfung und Ausgleichsregelung ist gesetzlicher Teil dieses Planungsinstruments. Aufgrund der festgelegten Größenbeschränkung für Planungen im beschleunigten Verfahren ist dieser Verzicht sowohl mit der europarechtlichen Erheblichkeitsschwelle für Umweltauswirkungen als auch mit der bundesrechtlichen Erheblichkeitsschwelle für Eingriffe in den Naturhaushalt vereinbar. Die Anwendung oder Nichtanwendung dieser Erleichterungen ist deshalb nicht ins Belieben der Gemeinde gestellt, sondern an das beschleunigte Verfahren gebunden.

Ein Entscheidungsvorschlag zu den Stellungnahmen, die von der Hansestadt Rostock, der Sonnländer GmbH und 2 weiteren Bürgern sowie von den Behörden und TöB zu den Planentwürfen vom 07.01.2022, 19.04.2022 und vom 13.07.2022 abgegeben wurden, und die Planänderung werden zur Beschlussfassung empfohlen.

Als wesentliche Durchführungsvoraussetzung des Plans ist über die Bauverwaltung des Amtes Warnow West in einem städtebaulichen Vertrag mit der Antragstellerin (sico-projekt Entwicklungsgesellschaft mbH) die Errichtung der Lärmschutzwand gem. TF. 4.1 zu vereinbaren.

Finanzielle Auswirkungen

a.) bei planmäßigen Ausgaben:		Deckung durch Planansatz in Höhe von:	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto (PSK):	00000.00000000
b.) bei vom Plan abweichenden Ausgaben:		Deckung erfolgt über:	

Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.000000000 in Höhe von:	00,00 €

Anlage/n

1	Anlage 1 Abwägung (öffentlich)
2	Anlage 2 Planzeichnung B-Plan Nr. 18 1.Änd. (öffentlich)
3	Anlage 3 Begründung B-Plan Nr. 18 1.Änd. (öffentlich)