

Status: öffentlich

**Aufstellungs- und Entwurfsbeschluss B-Plan Nr. 18, 1. Änderung
Wohngebiet und Grünanlage östlich vom Evershäger Weg in
Lichtenhagen**

Amt / Sachbearbeiter/in: Fachbereich Bauverwaltung / Breitrück, Sven

Erstellungsdatum: 16.09.2021

Beratungsfolge:		Beschluss Nr.:	
Datum der Sitzung	Gremium		
29.04.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt		
Elmenhorst/Lichtenhagen			
12.08.2021	Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt		
Elmenhorst/Lichtenhagen			
19.08.2021	Hauptausschuss Elmenhorst/Lichtenhagen		
09.09.2021	Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen		
30.09.2021	Gemeindevertretung Elmenhorst/Lichtenhagen		

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung beschließt

- den Bebauungsplan Nr. 18 um den Bereich am Nordabschnitt des Lütten Wegs in Lichtenhagen, östlich des Evershäger Weges zu erweitern (1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18). Mit dem Änderungsplan soll auf der ca. 7.155m² großen Grünfläche Baurecht für eine Ergänzungsbebauung mit 10 Einfamilienhäusern geschaffen werden.
- Die Bezeichnung des Bebauungsplanes wird mit der 1. Änderung von Bebauungsplan Nr. 18 „Wohngebiet und die Grünanlage östlich vom Evershäger Weg in Lichtenhagen“ in Bebauungsplan Nr. 18, 1. Änderung Wohngebiet und Grünanlage „Lütter-Weg“ geändert.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 18 vom 20.04.2021 und die zugehörige Begründung (s. Anlagen) werden gebilligt und zur öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB bestimmt.
- Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden/TöB nach § 13 (2) BauGB ist unter Beachtung der Vorschriften des Planungssicherstellungsgesetzes (PlanSiG) durchzuführen.

Beratungsergebnis:**Gremium:****Sitzung am:****TOP:**

☐ Einstimmig
☐ mit Stimmenmehrheit

☐ laut Beschlussvorschlag
☐ Abweichender Beschlussvorschlag

Ja-Stimmen: _____
 Nein-Stimmen: _____
 Stimmenenthaltungen: _____

Sachverhalt / Begründung:

Die sico-projekt Entwicklungsgesellschaft mbH (Rostock) strebt auf den bisher unbebauten Flächen am nördlichen Ende des Lütten Wegs in Lichtenhagen (Flur 1; Teilflächen der Flurstücke 48, 49, 50/2, 51/2 55/1, 56/5, 57/4, 57/13, 57/9) eine Wohnbebauung mit 10 Einfamilienhäusern an. Dafür besteht auf der **insgesamt 7.155m² großen** Fläche zzt. kein ausreichendes Baurecht. Jedoch ist die Fläche über den Lütten Weg hinreichend verkehrlich erschlossen. Die angestrebte bauliche Nutzung der Fläche ist mit der umliegenden Wohnnutzung vereinbar und aufgrund des Erschließungszustandes auch zweckmäßig und entspricht den übergeordneten Zielen zum Bodenschutz und zur Minderung des Flächenverbrauchs.

Der Gemeindevertretung wird deshalb eine Ergänzung des B-Plans Nr. 18 vorgeschlagen (1. Änderung des B-Plans Nr. 18). Über die Bauverwaltung des Amtes Warnow West wurde dazu ein entsprechender städtebaulicher Vertrag vorbereitet, in dem die Tragung der Planänderungskosten durch den Antragsteller (sico-projekt Entwicklungsgesellschaft mbH) vereinbart wird. Das Plangebiet ist gem. § 13a BauGB der Innenentwicklung zuzuordnen. Der B-Plan kann deshalb im beschleunigten Verfahren (§ 13a (2) BauGB) aufgestellt werden. Von einer formalen Umweltprüfung wird dabei abgesehen, ohne jedoch offensichtlich prüfbedürftige Umweltbelange (hier: Lärmschutz, Artenschutz) zu übergehen. Es wird deshalb empfohlen, mit dem Aufstellungsbeschluss gleichzeitig den Entwurf des B-Plans zu bestätigen und die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu veranlassen.

Der Vorliegende Entwurf des Änderungsplans führt die Grundzüge der mit dem Ursprungsplan zugelassenen Bebauung fort: offene Einzelhausbebauung, max.1 Vollgeschoss (Dachgeschossausbau unterhalb Vollgeschossgrenze), Traufhöhe 4,2 m ü. Straße (Drempel bis ca. 0,7 .. 0,8 m), Firsthöhe (Oberkante) 10 m ü. Str., Sattel-/Krüppelwalmdach 38 – 52°. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 (einschl. Nebenanlagen) limitiert. Die Grundstückszufahrten von „Hinterliegergrundstücken“ werden über private Flächen mit Fahr-/Leitungsrechten als Gemeinschaftsflächen gesichert. Der Änderungsplan trifft außerdem Regelungen zu einem 3 m Mindestabstand von Haupt-/Nebengebäuden von den Verkehrsflächen, zur Erhaltung eines Einzelbaums, zu straßenseitig begrünten Einfriedungen (max. 1,2 m hoch), zur Dachdeckung und zur Sicherung eines Müll-Bereitstellungsplatzes im öffentlichen Raum.

Die Bebauung der Wohnbaufläche Lütter-Weg in Lichtenhagen ist im Interesse der Gemeinde und hat keine negativen Auswirkungen auf die Infrastruktur.

Die Übernahme der Kosten zur Erstellung des Bebauungsplans und der Erschließung sind in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Investor zu regeln.

Der Ausschuss für Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt sowie der Hauptausschuss der Gemeinde haben der Gemeindevertretung die Durchführung des Bauleitplanverfahrens empfohlen.

Aufgrund der Stimmengleichheit in der Beschlussfassung vom 09.09.2021 soll der Beschluss wiederholt werden.

Übersicht bisheriger Abstimmungen:

Gremium	Abstimmungsergebnis
Gemeindeentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt vom 12.08.2021	Ja: 5 Nein: 0 Enthaltung: 1
Hauptausschuss vom 19.08.2021	Ja: 5 Nein: 0 Enthaltung: 0
Gemeindevertretung vom 09.09.2021	Ja: 6 Nein: 6 Enthaltung: 3

Finanzielle Auswirkungen

(x) Ja, im Rahmen des Haushaltsplanes

Einvernehmen erteilt
Bürgermeister

fachliche Richtigkeit
Fachbereichsleiter/in

haushaltsrechtliche Richtigkeit
Fachbereichsleiterin Finanzverwaltung

Anlagen

Entwurf, Begründung

Bemerkung:

Aufgrund des § 24 Abs. 1 der Kommunalverfassung haben folgende Mitglieder des Gremiums weder an der Beratung noch an der Beschlussfassung mitgewirkt:

.....
Bürgermeister

.....
stellv. Bürgermeister/in