

## Beschlussvorlage

VBE/2774/2021/GBE

### Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 5 für das Grundstück Gemarkung Bentwisch, Flur 4, Flurstück 11/18 und 11/20

Amt/Aktenzeichen: BuE / Befreiung B 5 (NTK)	Erstellungsdatum: 19.01.2021
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
21.01.2021	Arbeitsberatung Bentwisch
28.01.2021	Gemeindevertretung Bentwisch

#### **Sachverhalt:**

In Vorbereitung einer Beschlussempfehlung über eine Voranfrage zur Bebauung des Grundstückes, Gemarkung Bentwisch, Flur 4, Flurstücke 11/18 und 11/20 musste ich feststellen, dass eine Teilfläche des Vorhabengrundstückes im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 5 der Gemeinde Bentwisch liegt.

Die Teilfläche ist mit einem Pflanzgebotsstreifen belegt, ist als Wohnbaufläche definiert und weist an der nordwestlichen Grundstücksgrenze eine Baugrenze aus, dem zwar für den B-Plan stimmig erscheint, aber in Anbetracht der Grundstückssituation für das Vorhabengrundstück nicht regelnd beachtet werden kann.

Auf Grund dieser nicht alltäglichen Situation (die wahrscheinlich bisher gar nicht bekannt war – denn das B-Plangebiet ist Anfang der 90er Jahre erschlossen und bebaut worden – ohne diese Grundstückssituation durch z.B. Zukauf zu bereinigen) im Rahmen des Vorbescheides eine Ablehnung erteilen zu müssen, wurde in Absprache mit dem Bauherren und dem Landkreis die Voranfrage ruhend gestellt.

Um eine Bebauung des Grundstückes gemäß Voranfrage trotz Nichteinhaltung des B-Planes (die auf Grund der Grundstückskonstellation gar nicht möglich ist) zu erreichen, wird ein Antrag auf isolierte Abweichung (§ 67 Abs. 2 LBauO M-V) von den Festsetzungen des B-Planes gestellt.

Der Antragsteller beantragte die isolierte Abweichung:

1. Verschiebung des Pflanzgebotsstreifens an die nordwestliche Grundstücksgrenze, um dem Ziel des B-Planes zur Abgrenzung des Gebietes beizubehalten und
2. Zulässigkeit der teilweisen Überbauung der Wohnbaufläche außerhalb der Baugrenze auf Grund der Besonderheit, dass das Grundstück in den unbeplanten Innenbereich übergeht und das geplante Gebäude beide Rechtsgebiete berührt.

Er begründete den Antrag mit der Besonderheit, dass der im B-Plan liegende Teil des Grundstückes selbstständig keiner Bebauung zugeführt werden kann und damit die bauleitplanerische Zielsetzung – Schaffung von Baurecht für Wohnbebauung – mit diesen Festsetzungen nicht umsetzbar ist.

Eine negative Vorbildwirkung kann nicht entstehen, da dies ein Einzelfall ist.

Die Gemeindevertretung hat nach § 36 BauGB über diesen Antrag zu entscheiden.

**Stellungnahme der Verwaltung:**

Das Vorhabengrundstück liegt im unbeplanten Innenbereich und mit Teilen im Geltungsbereich des B-Planes.

Die Erschließung ist über die Stralsunder Straße gesichert.

Die im Vorbescheid erfragte Bebauung in zweiter Reihe ist in diesem Bereich von Bentwisch bereits mehrfach vorzufinden und würde bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB aus Sicht der Verwaltung einer Genehmigung zugänglich sein.

Die Konstellation der teilweisen Überplanung des Vorhabengrundstückes mit den Festsetzungen des B-Planes muss in der Vergangenheit und einem eventuellen Verkauf dieser Teilfläche, welche jedoch nie realisiert wurde, begründet sein.

Der jetzige Eigentümer hat dieses Grundstück ohne des Wissens um diese Tatsache erworben.

Die Verwaltung empfiehlt der Gemeindevertretung der Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB zuzustimmen

- da die Grundzüge der Planung nicht mehr berührt werden können.  
Dieser Teil des B-Planes bildet kein selbständiges Grundstück, ist keiner Bebauung zuzuführen und kann damit die Grundzüge des B-Planes nicht berühren.
- Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar – da die Bebauung des Vorhabengrundstückes nach § 34 BauGB keinerlei Auswirkungen auf den B-Plan und seine Festsetzungen hat.
- Da die Durchsetzung des B-Planes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist – da der Antragsteller den Pflanzgebotsstreifen und damit den Teil des Ausgleichs für den B-Plan dennoch auf seinem Grundstück anlegt und die Abgrenzung zwischen Plangebiet und unbeplanten Innenbereich dennoch erzielt wird.

Eine Vorbildwirkung ist auf Grund des sehr speziellen Einzelfalls und der Tatsache, dass diese Grundstückssituation im Plangebiet einmalig ist, nicht gegeben.

Außerdem würde die Änderung des B-Planes in Form der Anpassung an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen unnötige finanzielle Aufwendungen bedeuten.

Die Zustimmung sollte dennoch mit der Forderung zum Anpflanzen des Pflanzgebotes gem. B-Plan zu Lasten des Grundstückseigentümers bzw. dessen Rechtsnachfolger verbunden werden

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt, den Antrag auf Befreiung von den Festsetzungen des B-Planes N.r 5 für das Grundstück Gemarkung Bentwisch, Flur 4, Flurstück 11/18 und 11/20

Verschiebung des Pflanzgebotsstreifens an die nordwestliche Grundstücksgrenze, der teilweisen Überbauen der Wohnbaufläche außerhalb der Baugrenze auf Grund der Besonderheit, dass das Grundstück in den unbeplanten Innenbereich übergeht und das geplante Gebäude beide Rechtsgebiete berührt aus bauplanungsrechtlicher Sicht nach § 30 in Verbindung mit § 31 BauGB zuzustimmen

- da die Grundzüge der Planung nicht mehr berührt werden können.  
Dieser Teil des B-Planes bildet kein selbständiges Grundstück, ist keiner Bebauung zuzuführen und kann damit die Grundzüge des B-Planes nicht berühren.
- die Abweichung städtebaulich vertretbar ist – die Bebauung des Vorhabengrundstückes nach § 34 BauGB hat keinerlei Auswirkungen auf den B-Plan und seine Festsetzungen.
- da die Durchsetzung des B-Planes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und
- die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist – da der Antragsteller den Pflanzgebotsstreifen und damit den Teil des Ausgleichs für den B-Plan auf seinem Grundstück anlegt und die Abgrenzung zwischen Plangebiet und unbeplanten Innenbereich erzielt wird.

## VBE/2774/2021/GBE

Eine Vorbildwirkung ist auf Grund des sehr speziellen Einzelfalls und der Tatsache, dass diese Grundstückssituation im Plangebiet einmalig ist, nicht gegeben.  
Außerdem würde die Änderung des B-Planes in Form der Anpassung an die tatsächlichen Grundstücksgrenzen unnötige finanzielle Aufwendungen bedeuten.  
Die Zustimmung der Gemeinde gilt in Verbindung mit dem Anlegen des im B-Plan festgesetzten Pflanzgebotes an der nördlichen Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstückes zu Lasten des Grundstückseigentümers oder eines etwaigen Rechtsnachfolgers.

Anlage/n

Lageplan Voranfrage und Lage im Plangebiet