

## Beschlussvorlage

VBE/2782/2021/GBE

### Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung Bentwisch zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 für das Wohngebiet „Am Silo“, in Groß Kussewitz

Amt/Aktenzeichen: BuE / Entw.+Ausl.1.Änd. B23	Erstellungsdatum: 02.02.2021
Verfasser: Ines Patza/ Katrin Kühn(Planer)	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
10.02.2021	Bauausschuss Bentwisch
04.03.2021	Gemeindevertretung Bentwisch

#### Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Bentwisch hat auf ihrer Sitzung am 19.11.2020 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 23 für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz zu ändern.

Anlass für die 1. Änderung der Bebauungsplansatzung sind Konflikte mit einzelnen Festsetzungen, die sich aus der Umsetzung des Bebauungsplans ergeben. Im Aufstellungsbeschluss der Gemeinde sind folgende Planänderungsziele genannt:

1. Ordnen von Baugrenzen
2. Anpassung von Verkehrsflächen
3. Festsetzen einer Baumallee sowie der Baumart
4. Änderung der Standorte für die festgesetzten 2 großkronigen Laubbäume
5. Änderung der Lage des geplanten Müllsammelplatzes
6. Rechtssichere Formulierung der Gestaltung des Wohngebäudes im WA 2.2
7. Regelung von zulässiger Bebauung in den Hausgartenflächen
8. Regelung der GRZ im WA 1.2
9. Regelung zu den Zaunhöhen zu den jeweiligen Verkehrsflächen
10. Anpassung im Textteil B hinsichtlich Abrisses des alten Gutshauses (Regelung zum Abriss nicht mehr notwendig) unter Beachtung naturschutzrechtlicher Auflagen

Das im Aufstellungsbeschluss genannte Ziel *Klärung der Ableitung der Oberflächenentwässerung für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes 23 inkl. aller sich daraus ergebenden planungsrechtlichen Belange* konnte zwischen Gemeinde und Vorhabenträger anderweitig gelöst werden und ist nicht mehr Ziel des Änderungsverfahrens.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr.23 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs.2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Von einer Umweltprüfung und der Erarbeitung eines Umweltberichts kann abgesehen werden.

Eine Vorabstimmung mit der Landesforst und der Unteren Naturschutzbehörde ist erfolgt. Ein Antrag auf Ausnahme vom Biotopschutz aufgrund der heranrückenden Bebauung wurde gestellt.

Im weiteren Verfahren wird eine öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

## **Stellungnahme der Verwaltung:**

In einer gemeinsamen Vorabgespräche zwischen Gemeinde, Vorhabenträger und Amt, wurde sich darauf geeinigt, dass die Gemeinde den Entwurf erst bestätigt, wenn alle notwendigen Vorabgespräche mit der UNB hinsichtlich des Heranrückens der Wohnbaufläche an das Biotop und mit der Forstbehörde zwecks Bebauung der Terrassen im Waldabstand so vorbesprochen sind, dass die Änderung des B-Planes bei diesen beiden Behörden bzw. Institution keine Ablehnung erfährt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegt noch keine Zustimmung der UNB auf Ausnahme zum Biotopschutz vor. Sollte keine Zustimmung erteilt werden, würde im Rahmen der Abwägung zum Entwurf der 1. Änderung würde auf die rechtskräftige Festsetzung des Ursprungsplans zurückgegangen werden.

Die Verwaltung empfiehlt deshalb, trotz der fehlenden Antwort auf die Ausnahme zum Biotopschutz den Entwurf der 1. Änderung zu billigen und zur Auslegung zu bestimmen.

## **Stellungnahme des Bauausschusses:**

Dem Bauausschuss lagen zum Punkt 4.8 die folgenden zwei Varianten der Regelungsformulierung vor:

### **ALTERNATIVE 1:**

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind bauliche Anlagen, die der Zweckbestimmung „Hausgärten“ dienen, zulässig.

Die maximale Höhe der zulässigen baulichen Anlagen beträgt 3 m über der jeweiligen Hausgartenfläche. Der Bezugspunkt ist die vorgefundene Geländehöhe, Aufschüttungen unter baulichen Anlagen sind ausgeschlossen.

Die Grundfläche der zulässigen baulichen Anlagen darf je Hausgarten 4% der jeweils festgesetzten Hausgartenfläche nicht überschreiten.

Auf den Hausgartenflächen sind folgende Anlagen unzulässig:

- bauliche Anlagen, die der Übernachtung dienen,
- Stellplätze, Garagen und Carports,
- Müllsammelstellen,
- WC-Anlagen.

### **ALTERNATIVE 2:**

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sind zulässig:

- Geräteschuppen bis max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- Gewächshäuser bis max. 20 m<sup>2</sup>
- Kinderspielanlagen
- Grillplätze
- Gartenteich
- Gartenschwimmbecken inkl. Überdachung (max. Beckeninhalt 100 m<sup>3</sup>)
- Anlagen für Kleintierhaltung
- Erdkeller bis max. 8 m<sup>2</sup>

Die maximale Höhe der zulässigen baulichen Anlagen beträgt 3 m über der jeweiligen Hausgartenfläche. Der Bezugspunkt ist die vorgefundene Geländehöhe, Aufschüttungen unter baulichen Anlagen sind ausgeschlossen.

Die Grundfläche der zulässigen baulichen Anlagen darf je Hausgarten 4% der jeweils festgesetzten Hausgartenfläche nicht überschreiten.

Auf den Hausgartenflächen sind folgende Anlagen unzulässig:

- bauliche Anlagen, die der Übernachtung dienen,
- Stellplätze, Garagen und Carports,
- Müllsammelstellen,
- WC-Anlagen.

Der Bauausschuss empfiehlt, nach Anhörung der von dieser Regelung betroffenen Eigentümerin, mit 8 Ja, 0-Nein-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen, die Variante 1 in das Änderungsverfahren

aufzunehmen.

Zum Punkt 4.9 soll der Standort der Ausgleichspflanzung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden, da diese die Bepflanzung südöstlich von Baufeld 2.2 direkt angrenzend an das Biotop ablehnt.

Gemäß der Anforderung des Bürgermeisters, zur Gemeindevertreterversammlung nur den vom Ausschuss empfohlenen Beschlussvorschlag zur Abstimmung zu stellen, erhalten Sie in den Anlagen die durchgeschriebene Fassung gemäß der Beschlussempfehlung des Bauausschusses. Die kompletten Auswahlvarianten 1 und 2 zum Punkt 4.8 sind oben dargestellt.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt den folgenden Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz:

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 der Gemeinde Bentwisch für das Wohngebiet „Am Silo“ in Groß Kussewitz, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und der Entwurf der Begründung dazu, werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Die Entwürfe des Plans und der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen. Gleichzeitig sind sie von der öffentlichen Auslegung zu benachrichtigen.

Anlage/n  
Begründung  
Planzeichnung