

### Beschlussvorlage

VBE/2748/2020/GBE

#### Beschluss der Gemeindevertretung Bentwich über den Antrag auf Einleitung von Bauleitplanverfahren in der Ortslage Klein Kussewitz

Amt/Aktenzeichen: BuE / Neufassung Antrag Änder FNP	Erstellungsdatum: 06.11.2020
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
19.11.2020	Gemeindevertretung Bentwisch

#### Einführung:

Die Gemeindevertretung hat sich auf ihrer Sitzung am 01.10.2020 bereits mit dieser Thematik befasst, aber eine Entscheidung im nichtöffentlichen Teil der Sitzung mit Beschluss VBE/2725/2020/GBE getroffen.

Um diesen Formfehler zu heilen – Beschlüsse zu Bauleitplanungen sind grundsätzlich öffentlich – wurde dieser mit Beschluss Nr. VBE/2747/2020/GBE aufgehoben.

Mit dieser Beschlussvorlage soll die Entscheidung über den Antrag neu im öffentlichen Teil gefasst werden.

Die Beschlussvorlage wird Ihnen deshalb noch einmal komplett übergeben.

Der Beschlusswortlaut entspricht der Entscheidung aus der Sitzung vom 01.10.2020, wurde jedoch überarbeitet, da auf Grund der Streichungen in der GVS am 01.10.2020 noch Formulierungsfehler enthalten sind.

#### Sachverhalt:

Der Gemeindevertretung liegt ein Antrag auf Einleitung eines Bauleitplanverfahren von 4 potentiellen Investoren zur Entscheidung vor.

Wie bereits in der letzten BA-Sitzung von Herrn Winter, IGN Waren (Stadtplaner) vorgestellt, geht es dabei um die folgenden Planungsziele:

Derzeit befindet sich innerhalb der Ortslage Klein Kussewitz eine Brennerei, deren Betrieb in den letzten Jahren stetig wachsenden Zuspruch gefunden hat. Entsprechend wird eine Modernisierung und Erweiterung des Betriebes immer dringlicher. Dies ist allerdings nicht mehr innerhalb der Ortslage möglich. Entsprechende Alternativen wurde gesucht.

Die Fläche für die Verlagerung der Brennerei soll im westlichen Ortsausgang, an die derzeit als Gewerbe dargestellten Flächen, angesiedelt werden. Im Zuge der möglichen Änderung des Flächennutzungsplans sind noch weitere Grundstückseigentümer innerhalb der Ortslage Klein Kussewitz mit Ihren Vorstellungen hinzugekommen.

So soll die Fläche für Gewerbe G1 im Flächennutzungsplan zukünftig als Gemischte Baufläche dargestellt werden, da hier auch keine vollständige gewerbliche Nutzung mehr beabsichtigt ist. Eine Teilfläche des G2 soll ebenfalls in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden. Die landwirtschaftliche Fläche, die sich zwischen dem Gewerbe G1 und der Wohnbaufläche W8 befindet, soll ebenfalls zukünftig als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Hinzu kommen noch einzelne Flächen im Süden der Ortslage, die die derzeitigen Wohnbauflächen erweitern und Abrunden sollen.

Über die zuvor genannten Einzelinteressen der Investoren hinaus, sollen noch Änderungen des Flächennutzungsplans für die Gemeinde berücksichtigt werden, die sich aus der Beschlusslage zur

## VBE/2748/2020/GBE

Grundsatzentscheidung von Projekten in der Gemeinde (VBE/2689/2020/GBE vom 20.08.2020) ergeben haben.

Hierfür ist allerdings sowohl die Änderung des Flächennutzungsplans als auch die Aufstellung eines Bebauungsplans nachgeordnet zur Schaffung von Baurecht erforderlich.

### **Stellungnahme des Bauausschusses:**

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 6 Ja-Stimmen den Teilflächennutzungsplan der Altgemeinde Klein Kussewitz mit den beschriebenen Planungszielen zu ändern.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Gemeindevertretung hat nunmehr zu entscheiden, ob Sie den Anträgen zur Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Altgemeinde Klein Kussewitz folgt und für den Standort der Brennerei im parallelverfahren einen Bebauungsplan aufstellt.

Bei der geplanten Änderung des Teilflächennutzungsplanes und der Ausweisung von Misch- bzw. Wohnbauflächen nur für den Bereich der Ortslage Klein Kussewitz, sollte die Gemeindevertretung überlegen, ob sie nicht den gesamten Teilflächennutzungsplan der Altgemeinde Klein Kussewitz betrachtet und die perspektivischen Planungen einfließen lässt.

Aus dem Bauausschussprotokoll ist leider nicht die besprochene aber nicht protokollierte Umsetzung der Kostenfreihaltung der Gemeinde abzuleiten.

Deshalb geht die Verwaltung hier noch einmal kurz darauf ein:

Wie dargelegt, gibt es vier Antragsteller.

Die Gemeinde hat bisher bei solchen Anträgen immer die Direktbeauftragung eines leistungsfähigen Stadtplanungsbüros durch die Antragsteller beschlossen.

Zuletzt im derzeit laufenden Verfahren zur 5. Änderung des B-Planes 3 – Gewerbegebiet.

Allerdings war dort festzustellen, dass aufgrund von mehreren Antragstellern der Aufstellungsbeschluss 2 x gefasst werden musste.

Daher sollten die 4 Antragsteller eine Interessengemeinschaft gründen, damit die Gemeinde und auch das direkt zu beauftragende Stadtplanungsbüro nur einen Ansprechpartner hat.

Die im Bauausschuss anwesenden Antragsteller stimmten dieser Verfahrensweise zu.

Die Verwaltung empfiehlt außerdem darauf hinzuweisen, dass sich aus der Zustimmung der Gemeinde kein Anspruch auf Erreichen des angestrebten Planungszieles ableiten lässt und die Gemeinde sich vorbehält das Verfahren einzustellen, wenn die Ziele planerisch nicht umgesetzt werden können.

### **Finanzierung:**

Durch eine Direktbeauftragung aller Leistungen durch die Antragsteller wird der Haushalt der Gemeinde nicht belastet.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt den Anträgen zur teilweisen Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Altgemeinde Bentwisch im Bereich der Ortslage Klein Kussewitz mit den folgenden Planungszielen einzuleiten. Die Planungsziele sind in einer Einwohnerversammlung der Klein Kussewitzer zu erörtern und zu konkretisieren.

## VBE/2748/2020/GBE

Die Gemeinde Bentwisch ist von allen Kosten, die mit den Bauleitplanverfahren in Verbindung, stehen freizuhalten.

Um die Absprachen zwischen Investoren und Gemeinde sowie dem Planer zu vereinfachen, ist durch die Investoren eine Interessengemeinschaft zu gründen, die als Vertragspartner gegenüber Gemeinde und Planer auftreten.

Die Interessengemeinschaft beauftragt die städtebaulichen Planungsleistungen sowie alle sich aus dem Bauleitplanverfahren ergebenden notwendigen Gutachten etc.

Die Gemeindevertretung weist darauf hin, dass sich aus der Zustimmung der Gemeinde kein Anspruch auf Erreichen der angestrebten Planungsziele ableiten lässt und die Gemeinde sich vorbehält das Verfahren einzustellen, wenn die städtebaulichen Ziele nicht erreicht werden können

### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung: