

**Beschlussvorlage****VBE/2773/2021/GBE****Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung Bentwisch zur  
2. Änderung des B-Planes Nr. 2 Volkenshagen - "An' hogen Barg" der Gemeinde Bentwisch**

|                                                        |                              |
|--------------------------------------------------------|------------------------------|
| Amt/Aktenzeichen: BuE / 2. Änderung B 2 An' hogen Barg | Erstellungsdatum: 18.01.2021 |
| Verfasser: Reinhard Böhm, Ines Patza                   | Status: öffentlich           |

**Beratungsfolge:**

| Datum der Sitzung | Gremium                      |
|-------------------|------------------------------|
| 21.01.2021        | Arbeitsberatung Bentwisch    |
| 28.01.2021        | Gemeindevertretung Bentwisch |

**Sachverhalt:**

Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bentwisch „An' hogen Barg“ in Volkenshagen, setzt östlich der Straße „Hof Dik“ ein Mischgebiet fest. Mischgebiete dienen nach § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da neben den Wohnungen auch immer eine gewerbliche Nutzung im Gebiet vorhanden sein muss, wird die Vermarktung dieses Teilgebietes erheblich eingeschränkt. Daher soll das Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen wird die Bebaubarkeit des Gebietes, insbesondere im östlichen Bereich erheblich eingeschränkt, was zur Folge hat, dass lediglich zwei Baugrundstücke gebildet werden können. Bei einer Gebietsgröße von ca. 3.800 m<sup>2</sup> wäre aber die Teilung in drei Baugrundstücke wünschenswert. Daher soll die überbaubare Grundstücksfläche entsprechend vergrößert werden.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Traufhöhen wird gemäß Festsetzung Nr. 5 des rechtskräftigen Bebauungsplans die Oberkante des angrenzenden öffentlichen Gehwegs angegeben. Da das Gelände im Änderungsbereich aber bereits bis zu 2 m über dem Niveau des Gehwegs liegt, wäre eine Bebauung, wenn überhaupt, nur sehr eingeschränkt möglich. Aus diesem Grunde soll im Änderungsbereich als Bezugspunkt die Oberkante des Rohfußbodens angegeben werden.

Im weiteren Aufstellungsverfahren soll eine öffentliche Auslegung und eine Beteiligung der von den Änderungen berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung und die Bentwisch GmbH haben schon seit geraumer Zeit versucht, diese gemeindeeigene Fläche zu vermarkten, was letztendlich auf Grund der oben beschriebenen Einschränkungen der Bebaubarkeit des Grundstückes scheiterte.

Die Ihnen vorgelegte Änderung des Bebauungsplanes ist eine sinnvolle Lösung und erhöht die Vermarktungschancen.

Allerdings ist die angegebene Traufhöhe von 4,50 m für 2 Vollgeschosse zu gering.

Bezugshöhe für alle Höhenmaße der Gebäude ist Rohfußboden Erdgeschoss.

Das bedeutet, dass um auch im Dachgeschoss eine Vollgeschossigkeit zu erreichen, die Traufhöhe auf 6 m geändert werden sollte.

Die Verwaltung empfiehlt das Änderungsverfahren mit der Anpassung der Traufhöhe auf 6 m durchzuführen.

**Finanzierung:**

Der Haushalt der Gemeinde wird mit den Kosten des Bauleitplanverfahrens nicht belastet, da die Bentwisch GmbH diese Leistungen direkt beauftragt (hat).

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt, unter der Maßgabe im Entwurf und in der Begründung die Traufhöhe von 4,50 m auf 6 m zu ändern, den folgenden Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 2 Volkenshagen - "An' hogen Barg" der Gemeinde Bentwisch:

1. Der Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Bentwisch, „An' hogen Barg“, östlich der Straße nach Oberhagen und nördlich und östlich des Friedhofs in Volkenshagen, soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden. Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans werden folgende Planungsziele angestrebt:
  - Änderung des festgesetzten Mischgebietes in ein allgemeines Wohngebiet,
  - Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche,
  - Änderung des Bezugspunktes für die Festsetzung der Traufhöhe.
2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2, wird in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 in Anwendung des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 (erste Alternative) BauGB zu beteiligen. Gleichzeitig sind sie von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.

Anlage/n

Begründung  
Entwurf