

## Beschlussvorlage

**VBE/2892/2021/GBE**

**Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über die Billigung des Vorentwurfs der 3. Änderung des Teilflächennutzungsplanes Klein Kussewitz zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Amt/Aktenzeichen: BuE / 3. Änderung FNP Kussewitz	Erstellungsdatum: 30.09.2021
Verfasser: Ines Patza/Franziska Voß (ign Waren)	Status: öffentlich

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
13.10.2021	Bauausschuss Bentwisch
28.10.2021	Gemeindevertretung Bentwisch

### Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 19.11.2020 beschlossen, für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Bentwisch für den Teilbereich der Altgemeinde Klein Kussewitz eine 3. Änderung durchzuführen.

Im Aufstellungsbeschluss vom 19.11.2020 wurden die Ziele wie folgt definiert:

- Darstellung eines Sondergebietes Brennerie im Westen des Ortsteils,
- Änderung der Fläche für Gewerbe G2 in eine Ausgleichsfläche,
- Änderung der Fläche für Gewerbe G3 in eine gemischte Baufläche,
- Änderung der Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz in eine Fläche für den Gemeinbedarf,
- Änderung einer Teilfläche der Fläche für Gewerbe G1 in eine gemischte Baufläche,
- Darstellung einer Wohnbaufläche zwischen dem G1 und der Wohnbaufläche W8
- Erweiterung der gemischten Baufläche M2 im südlichen Bereich des Gutsparks,
- Ausweisung zweier Wohnbauflächen im Süden des W9,
- Ausweisung einer Wohnbaufläche im Süden des M2, auf der bisher dargestellten Waldfläche,
- Änderung der Grünfläche mit Zweckbestimmung Golfplatz in eine Landwirtschaftliche Fläche,
- Aktualisierung der Plangrundlage,
- Darstellung der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope und Ausgleichsmaßnahmen.

Auf Grund einiger Änderungen, die sich im Laufe der Zeit ergeben haben musste die Zielstellung entsprechend angepasst werden.

Der sich daraus ergebene Vorentwurf liegt dem Bauausschuss zur Beratung vor.

Das Ergebnis soll dann der Gemeindevertretung zur Beschlussfassung (Bestätigung Vorentwurf und dessen Bestimmung für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung) vorgelegt werden.

Die Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes sind nunmehr wie folgt zu definieren:

- Umwandlung der Gewerbefläche G 3 in gemischte Baufläche M 3,
- Umwandlung der Gewerbefläche G 3 in gemischte Baufläche M 3,
- Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen zwischen Bahnstrecke und Gewerbefläche G 3 in Gewerbefläche G 2
- Umwandlung des Sportplatzes Fläche für den Gemeinbedarf der Zweckbestimmung Feuerwehr und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Umwandlung eines Teilbereiches der Gewerbefläche G 1 in eine gemischte Baufläche M 4,

## VBE/2892/2021/GBE

- Darstellung einer neuen Wohnbaufläche W 13 zwischen der jetzigen Gewerbefläche G 1 und der Wohnbaufläche W 8
- Umwandlung der Gewerbefläche G 2 in naturbelassene Grünfläche
- Umwandlung der Grünfläche Parkanlage am Gutspark in Mischgebietsfläche M 5

Die Änderungen begründen sich wie folgt:

Es besteht keine weitere Planungsabsicht für ein Sondergebiet Brennerei im Westen des Ortsteils, sodass die landwirtschaftliche Fläche zwischen Bahnstrecke und Gewerbefläche G 3 nun als Gewerbefläche G 2 ausgewiesen wird.

Die ursprünglich vorgesehene Erweiterung der Mischgebietsfläche M 2 im südlichen Bereich des Gutsparks soll sich nunmehr auf den gesamten Gutspark erstrecken, der als neue Mischgebietsfläche M 5 dargestellt wird. Hintergrund ist eine gewollte Entwicklung des Gutspark durch den Eigentümer. Ein kleiner Teilbereich des südwestlichen Gutsparkes wird weiterhin als Grünfläche dargestellt.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung möchte zum vorliegenden Entwurf folgendes anmerken:

1. Die Gemeinde hat den Funkturm im Bereich der Rostocker Tannen erworben und plant diese Waldfläche u.a. als Ausgleich für den B-Plan Nr. 20 weiter aufzuforsten. Deshalb sollte die Ausweisung „SO BUND“ herausgenommen und in dieser Bereich als Waldfläche ausgewiesen und die Walderweiterungsflächen (geplante Aufforstung) ebenfalls im Rahmen dieser Änderung dargestellt werden.
2. Es gab für den Bereich des ausgewiesenen Wohngebietes eine Abstimmung mit der Forstbehörde. Eine Waldumwandlung für Wohnbauzwecke wird nicht in Aussicht gestellt. Hier eröffnet sich die Frage, ob die Gemeinde dennoch mit dieser Ausweisung in das frühzeitige Verfahren geht oder den Vorentwurf bereits jetzt korrigiert.
3. Die Überplanung der Fläche der alten Frohnerei als naturbelassene Grünfläche nimmt der Gemeinde die Möglichkeit ohne eine erneute Änderung des Flächennutzungsplanes diesen Bereich einer Nutzung zu unterziehen, der kompatibel mit dem Ausgleichszweck, den die Gemeinde mit dem Frohnereigebiet verbindet, möglich wäre. Denkbar wäre z.B. ein Dokumentationszentrum verbunden mit einer Ausstellung. Umweltzentren etc.
4. Des Weiteren möchte die Verwaltung auf die Ausweisung des Gutsparkes als Mischgebietsfläche eingehen. Mischgebiete dienen gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zulässig sind:
  - Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - Sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
  - Vergnügungsstätten im Sinne § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Auf die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach Absatz 3 des § 6 BauNVO soll hier gar nicht näher eingegangen werden.

Einen Gutspark als Mischgebietsfläche zu überplanen – mit all den genannten zulässigen Nutzungen

kann und sollte nicht im Sinne der Gemeinde und des Eigentümers sein.  
Eine Überplanung solcher Bereiche als Mischgebietsfläche lässt absehbar außerdem eine Ablehnung durch die entsprechenden Träger öffentlicher Belange erwarten.

Die Verwaltung hat sich deshalb mit dem Eigentümer in Verbindung gesetzt, um die geplante Nutzung zu hinterfragen.

Geplant sind notwendige Nebengebäude (so z.B. eine Remise zur Unterstellung von diversen Gegenständen aus dem Gutshaus und ein eigenständiges Wohngebäude für den Eigentümer oder Betreiber des Gutshauses). Alle Anlagen die sich dem Nutzungszweck des Gutshauses unterordnen.

Planerisch darstellen lässt sich die z.B. als „Sonstiges Sondergebiet Gut“ auf Grundlage § 11 BauNVO, welche das Gutshaus und den Gutsпарк einschließt.

In einem Bebauungsplanverfahren lassen sich dann die geplanten und auszuschließende Nutzungen festschreiben, die Teile des Parks, die dem Denkmalschutz unterliegen, werden entsprechend ausgewiesen.

Die Verwaltung regt an diese Punkte vor Billigung des Vorentwurfs zu beraten und ggf. in das Verfahren aufzunehmen.

Die Darstellung dieser Vorschläge ist als Anlage – Vorschläge der Verwaltung beigelegt.

### **Stellungnahme des Bauausschusses:**

Herr Dr. Jonas erklärt sich zu diesem TOP als Befangen.

Der Bauausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung mit 7 Ja-Stimmen, 0 Nein-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen in das Änderungsverfahren den Vorschlag 1 der Verwaltung aufzunehmen (Waldausweisung „Rostocker Tannen“) sowie die Wohnbaufläche W 10 bis an die in der Planzeichnung dargestellten Höhenlinie anzupassen.

*Hinweis: Sie erhalten in der Anlage auf einem gesonderten Blatt die Vorschläge der Verwaltung.  
Die Empfehlungen des Bauausschusses sind in der Planzeichnung bereits eingearbeitet.*

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt den Vorentwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bentwisch für den Teilbereich der Altgemeinde Klein Kussewitz gemäß Anlage 1 sowie dessen Begründung (Anlage 2) zu bestätigen.

Die Anlagen sind Bestandteil des Beschlusses.

Die Gemeindevertretung beschließt weiterhin das:

1. die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung durch Bereithaltung des Vorentwurfs zu jedermanns Einsicht mit entsprechender Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchgeführt werden soll;
2. die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig von der Planungsabsicht unterrichtet, zur Stellungnahme und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert werden sollen und
3. dieser Beschluss ortsüblich bekannt zu machen ist.

### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

## VBE/2892/2021/GBE

davon anwesend:  
Zustimmung:  
Ablehnung:  
Enthaltung

Anlage/n

20210929 3.Änderung FNP-Planzeichnung Klein Kussewitz  
20210929 Begründung  
Anlage - Vorschläge der Verwaltung