

Beschlussvorlage

VBE/2795/2021/GBE

**Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der Gemeindevertretung Bentwisch zum B-Plan 25
"Wohnbebauung Albertsdorf" der Gemeinde Bentwisch**

Amt/Aktenzeichen: BuE / Entwurf +Auslegung B 25 Albertsdorf	Erstellungsdatum: 18.02.2021
Verfasser: Ines Patza, Florian Winter (Planer)	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
24.03.2021	Bauausschuss Bentwisch
15.04.2021	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt:

Der Ortsteil Albertsdorf der Gemeinde Bentwisch verfügt über eine Innenbereichssatzung, die die Bebaubarkeit innerhalb ihres Geltungsbereiches regelt. Dabei wurde nahezu die gesamte Ortslage erfasst. Unberührt blieben die Ortsrandlagen, da deren Entwicklung durch das Satzungsrecht nicht möglich war.

Aufgrund der besonderen Lage vereinzelter Grundstücke in der Ortsrandlage, ist nun eine städtebauliche Situation entstanden, in der sich Grundstücke, die sich nach planungsrechtlichen Dafürhalten gemäß § 34 BauGB entwickeln lassen würden, aber dem Außenbereich zuzuordnen sind. Entsprechend ist hier eine Benachteiligung der betroffenen Grundstücke entstanden, die in dieser Form nicht beabsichtigt war.

Die Flurstücke 195/3 und 200 der Flur 1, Gemarkung Albertsdorf befindet sich nunmehr im Außenbereich, obwohl es durch die unmittelbar angrenzenden Grundstücke im Osten und im Süden geprägt ist. Entsprechend ist eine Bebauung nur möglich, sofern ein Bebauungsplan aufgestellt wird.

Der Grundstückseigentümer beabsichtigt die genannten Flurstücke für Wohnzwecke zu entwickeln. Dadurch wird die Anwendung des § 13 b BauGB ermöglicht. Dieser Paragraph lässt sich auf Grundstücke des Außenbereichs anwenden, die einer Wohnbebauung zugeführt werden sollen und deren Grundfläche geringer als 10.000 m² ist. Die weiteren Hinweise zum § 13 b BauGB sind dabei ebenfalls zu beachten. Demnach ist der Aufstellungsbeschluss vor dem 31.12.2019 und der Satzungsbeschluss vor dem 31.12.2021 zu fassen.

Das beschleunigte Verfahren für Flächen im Außenbereich benötigt keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit. Auch eine Eingriff-Ausgleichbilanzierung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Grundsätzlich sind Bebauungspläne gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für die Landwirtschaft dar. Entsprechend weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Eine Änderung ist allerdings in dem gewählten Verfahren nicht erforderlich, da ein Bebauungsplan gemäß § 13 b BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen darf.

Hinweis:

Arten- sowie Schall-/Lärmschutz sind beauftragt. Die Ergebnisse werden bis zur Beschlussfassung eingearbeitet. Der Planer wird in der BA-Sitzung vorerst nur darüber informieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach dem Beschluss der Gemeindevertretung über die Aufstellung des B-Planes 25 und der sich daran anschließenden Planungsanzeige gem. § 17 Landesplanungsgesetz M-V an das Amt für Raumordnung und Landesplanung erhielt die Gemeinde eine Stellungnahme, die die Ziele des B-Planes aus regionalplanerischer Sicht als auch hinsichtlich seiner städtebaulichen Begründung als nicht akzeptabel einstufte. Die Gemeinde wurde aufgefordert die vorhandenen Innenbereichspotentiale in Albertsdorf zu nutzen.

Auf ein entsprechendes Antwortschreiben erhielten die Gemeinde die nunmehr positive Stellungnahme mit dem Hinweis, dass diese drei Wohneinheiten im Rahmen einer Fortschreibung des RREP auf die neuen Kontingente angerechnet werden.

Mit Beschluss VBE/2681/2020/GBE vom 20.08.2020 bestätigte die Gemeindevertretung die Weiterführung des Verfahrens unter dieser Bedingung.

Mit der Ihnen jetzt vorliegenden Beschlussvorlage ist der Entwurf des B-Planes zu bestätigen und zur Auslegung zu bestimmen.

Während der Auslegung erfolgt parallel die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Das Verfahren ist bis Ende dieses Jahres abzuschließen. Die Verwaltung empfiehlt den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Der Bauausschuss empfiehlt mit 8 Ja-Stimmen und einer Enthaltung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bentwisch beschließt den folgenden Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für den B-Plan 25 „Wohnbebauung Albertsdorf“ der Gemeinde Bentwisch.

1. Für die Flurstücke 200 und 195/3 der Flur 1, Gemarkung Albertsdorf soll der Bebauungsplan Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf* der Gemeinde Bentwisch aufgestellt werden.

Es wird folgendes Planungsziel angestrebt:

- Festsetzung von Wohnbauflächen für maximal 3 Wohneinheiten
2. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen. Weiterhin wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung abgesehen.
 3. Mit der Billigung des Entwurfes soll die Beteiligung der Öffentlichkeit per Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden, der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.
 4. Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind sie nach § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zu bitten. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird mit der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2

VBE/2795/2021/GBE

BauGB durch Auslage, verbunden.

5. Dieser Beschluss und die Mitteilung über die Bereithaltung des Entwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, ist ortsüblich bekannt zu machen.

Anlage/n

20210317 B 25 Albertsdorf-A3

20210317 Begründung Bebauungsplan Albertsdorf