

Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 *Misch- und Sondergebiet am Wallbach* OT Willershagen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie bereits im Namen vermerkt wird hier ein personengebundenes Sondergebiet geschaffen, das neben einer Wohnbebauung eine Gewerbenutzung in Form einer Lagerhalle und einer Photovoltaikanlage beinhaltet.

Es sollte grundsätzlich geklärt werden ob es sich hier um *eine* gewerblich nutzbare Halle handelt oder wie im Pkt. 7 Maße der baulichen Nutzung „**Lagerhallen**“ handelt.

Auch wird das zu erwartende Gewerbe nicht benannt.

Fragen und Anmerkungen zum Vorhaben:

1. Was verbirgt sich hinter der Formulierung „Nutzung durch Geschäfts- und Bürogebäude und nicht störendes Handwerk“
Die Errichtung einer Lagerhalle beinhaltet Lagerhaltung. Hier lagern im allgemeinen Materialien zur Vorratshaltung, welche transportiert und nach Bedarf ein- und ausgelagert werden, also nicht lautlos sondern mittels Technik.

Im Pkt. 1 heißt es ausdrücklich zum Plangebiet: Der Osten ist von Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und Gärten geprägt, was letztlich auf diese entsprechende Auswirkungen hat.

2. Zur Bewirtschaftung der Lagerhalle bedarf es einer Erschließung von Zuwegungen (Privatstraße) im Nutzungsgebiet und außerhalb. So vor allem über den Behnkenhäger Weg.

Pkt. 8.1.1 Äußere und innere Erschließung

Das Plangebiet wird über den Behnkenhäger Weg von Osten erschlossen.

Der Behnkenhäger Weg ist bereits jetzt durch Landmaschinen der ansässigen Landwirte erheblich belastet. Der Zustand der Fahrbahn ist bereits seit Jahren für diese Fahrzeuge und die hier wohnenden

Anlieger unzumutbar und total verschlissen. Eine weitere Belastung während der Bauphase und danach durch zusätzliches Gewerbe (Lagerhaltung / Transporte) finde ich insgesamt und bei diesem Straßenzustand bedenklich. Hier gibt es in diesem Zusammenhang Handlungsbedarf und dies seitens der Gemeinde Gelbensande.

3.Im Weiteren ist es mir unverständlich und widersprüchlich, dass hier im gesamten Misch- und Sondergebiet Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig sind. Es wird im Pkt. 7 bereits darauf verwiesen, dass hier kein Wohngebiet und auch keine Ferienwohnungen entstehen sollen. Für wen und weshalb also Schank- und Speisewirtschaften sowie Beherbergungsgewerbe??

4.zu Pkt 8.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die ca. 170 m entfernte Bushaltestelle an der Dorfstraße an den ÖPNV angebunden ist unzutreffend. Es gibt nur Schülerverkehr .

5. Im Pkt 6 wird darauf verwiesen, dass ein Großteil des Grundstücks als Grünfläche genutzt wird. Da diese einer regelmäßigen Pflege bedarf sollte explizit auf die Einhaltung der Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung verwiesen werden, insbesondere auf die Einsatzzeiten für Motorsensen und Grastrimmer. Es kann nicht sein das diese dem Rasenmäher in der Praxis gleichgestellt werden. Die Lärmbelastung ist allein durch den Umfang der Pflegearbeiten für die Anwohner erheblich.

6. Pkt.9. Durchführung der Maßnahme

Der erste Satz sollte geändert werden.

Der Grundstückseigentümer ist eine Privatperson. Dieser wird gestattet auf seinem Grundstück eine Bebauung mit einem Wohnhaus und einer Lagerhalle und einer Photovoltaikanlage vorzunehmen.

Die Formulierung „Der Eigentümer beabsichtigt die Grundstücke für eine Bebauung mit einem Wohnhaus sowie einer Halle zur

Verfügung“ zu stellen bedarf dem Vorhandensein eines Dritten. Er stellt sie sich selber zur Verfügung.

Oder baut er nicht selbst, sondern erfolgt dies über Dritte? Werden Teile des Grundstücks an Dritte verkauft und es entsteht dann doch ein Wohngebiet, halt stückchenweise?

Es fehlt im Pkt 9 die Errichtung der Photovoltaikanlage.

Ich bitte Sie meine Anmerkungen und Fragen bei der Beschlussfassung der „ Satzung der Gemeinde Gelbensande Landkreis Rostock über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 *Misch- und Sondergebiet am Wallbach* OT Willershagen“ zu behandeln und entsprechend zu berücksichtigen.

Willershagen den 11.10.2023