

Beschlussvorlage

VBE/2745/2020/GBE

Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohngebiet "Am Silo" in Groß Kussewitz

Amt/Aktenzeichen: BuE / Antrag Änderung B 23	Erstellungsdatum: 04.11.2020
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
11.11.2020	Bauausschuss Bentwisch
19.11.2020	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung liegt ein Antrag auf 1. Änderung des B-Planes 23 „Am Silo“ in Groß Kussewitz zur Entscheidung vor.

Zur Vereinfachung folgt ein Auszug des Antrages:

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Bentwisch ist seit 03.06.2020 in Kraft. Aus der mittlerweile vorliegenden Erschließungsplanung haben sich Konflikte mit einzelnen Festsetzungen ergeben, die eine Planänderung erforderlich machen.

Folgende Planänderungsziele streben wir an:

- 1. Festsetzung eines offenen Niederschlagsrückhaltegrabens im Bereich der Baugebietsfläche WA 1.1 und entsprechende Verschiebung der Baugrenze;*
- 2. Änderung der festgesetzten Aufstellfläche für die Abfallentsorgung;*
- 3. Vergrößerung des Wendehammers an WA 2.2 angrenzend;*
- 4. geringfügige Vergrößerung der Baugebietsfläche WA 2.1 in Richtung der naturnahen Grünfläche, um mit der Verschiebung der südlichen Baugrenze ein rechtwinkliges*

Baufenster zu erreichen.

Wir stellen als Eigentümergemeinschaft hiermit den Antrag zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23.

Wir sichern die Übernahme aller entstehenden Kosten zu.

Frau Dipl.-Ing. Katrin Kühn hat uns auf Grundlage der HOAI ein Angebot unterbreitet und ist willens und in der Lage, die 1. Änderung zielorientiert und rechtssicher zu erarbeiten.

Die Gemeinde hat die Planungshoheit und damit die Entscheidung, ob sie dem Antrag zustimmt oder nicht.

Leider beschreibt der Antrag nicht die Ursachen und die Konsequenzen, die sich aus den o.g. Planungszielen ergeben.

Zu Punkt 1.

Der jetzige B-Plan fordert im Bereich der privaten Erschließungsanlagen jeweils einen Staukanal, da die Abgabemenge in die Teiche auf 5 l/s begrenzt ist.

Diese Leitungen sollten über eine Bestandsleitung in der Straße Am Park zum Einleitpunkt geführt werden.

Eine Kamerabefahrung ergab, dass die Leitung teilweise defekt und eingebrochen ist sowie gem.

dem Leitungsbestand auch private Flächen quert.

Die Alternative soll nun ein offener Graben werden, in dem alle Grundstücke des Geltungsbereiches einleiten, der einen Abfluss unterhalb der Landesstraße erhalten soll, um den Einleitpunkt an den Teichen zu erreichen.

Der Graben soll im Privatbesitz bleiben (dienende Grundstücke), die Herstellung und Unterhaltung soll allen Grundstückseigentümern des Plangebietes obliegen.

Der Verwaltung erscheint trotz aller Regelungen mit Dienstbarkeiten, Verpflichtungen oder ähnliches, diese Lösung für die Zukunft nicht umsetzbar.

Wie soll die Gemeinde sich hier vor eventuellen Haftungsansprüchen Dritter schützen?

Der zeichnerische Ansatz gem. den Vorschlägen der Planerin ist für diese Maßnahme inhaltlich falsch. Hier kann nicht einfach eine Dienstbarkeit zu Lasten einzelner Flurstücke auf einer Wohnbaufläche definiert werden, vielmehr ist nach § 9 BauGB diese Fläche des Entwässerungsgrabens als Fläche für Erschließungsanlagen, Zweckbestimmung Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenentwässerung festzusetzen.

Die Verschiebung der Baugrenze bis zur Böschungskante heran, ist eine sehr sportliche Entscheidung. Üblich sind ein Bewirtschaftungsabstand von 5 m ab Böschungskante!

(Gemäß Vorschlag der Planerin soll die Grabenfläche 7 m breit werden. Bei einer Tiefe von 1,50 m, einer Böschungsneigung (die Steilste) 1: 1,5 ergibt sich eine Breite des Grabens von 5,50 m (Gabensole 1 m, Böschung 2,25 m X 2). Bei der geplanten Flächenbreite von 7 m verbleiben rechts und links 1,50 m.

Die 2 x 1,50 m = 3 m nur einseitig anzulegen – höchstwahrscheinlich zu den Bestandsgrundstücken und dann die Festsetzung der Baugrenze direkt an der Böschungskante ist mehr als unrealistisch!

Weiter wäre die Verlegung der Abflussleitung unter der Landesstraße sowie die Errichtung eines Einlaufbauwerkes sowie die Unterhaltung der Leitung und des Bauwerkes außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plangebietes sowie deren dauernden Unterhaltung/Erneuerung etc. durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Gemeinde und Investoren zu sichern. Denn hier greifen keine Dienstbarkeiten.

Zu Punkt 2

Der vorherige Stellplatz war im Bereich des Waldabstandes nord-östlich des Baufeldes WA 2.1 geplant.

Die Verlegung in die Wohnbaufläche direkt angrenzend an die öffentliche Straße Am Park liegt dann genau in der gewollten Sichtachse zum „neuen Gutshaus“ und verkleinert (wenn auch geringfügig) die Wohnbaufläche die auch der GRZ Berechnung zu Grunde liegt.

Zu Punkt 3

Das „gerade rücken“ des Wendehammers um die Baufelder des WA 2.1 parallel auszurichten ist unerheblich. Ob jedoch dafür tatsächlich eine Vergrößerung der Verkehrsfläche zu Lasten der Wohnbaufläche erfolgen muss (und auch hier sich die Grundlage der GRZ-Berechnung verändert/verkleinert) kann die Verwaltung hier nicht nachvollziehen. Eine Begründung fehlt.

Zu Punkt 4

Die Vergrößerung der Baugebietsfläche in Richtung des Biotops betrifft zwei Grundzüge. Einmal die Abstandsfläche zum Biotop und 1 x die Waldabstandsfläche.

Ob diese Änderung mit allen ihren damit verbundenen Gutachten, Anträgen ggf. sogar noch einmal Waldumwandlung notwendig ist und nicht durch bauliche Anpassung der geplanten Baukörper an das bestehende Baufeld geregelt werden kann, sollte hier nachhaltig geprüft werden.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb dem vorliegenden Antrag nur teilweise zu folgen.

Vorschlag:

1. Herstellung der Staukanäle wie im B-Plan vorgesehen, Ableitung über ein geschlossenes Rohrleitungssystem auf den geplanten Flächen des offenen Grabens. Überplanung dieses Trassenverlaufs „mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ableitung von Oberflächenwasser für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes zu belastenden Fläche“

VBE/2745/2020/GBE

- und „die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche ist von jeglicher Bebauung oder Bepflanzung freizuhalten.
2. Verschiebung der Baugrenze in diesem Bereich auf mindestens 3 m Abstand zu der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche.
Die Änderungen sind in der Planzeichnung Teil A 1 und Teil A 2 aufzunehmen.
 3. Parallelausrichtung der Verkehrsfläche vor dem „Gutshaus“ zu den Baufeldern im WA 2.1, inkl. der Anpassung der Baugrenze des WA 2.2. parallel zur Verkehrsfläche
 4. Wenn die Vergrößerung des Baufeldes im WA 2.1 zwingend umgesetzt werden soll, ist die Baugrenze in Richtung öffentliche Straße Am Park zu verschieben. Abstandsflächenbaulasten dürfen auf öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen bis zu deren Mitte fallen. Damit können der Biotopabstand und der Waldabstand unangetastet bleiben.
 5. Inwiefern Sie dem Vorschlag für einen neuen Müllsammelstandplatz bauplanungsrechtlich und damit gestalterisch folgen, ist Ihre Entscheidung.
6. Außerdem gibt es für die westlich des Baufeldes WA 1.1 ausgewiesene Hausgartenflächen bereits einen Beschluss über die Anpassung des Punktes 4.8 Text - (Beschluss-Nr. VBE/2694/2020/GBE) .

Der Beschlussinhalt sollte in die Änderung aufgenommen werden.

Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt den Punkt 4.8 der textlichen Festsetzung des B-Planes 23 „Wohngebiet am Silo“ wie folgt klärend zu definieren:

- Gebäude, die der gärtnerischen Nutzung dienen, wie z.B. Geräteschuppen oder Gewächshäuser bis zu einer maximalen Grundfläche von 10 m² und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m. Die im B-Plan festgesetzten 20 m² Grundfläche darf mit Gebäuden je Gartengrundstück nicht überschritten werden.
 - Gebäude, die der gärtnerischen Nutzung dienen, wie z.B. Gartenhäuser oder Schuppen mit angeschlossener Überdachung bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m² und einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m ohne Feuerstätte und ohne Übernachtungsmöglichkeit
 - Vorhaben entsprechend § 61 LBauO M-V Absatz 1 Punkt 10. a), e)
(Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ einschließlich dazugehöriger luftgetragener Überdachung, Anlagen die der Gartennutzung, der Gartengestaltung oder der zweckentsprechenden Einrichtung von Gärten dienen, ausgenommen Gebäude und Einfriedungen)
7. Der Punkt 6.1 (Gestaltung des „neuen Gutshauses“) ist rechtsunsicher formuliert. Hier sollte eine rechtssichere Formulierung erfolgen.
z.B. In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2.2 ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit maximal 2 Vollgeschossen zulässig. Das 3. Geschoss ist als Nichtvollgeschoss als Dachgeschoss auszubilden.
Die Regelung gilt auch bei Errichtung eines Gebäudes mit weniger als 2 Vollgeschossen.

Die Festsetzung in der Planzeichnung ist entsprechend anzupassen.

8. Änderung oder Ergänzung des Punktes 4.9
Aus den Diskussionen in der Gemeinde heraus soll die Privatstraße zum „neuen Gutshaus“ mit einer Baumallee bepflanzt werden und die beiden festgesetzten Bäume nicht realisiert werden.
Dieser Wille sollte in den B-Plan aufgenommen werden.
Vorschlag: Anpflanzung und dauerhafter Erhalt einer zweireihigen Baumallee
Baumart: Robinie, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1 m Höhe
9. Punkt 6.2 regelt die Höhe der Einfriedung zu den Verkehrsflächen. Formuliert ist „Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen“

Hier gibt es aber nur private Verkehrsflächen. Das Wort **öffentlichen** ist zu streichen.

10. Die Punkte 4.4 und 4.6 können komplett gestrichen werden. Das alte Gutshaus ist abgerissen.
11. Der letzte Vorschlag zu Änderungen im Plangebiet betrifft das WA 1.2, welches das alte Silo umgrenzt.

Das WA 1.2 ist zu 100 % mit dem Silo bebaut. Es steht unter Denkmalschutz. Der B-Plan lässt für diese Baugebiet jedoch nur eine GRZ von 0,4 zu. Völlig unrealistisch, dann müsste über die Hälfte des Silos abgerissen werden.

Entweder das Baufeld 1.2 wird so vergrößert, dass die GRZ einhaltbar ist oder für dieses Baufeld gibt es keine GRZ Festsetzung.

Außerdem sollte unter Punkt 6 darauf hingewiesen werden, dass die Wiedererrichtung des Silos in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erfolgen hat.

Da mit dieser B-Planänderung doch einige Sachverhalte berührt werden, wo ggf. noch Rede und Beratungsbedarf besteht, empfiehlt die Verwaltung die städtebauliche Planungsleistung an ein leistungsfähiges Stadtplanungsbüro zu beauftragen.

Ggf. kann dieses Büro von der Gemeinde vorgegeben werden, sollte jedoch direkt durch die Investorengemeinschaft beauftragt werden.

Die Investorengemeinschaft möchte Frau Katrin Kühn beauftragen. Die Verwaltung hat noch nicht mit Frau Kühn zusammengearbeitet.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 9 Ja-Stimmen, keiner Nein-Stimme und keiner Enthaltung dem Antrag ohne die Benennung der Änderungsziele wie folgt zuzustimmen:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt dem Antrag auf 1. Änderung des B-Planes 23 „Am Silo“ in Groß Kussewitz der Investorengemeinschaft zuzustimmen.
Der Gemeinde dürfen aus dem Änderungsverfahren zum B-Plan 23 keine Kosten entstehen.

Für die Beauftragung der städtebaulichen Leistungen ist ein leistungsfähiges Stadtplanungsbüro zu beauftragen, welches fachlich und kapazitätsmäßig in der Lage ist, diese Änderung des B-Planes rechtssicher durchzuführen.

Aus der Zustimmung der Gemeinde zum Antrag auf Änderung des B-Planes lässt sich nicht ableiten, dass die formulierten Änderungsziele erreicht werden können.

Sollte sich abzeichnen, dass das Änderungsverfahren nicht zum Erfolg führt, behält sich die Gemeinde vor, das Verfahren einzustellen.

Etwaige Schadensersatzansprüche lassen sich daraus nicht ableiten.

Hinweis der Verwaltung:

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung, der die Planungsziele beinhaltet wird nicht zur Beschlussfassung gestellt, da die Planungsziele im Aufstellungsbeschluss zur Änderung des B-Planes definiert sind. (VBE/2746/2020/GBE)

Beschlussvorschlag (Empfehlung Bauausschuss):

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt dem Antrag auf 1. Änderung des B-Planes 23 „Am Silo“ in Groß Kussewitz der Investorengemeinschaft zuzustimmen.

Der Gemeinde dürfen aus dem Änderungsverfahren zum B-Plan 23 keine Kosten entstehen.

Für die Beauftragung der städtebaulichen Leistungen ist ein leistungsfähiges Stadtplanungsbüro zu beauftragen, welches fachlich und kapazitätsmäßig in der Lage ist, diese Änderung des B-Planes rechtssicher durchzuführen.

Aus der Zustimmung der Gemeinde zum Antrag auf Änderung des B-Planes lässt sich nicht ableiten, dass die formulierten Änderungsziele erreicht werden können.

Sollte sich abzeichnen, dass das Änderungsverfahren nicht zum Erfolg führt, behält sich die Gemeinde vor, das Verfahren einzustellen.

Etwasige Schadensersatzansprüche lassen sich daraus nicht ableiten.

Anlage/n

1. Änderung B 23
B 23 Original