

Beschlussvorlage

VBE/2818/2021/GBE

Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über die Beachtung des Antrages auf Änderung zum B-Planes 23 "Am Silo" der Gemeinde Bentwisch in Vorbereitung des Entwurfs der 1. Änderung

Amt/Aktenzeichen: BuE / Antrag auf Änderung B 23 Garten	Erstellungsdatum: 13.04.2021
Verfasser: Ines Patza	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
15.04.2021	Gemeindevertretung Bentwisch
21.04.2021	Bauausschuss Bentwisch
06.05.2021	Gemeindevertretung Bentwisch

In Grün die Ergänzung des Beschlusses nach Zurückweisung aus der GV.

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung Bentwisch fasste am 19.11.2020 den Aufstellungsbeschluss über die 1. Änderung des B-Planes 23 „Am Silo“ in Groß Kussewitz.
VBE/2745/2020/GBE

Dieser Entscheidung war der Antrag der Eigentümergemeinschaft auf Änderung des B-Planes mit den folgenden Planungszielen vorausgegangen

1. *Festsetzung eines offenen Niederschlagsrückhaltegrabens im Bereich der Baugebietsfläche WA 1.1 und entsprechende Verschiebung der Baugrenze;*
2. *Änderung der festgesetzten Aufstellfläche für die Abfallentsorgung;*
3. *Vergrößerung des Wendehammers an WA 2.2 angrenzend;*
4. *geringfügige Vergrößerung der Baugebietsfläche WA 2.1 in Richtung der naturnahen Grünfläche, um mit der Verschiebung der südlichen Baugrenze ein rechtwinkliges Baufenster zu erreichen.*

Die Gemeindevertretung stimmte diesen Antrag mit Beschluss VBE/2745/2020/GBE am 19.11.2020 zu.

Am 08.12.2020 beantragten die Eigentümer der Flächen des WA 1.1. und 1.2 die Änderung der Festsetzungen des Punktes 4.8 Hausgärten durch konkrete Formulierungsvorschläge sowie die Übernahme des Beschlusses der Gemeinde zur Definition des Punktes 4.8 des B-Planes vom 20.08.2020 VBE/2694/2020/GBE.

„.... beantragen mein Mann und ich hiermit die Änderung der B-Plan-Festsetzungen unter Punkt 4.8.

Mit der Änderung soll sichergestellt werden, dass die als Hausgarten ausgewiesene Fläche auch als solche nutzbar wird. Bei der Antragsformulierung in der Anlage habe ich mich in der Form und inhaltlich an der Formulierung des Beschlusses der Gemeinde vom 20.08.2020 orientiert, in dem die Gemeinde bereits darlegte, wie sie die Festsetzungen ausgelegt wissen will.

Hier... eine Liste der Dinge, die wir im Garten errichten wollen. Im Folgenden liste ich einige Anlagen auf. Diese Liste ist allerdings weder vollständig, noch soll alles gleichzeitig umsetzbar sein. Vielmehr ist es so, dass wir eine größtmögliche Freiheit bei der Gestaltung unseres Gartens haben wollen und heute noch nicht abschließend geplant ist, was errichtet werden soll und was nicht. Potentielle spätere Eigentümer des Grundstücks sollen schon gar nicht unnötig eingeschränkt werden, denn dies mindert den Grundstückswert gewaltig. Die Liste soll also nur beispielhaft gesehen werden: mehrere Schuppen, Lagerplatz, Erdkeller, mehrere Gewächshäuser, Pavillon, Kleintierstall, Kompost, Kinderspielanlage, Sportanlage, Kletterturm, Grillplatz, Gartenteich mit Steg und Brücke, Pool mit Sprungturm, fest verankerte Skulptur, Regenwassernutzungsanlage, Solaranlage, Brunnen, Hochbeet, Hügelbeet, Trockenmauer, Totholzstapel, Aufschüttung, Abgrabung etc.

Die Gemeinde hat bereits klar bekundet mit dem **letzten Beschluss (v. 20.08.2020)** dass ihr politischer Wille mit diesen Plänen übereinstimmt. Daher beantragen wir nunmehr die Einpflügung dieses Beschlusses in den B-Plan. Da der B-Plan keine Beauftragung des Bürgermeisters beinhalten kann, haben wir unseren Antrag insofern weiter konkretisiert.

Wir bitten um Entscheidung des Gemeinderats (und ggf. weiterer erforderlicher Gremien) über diesen konkreten Änderungsantrag. Für die Gemeinde ist mit dem Antrag keine Kostenlast verbunden, da mein Mann und ich die insofern entstehenden Kosten tragen werden. Die mit der B-Plan-Änderung von der Projekt „Wohnen im Park“ Verwaltung GmbH beauftragte Planerin Frau Kühn wird von der GmbH bezahlt, die sich die auf diese Änderungen entfallenden Kosten von meinem Mann und mir ersetzen lässt.“

Dieser Antrag inkl. dem in der Anlage konkret wiedergegebenen Wortlaut der beantragten Änderung, wurde dem Bürgermeister und dem Bauausschussvorsitzenden zur Kenntnis gegeben. Da die Grundsatzentscheidung zur Änderung des B-Planes bereits beschlossen war, entschied der Bürgermeister den Antrag der mit der Bauleitplanung beauftragten Fachplanerin zu übergeben, die das laufende Verfahren betreut.

In der Bauausschusssitzung auf welcher der Bauausschuss als Fachausschuss von der Planerin über die planerischen Festsetzungen auf einer Hausgartenfläche beraten und dem Bauausschuss zwei mögliche Formulierungsvarianten erläutert wurde, erhielt die Eigentümerin/Antragstellerin auf Anfrage Rederecht und konnte Ihre Belange vortragen. Die Entscheidung des Bauausschusses erfolgte nach Anhörung in der Ihnen bekannten und nunmehr beschlossenen Variante.

Die Antragsteller haben nunmehr Sorge, dass Ihr Antrag nicht die notwendige Würdigung durch die Gemeindevertretung erfahren hat und nicht hinreichend im zuständigen Ausschuss und in der Gemeindevertretung behandelt wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der dieser Beschlussvorlage beigefügten Anlage finden Sie den

- Wortlaut des Punktes 4.8 aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan sowie den Beschluss vom 20.08.2020 (Darstellung Grün),
- die beantragte Änderung (Darstellung in Rot),
- die rechtliche Grundlage/Erläuterung der im B-Plan festgesetzten Grünfläche (Darstellung Blau) und
- (Darstellung Braun) den am 04.03.2021 beschlossenen Entwurfs- und Auslegungsbeschluss, konkret die Formulierung des Punktes 4.8.

Nach § 14 der Kommunalverfassung haben die Einwohnerinnen und Einwohner das Recht, sich schriftlich oder zur Niederschrift mit Anregungen und Beschwerden an die Gemeindevertretung zu

VBE/2818/2021/GBE

wenden. Sie sind über die Stellungnahmen der Gemeindevertretung oder eines Ausschusses unverzüglich zu unterrichten.

Bei dem vorliegenden Antrag wurde von einem Teil der Eigentümergemeinschaft der bestehende Antrag im laufenden Verfahren konkretisiert und in das Verfahren eingebracht.

Die Gemeindevertretung hat nach ausgiebiger Beratung der einzelnen Punkte der beantragten Änderung des B-Planes durch die beauftragte Stadtplanerin im Bauausschuss und in der Gemeindevertretung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes 23 „Am Silo“ der Gemeinde Bentwisch gefasst.

Der Konkretisierungsantrag zu Punkt 4.8 war Bestandteil dieses Prozesses.

Gemeindevertretung 15.04.2021

Die Beschlussvorlage wurde aus der Gemeindevertreterversammlung zurückgestellt.

Zu klären sind die Fragen Gebäude, bauliche Anlagen.

Durch die Antragstellerin sind nur Gebäude gewollt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung war etwas hilflos, was zu klären ist, bis die Antragstellerin am 19.04.2021 im Amt Rostocker Heide war und ihr Ansinnen und ihre rechtliche Position dazu vortrug.

Die Antragstellerin geht davon aus, wenn der B-Plan auf den Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten nur die Zulässigkeit der Gebäude regelt, dürfen alle anderen baulichen Anlagen die der Genehmigungsfreiheit nach § 61 unserer Landesbauordnung unterliegen, zusätzlich errichtet werden.

Das ist baurechtlich jedoch nicht richtig.

Wir haben einen Bebauungsplan, der Wohnbauflächen ausweist – darauf darf gemäß den Festlegungen und Regelungen des B-Planes gebaut werden und es gibt Verkehrsflächen, die die Erschließung der Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes regeln... und es gibt die Festsetzung Grünfläche – angrenzend an das WA 1.1- definiert als Hausgarten sowie angrenzend an das WA 2.1 und 2.2 als naturnahe Grünfläche.

Baugebiet und Bauflächen sind in § 1 der BauNVO geregelt. Grünflächen gehören regelmäßig nicht dazu, sondern gehören zu den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.

Die Gemeinde Bentwisch hat auf der im B-Plan ausgewiesenen Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten in ihrem rechtskräftigen B-Plan geregelt, dass sie eine, dem Nutzungszweck der Grünfläche – nämlich Hausgarten- dennoch eine Bebauung bis 20 m² je Hausgarten zulässt. Die Träger öffentlicher Belange hatten dazu keine Einwände.

Um den künftigen Eigentümern alle Optionen offen zu lassen, hat die Gemeinde die Bebaubarkeit mit allen baulichen Anlagen gemäß Begriffsbestimmung aus unserer Landesbauordnung § 2 zugelassen.

Also– bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck Hausgarten zuordenbar sind und bauliche Anlagen sind – sind auf einer Fläche bis 20 m² - in der Grünfläche Zweckbestimmung Hausgarten, zulässig.

Folgt die Gemeinde dem Antrag - nur bauliche Anlagen, die Gebäude sind - auf der Grünfläche ZB Hausgarten zuzulassen, ist nichts weiter mehr möglich. Kein Hochbeet, kein Pavillon ...

Diese Regelung würde die Eigentümer gegenüber der Regelung des Ursprungsplanes schlechterstellen.

Aber genau das meint die Antragstellerin – Sie geht davon aus - wenn im B-Plan nur die Gebäude in den Grünflächen ZB Hausgarten geregelt werden- automatisch alle anderen baulichen Anlagen die in unserer Landesbauordnung § 62 verfahrensfrei sind, also keiner Genehmigung bedürfen zulässig sind und kommt daher zu dem Ergebnis, dass der B-Planentwurf mit der „4%-Regelung“ Sie unverhältnismäßig einengt.

VBE/2818/2021/GBE

Die Antragstellerin verkennt jedoch die Grundpflichten jedes Bauherren, geregelt u.a. in § 52 und § 59 unserer Landesbauordnung.

Eindeutig geregelt ist z.B. in § 52 LBauO M_V, das bei Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Instandhaltung und der Beseitigung von Anlagen der Bauherr und im Rahmen ihres Wirkungskreises, die anderen am Bau Beteiligten dafür verantwortlich sind, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften eingehalten werden.

Ein Bebauungsplan ist solch eine öffentlich-rechtliche Vorschrift.

Allerdings scheiterte jeder Versuch der Verwaltung der Antragstellerin diese baurechtlichen Prämissen nahe zu bringen und ihr zu erklären, dass Ihre Forderung, nur Gebäude zuzulassen, sie selber schlechter stellt.

Der Bürgermeister Herr Krüger hat sich mit dem Amt für Kreisentwicklung des Landkreises in Verbindung gesetzt. Eine Erhöhung der Grundfläche für bauliche Anlagen (inkl. Gebäude) in der ausgewiesenen Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten bis max. 10 % der jeweiligen zum Wohngrundstück gehörenden Gartenfläche wäre noch zu akzeptieren, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden.

Die Gemeinde muss nun entscheiden wieviel Fläche sie für bauliche Anlagen auf der Grünfläche, ZB Hausgarten zulassen will:

B-Plan in Kraft: 20 m² je Grünfläche ZB Hausgarten

B-Planentwurf – Verfahren läuft: 4 % der jeweiligen Grünfläche ZB Hausgarten

oder

im Rahmen der Abwägung Erhöhung auf 10 % der jeweiligen Grünfläche ZB Hausgarten

Diese Entscheidung soll als eine dem Abwägungsergebnis vorgezogene Entscheidung der Gemeinde nach mehrfacher ausführlicher Beratung über den o.g. Antrag zur Änderung des Punktes 4.8 Teil B Text des –Planes 23 der Gemeinde Bentwisch verstanden werden.

Stellungnahme des Bauausschusses vom 21.04.2021:

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Bentwisch mit 9 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0-Stimmenenthaltungen, hiermit klar zustellen, dass der Antrag der Eigentümer der Flächen WA 1.1 und 1.2 zur Änderung des Punktes 4.8 des B-Planes 23 im Verfahren zur Änderung des B-Planes aufgenommen, geprüft und in der Abwägung der Belange der Öffentlichkeit und der privaten Antragsteller einbezogen wurde und unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben zu dem bekannten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes 23 „Am Silo“ der Gemeinde Bentwisch geführt hat.

Die Gemeindevertretung Bentwisch avisiert nach nochmaliger Würdigung der beantragten Änderungen zum Punkt 4.8 des Teil B (Text) zum B-Plan Nr. 23 und nach nochmaliger ausführlicher Beratung im Rahmen der Abwägung zum B-Plan, die Möglichkeit 4% der ausgewiesenen Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten mit baulichen Anlagen zu bebauen, auf 10 % zu erhöhen.

Dieser Beschluss gilt ausschließlich für die Grünfläche der Zweckbestimmung Hausgarten. Die Grünfläche der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche bleibt weiterhin einer Bebauung unzugänglich!

1. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bentwisch stellt hiermit klar, dass der Antrag der Eigentümer der Flächen WA 1.1 und 1.2 zur Änderung des Punktes 4.8 des B-Planes 23 im Verfahren zur Änderung des B-Planes aufgenommen, geprüft und in der Abwägung der Belange der Öffentlichkeit und der privaten

VBE/2818/2021/GBE

Antragsteller einbezogen wurde und unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben zu dem bekannten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes 23 „Am Silo“ der Gemeinde Bentwisch geführt hat.

Die Gemeindevertretung Bentwisch bestätigt hiermit nach nochmaliger Würdigung der beantragten Änderungen zum Punkt 4.8 des Teil B (Text) zum B-Plan Nr. 23, den gefassten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss VBE/2782/2021/GBE vom 04.03.2021 und bestätigt damit die Möglichkeit 4% der ausgewiesenen Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten mit baulichen Anlagen zu bebauen.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

Davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

oder

2. Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Bentwisch stellt hiermit klar, dass der Antrag der Eigentümer der Flächen WA 1.1 und 1.2 zur Änderung des Punktes 4.8 des B-Planes 23 im Verfahren zur Änderung des B-Planes aufgenommen, geprüft und in der Abwägung der Belange der Öffentlichkeit und der privaten Antragsteller einbezogen wurde und unter Beachtung der rechtlichen Vorgaben zu dem bekannten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des B-Planes 23 „Am Silo“ der Gemeinde Bentwisch geführt hat.

Die Gemeindevertretung Bentwisch avisiert nach nochmaliger Würdigung der beantragten Änderungen zum Punkt 4.8 des Teil B (Text) zum B-Plan Nr. 23 und nach nochmaliger ausführlicher Beratung im Rahmen der Abwägung zum B-Plan, die Möglichkeit 4% der ausgewiesenen Grünfläche, Zweckbestimmung Hausgarten mit baulichen Anlagen zu bebauen, auf 10 % zu erhöhen.

Dieser Beschluss gilt ausschließlich für die Grünfläche der Zweckbestimmung Hausgarten. Die Grünfläche der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche bleibt weiterhin einer Bebauung unzugänglich!

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

Davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Anlage zu VBE 2818