

## **Beschlussvorlage**

**VBE/3166/2023/GBE**

**Beschluss der Gemeindevertretung Bentwisch über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten und der Goorstorfer Strasse im Nordosten in Bentwisch sowie über die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Amt/Aktenzeichen: BuE / Aufstellung, Entwurf, Auslegung B 5, 4. Ä	Erstellungsdatum:
26.06.2023	
Verfasser: Ines Patza/Funny Busse, ign	Status: öffentlich

<b>Beratungsfolge</b>	
Datum der Sitzung	Gremium
05.07.2023	Bauausschuss Bentwisch
13.07.2023	Gemeindevertretung Bentwisch

### **Sachverhalt:**

Mit Beschluss Nr.VBE/ 2888/2021/GBE hat die Gemeindevertretung am 16.09.2021 beschlossen die 4. Änderung des B-Planes Nr. 5 für das Gebiet zwischen Friedhof und Goorstorfer Straßen (NTK-Gebiet) mit dem Ziel,

1. die von der HRO angrenzend an das Plangebiet veräußerten Grundstücke zur städtebaulichen Ordnung in den Geltungsbereich des B-Planes als Hausgartenflächen einzubeziehen und
2. den Missstand der teilweisen Überplanung eines Grundstückes ohne Baurechtschaffung zwischen Stralsunder Straße und Geltungsbereichsgrenze zu bereinigen, einzuleiten.

Weiter legte die Gemeinde fest, dass sie von jeglichen Kosten des Bauleitplanverfahrens freizuhalten ist.

Die Mittel wurden abgefordert, der Auftrag erteilt.

#### Ziel 1.

Anlass dieser Beschlussvorlage zur Änderung des Bebauungsplanes war ein Teilflächenverkauf der Hansestadt Rostock an die angrenzenden Baugrundstücke des B-Planes Nr. 5 „NTK-Gebiet“. Aus dem Verkauf heraus ergab sich leider nicht nur die gärtnerische Nutzung, sondern auch die Bebauung dieser Außenbereichsflächen.

Die im Nordosten an den bestehenden Bebauungsplan angrenzenden Flächen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches und damit im Außenbereich.

Um eine rechtliche Grundlage für die bisher nicht zugelassene Nutzung der Gartenflächen zu schaffen, sollen diese Bereiche - Flurstücke 44/18, 44/20 bis 44/23, 44/24 bis 44/26 teilweise, 44/36, 44/3 teilweise, 44/41 und 44/42 der Flur 1, Gemarkung Bentwisch in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen und als Hausgarten festgesetzt werden.

Damit wird die zukünftige zulässige Nutzung dauerhaft geregelt.

#### Ziel 2.

Im Rahmen einer Voranfrage wurde festgestellt, dass Teilflächen eines Privatgrundstückes im

Geltungsbereich des B-Planes liegen, ohne das Baurecht geschaffen wurde.  
Die Bereinigung dieses Missstandes soll durch Anpassung der Geltungsbereichsgrenze geklärt werden.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Das beschleunigte Verfahren benötigt keine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, sowie auch keine Eingriff-Ausgleichbilanzierung und ein Umweltbericht ist nicht erforderlich sind.

Grundsätzlich sind Bebauungspläne gemäß § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für Wiesen und Weiden 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 § 13a BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen darf.

#### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Verwaltung empfiehlt dem Beschlussvorschlag folgend, den Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu fassen und das Beteiligungsverfahren einzuleiten.

#### **Finanzierung:**

Der Gemeinde entstehen keine Kosten – das Verfahren ist privat vorfinanziert.

#### **Stellungnahme des Bauausschusses:**

Der Bauausschuss empfiehlt mit 7 Ja-Stimmen, 0-Nein-Stimmen und 0 Stimmenthaltungen dem Beschlussvorschlag zuzustimmen.

#### **Beschlussvorschlag:**

Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Bentwisch über die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten und der Goorstorfer Strasse im Nordosten in Bentwisch, über die Bestätigung des Entwurfs und dessen Bestimmung zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange

1. Für die Flurstücke 44/18, 44/20 bis 44/23, 44/24 bis 44/26 teilweise, 44/36, 44/3 teilweise, 44/41 und 44/42 sowie teilweise für die Flurstücke 11/20 und 11/18 der Flur 1, Gemarkung Bentwisch soll die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten und der Goorstorfer Strasse im Nordosten in Bentwisch aufgestellt werden.

Es werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Die bestehende Nutzung der Flächen im Nordosten soll durch die Aufnahme in den Geltungsbereich und die Festsetzung als Hausgarten eine rechtsverbindliche Grundlage erhalten
- Beseitigung des Missstandes der teilweisen Überplanung eines Privatgrundstückes ohne Baurechtschaffung zwischen Stralsunder Straße und Geltungsbereichsgrenze

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.

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.

3. Zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind sie nach § 4a 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 BauGB durch Auslage, verbunden.
4. Dieser Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Mitglieder der Gemeindevertretung:		;
Besetzte Mandate:	;	
davon anwesend:	;	Ja- Stimmen: ;
Nein- Stimmen:	- ;	Stimmenthaltungen: ;

20230627 4. Änd. B5 Bentwisch Begründung Entwurf  
20230627 4. Änd.B5 Bentwisch Planzeichnung