

Beschlussvorlage

VBE/3019/2022/GBE

Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Gemeinde Bentwisch über den Bebauungsplans Nr. 25 "Wohnbebauung Albersdorf"

Amt/Aktenzeichen: BuE / Abw. und Satzungsbeschluss B 25	Erstellungsdatum: 02.08.2022
Verfasser: Ines Patza/Caroline Herbst	Status: öffentlich

Beratungsfolge	
Datum der Sitzung	Gremium
17.08.2022	Bauausschuss Bentwisch
18.08.2022	Gemeindevertretung Bentwisch

Sachverhalt:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch hat in Ihrer Sitzung am 05.12.2019 beschlossen den Bebauungsplan Nr. 25 *Wohnbebauung Albersdorf* aufzustellen.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 *Wohnbebauung Albersdorf* wurde gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 durchgeführt.

Von den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 13b i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB Stellungnahmen eingeholt.

Die Gemeinde hat die über die Abwägungsvorschläge zu entscheiden.

Ziel ist den Bebauungsplan Nr. 25 *Wohnbebauung Albersdorf* der Gemeinde Bentwisch als Satzung zu beschließen und danach in Kraft zu setzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung möchte auf 2 Punkte eingehen, in dessen Ergebnis die Empfehlung an die Gemeindevertretung geht, den Abwägungs- und Satzungsbeschluss noch nicht zu fassen, diese 2 Punkte in den Plan aufzunehmen, eine verkürzte Auslegung und eine von der Änderung des Entwurfs betroffene TÖB-Beteiligung durchzuführen und danach den Abwägungs- und Satzungsbeschluss zu fassen.

Punkt 1

– laufende Nr. 2 der Abwägung Punkt 2.5. –

Hier wird zwar der Gewässerschutzstreifen und der Gewässerschutzkorridor nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen, aber nicht von Bebauung freigehalten.

Da Teile des östlichen Baufeldes mit der Baugrenze in den Entwicklungskorridor hineinragen, widerspricht sich die Festsetzung und die textliche Abwägung.

Hier sollte die Planzeichnung konsequent angepasst werden, um Klarheit zwischen Planzeichnung und Abwägung und Textteil herzustellen.

Mit der nochmaligen Beteiligung wird auch dem erneuten Prüfungsverlangen, woran die

Zustimmung zur Planung geknüpft ist, entsprochen.

Punkt 2

– Text (Teil B) 2. Höhenlage baulicher Anlagen.

Der VB-Plan regelt: Es ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von max. 30 cm über der jeweiligen Geländeoberfläche zulässig.

Betrachtet man das Gelände ist es von der Erschließungsanlage (Straße Harmstorf – Albertsdorf) zum Bach hin abfällig.

Die Fahrbahnhöhe (gemittelt und entnommen aus dem Straßenausbauprojekt mit Anpassung von HN-Höhen auf Höhen nach DHHN92) beträgt 22,91 DHHN92.

Etwa mittig der Grundstücke (innerhalb der überbaubaren Fläche, liegen die Geländehöhen gemittelt bei 21,76 DHHN92.

Bei einer max. Fußbodenhöhe von 30 cm über Gelände erreicht man eine Höhe vom 22.06 DHHN92. Also weit unter dem Straßenniveau.

Ein erklärliches Verlangen, das Wohnhaus auf Höhenniveau der Fahrbahn zu bringen, würde den Festsetzungen des B-Planes widersprechen.

Es wird deshalb vorgeschlagen als Bezugspunkt die Fahrbahnhöhe im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt zu definieren und eine Mindesthöhe Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) von 30 cm über diesen Bezugspunkt festzusetzen.

Diese Änderung verlangt jedoch noch einmal eine Auslegung des Entwurfs (verkürzt 14 Tage) und eine Beteiligung der TÖB die von der Änderung berührt sind.

Eine kleine Zeitverzögerung, die den Bauherren jedoch eine Sicherheit bietet, die mit dem vorgeschlagenen Abwägungsvorschlag nicht erreicht wird. Außerdem kann damit den Anregungen des Landkreises (Abwägung Nr. 3 des Landkreises Rostock, Punkt 3.3.) gefolgt und die Abwägung entsprechend angepasst werden.

Nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und der TÖB, kann die Gemeinde dann über die Abwägungsvorschläge und den Plan als Satzung beschließen.

Finanzierung:

Das Bauleitplanverfahren ist Drittfinanziert. Der Gemeinde entstehen keine Kosten.

Stellungnahme des Bauausschusses:

Beschlussvorschlag 1 (Vorschlag Planungsbüro – keine erneute Auslegung):

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt den folgenden Abwägungs- und Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf*
(der Gemeinde Bentwisch)

1. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf* hat die Gemeindevertretung mit dem in der Anlage dargestellten Ergebnis geprüft.
Stellungnahmen der Öffentlichkeit sind, während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs nicht eingegangen.
Die Anlage mit den Stellungnahmen und deren Prüfergebnis ist Bestandteil dieses Beschlusses.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen in ihren Stellungnahmen gegeben haben, sind von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe anhand von Auszügen aus der Anlage zu diesem Beschluss in Kenntnis zu setzen. Die nicht berücksichtigten Stellungnahmen sind zu dem Vorgang zu nehmen.
2. Die Gemeindevertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf* der Gemeinde Bentwisch, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung.
3. Die Begründung wird gebilligt.
4. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen; dabei ist auch anzugeben, wo die Satzung mit Begründung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:

davon anwesend:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

ODER

Beschlussvorschlag 2 (Vorschlag der Verwaltung – Änderung Entwurf und neue Auslegung)

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch beschließt den Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 25 *Wohnbebauung Albertsdorf* der Gemeinde Bentwisch hinsichtlich dem Abwägungsergebnis zur Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Landwirtschaft und Umwelt zu ändern und den Entwicklungskorridor und dessen Freihaltung von Bebauung im Teil A (Planzeichnung) entsprechend darzustellen und den Punkt 2. Höhenlage baulicher Anlagen des Teil B (Text) wie folgt zu ändern:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (FFEG) von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen ist nur ab einer Höhe vom mindestens 30 cm über dem Bezugspunkt zulässig.

Als Bezugspunkt für alle genannten Höhen gilt die Oberkante der Fahrbahn der Erschließungsanlage, mittig der Grundstückszufahrt zum Baugrundstück.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Vertreter:
davon anwesend:
Zustimmung:
Ablehnung:
Enthaltung:

20220722 -B 25 Albertsdorf nach Abwägung
Abwägung Bebauungsplan Albertsdorf