



Gemeinde Bentwisch

Landkreis Rostock
Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5

für das Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten
und der Goorstorfer Straße im Nordosten in Bentwisch

- Entwurf -

Bentwisch, März 2020

Andreas Krüger
Bürgermeister

Arbeitsstand: 14.04.2020

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5

- Entwurf -

für das Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten
und der Goorstorfer Straße im Nordosten in Bentwisch

Inhalt:	Seite
1. Angaben zum Ursprungsplan sowie zur 1. und 2. Änderung	3
2. Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans	4
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
4. Lage des Änderungsbereichs	7
5. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	7
6. Auswirkungen der Planänderung	8

Verfasser
Bauleitplanung:



ign waren GbR
Siegfried-Marcus-Str. 45 · 17192 Waren (Müritz)
Tel. +49 3991 6409-0 · Fax +49 3991 6409-10



Grünordnerischer
Beitrag:



Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel

Freiraumplanung + Landschaftsplanung + Umweltplanung

Dipl.-Ing. Kai Lämmel Landschaftsarchitekt
Rosa-Luxemburg-Straße 19, 18055 Rostock
Tel.: (0381) 490 99 82
Fax.: (0381) 490 99 83

1. Angaben zum Ursprungsplan sowie zur 1. und 2. Änderung

Ursprungsbebauungsplan

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 5 umfasste das gesamte Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten und der Goorstorfer Straße im Nordosten in Bentwisch.

Ziel und Zweck des Bebauungsplans war es, zentrumsnahen Wohnraum für die wachsende Gemeinde Bentwisch zu entwickeln. Damit sollte vornehmlich der Wohnraumbedarf durch die Gewerbeansiedlung im Nordwesten der Gemeinde befriedigt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen waren das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbau land vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466), sowie der § 83 der Bauordnung vom 20.07.1990 (GBl. I Nr. 50, S. 929).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 03.04.1991 eingeleitet.

Der Satzungsbeschluss wurde am 03.06.1993 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Die Genehmigung erfolgte durch den Landrat am 21.03.1994.

Die Satzung ist nach Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung am 16.05.1994 in Kraft getreten.

1. Änderung des Bebauungsplans

Am 25.08.2011 wurde der Aufstellungsbeschluss für eine 1. Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gefasst.

Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 war die planungsrechtliche Integration eines Flurstücks im Süden des Plangebiets. Im Zuge der 1. Änderung wurde die südlich gelegene Grünfläche in eine weitere Wohnbaufläche und der angrenzende Fußweg in eine Mischverkehrsfläche umgewandelt. Der benötigte Grünausgleich für dieses Vorhaben ist durch die Festsetzung von Straßenbegleitgrün entlang der Planstraße D und den Erwerb von Anteilen an einem Ökokonto erfolgt.

Planungsrechtliche Grundlagen der 1. Änderung des Bebauungsplans waren das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Da der Bebauungsplan keine Vorhaben begründete, für die eine UVP-Pflicht bestand, wurde von der Aufnahme eines Umweltberichtes abgesehen.

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde der Satzungsbeschluss am 27.02.2014 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans wurde dem Landrat des Landkreises Rostock angezeigt.

Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 28.02.2014 trat die Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans am 14.03.2014 ein.

2. Änderung des Bebauungsplans

Am 08.03.2017 wurde der Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB gefasst.

Gegenstand der 2. Änderung, wie auch bereits der 1. Änderung, war die planungsrechtliche Integration eines Flurstücks im Süden des Plangebiets. Mit der 1. Änderung der Bebauungsplans Nr. 5, wurden eine öffentliche Grünfläche in eine weitere Wohnbaufläche und der angrenzende Fußweg in eine Mischverkehrsfläche umgewandelt.

Die im Plangebiet Flurstücksgenauen Festsetzungen waren für das betroffene Flurstück im Zuge der 1. Änderung nicht in der gleichen Präzision getroffen worden, weshalb hier ungewollte Ungenauigkeiten entstanden sind. Dies wurde mit der 2. Änderung durch die Anpassung der Baugrenzen und der Verkehrsfläche korrigiert. Weiterhin wurden bereits erste redaktionelle Änderungen an dem Bebauungsplan vorgenommen.

Planungsrechtliche Grundlagen der 2. Änderung des Bebauungsplans waren das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 15. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) Da der Bebauungsplan keine Vorhaben begründete, für die eine UVP-Pflicht bestand, wurde von der Aufnahme eines Umweltberichtes abgesehen.

Nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens wurde der Satzungsbeschluss am 17.05.2017 durch die Gemeindevertretung gefasst.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans wurde dem Landrat des Landkreises Rostock angezeigt.

Nach der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 24.05.2017 bis zum 08.06.2017 trat die Rechtskraft der 2. Änderung des Bebauungsplans am 08.06.2017 ein.

2. Ziel und Zweck der 3. Änderung des Bebauungsplans

Gegenstand der 3. Änderung ist die Änderung der ausgewiesenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz in Fläche für Versorgungsanlagen für die Abwasserbeseitigung.

Das Plangebiet ist vollständig bebaut. Im Laufe der Zeit hat sich gezeigt, dass die Bodenverhältnisse die vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, trotz Staustufen, wie z.B. Regenwasserzisternen oder oberirdische Auffangbehälter, nicht zulassen. Eine Anbindung an eine Vorflut ist nicht vorhanden.

Durch die Gemeinde ist in Abstimmung mit dem WWAV geplant, eine Oberflächenentwässerung im Plangebiet sowie die Anbindung der Oberflächenentwässerung aus dem angrenzenden B-Plangebiet 22 neu zu ordnen und den Grundstückseigentümern die Anbindung ihrer Grundstücke an die öffentliche Grundstücksentwässerungsleitung zu ermöglichen.

Dafür soll ein technisches Bauwerk in Form eines offenen Grabens oder Beckens bzw. eine unterirdische Anlage vorgesehen werden. Die genaue Ausführung muss noch bestimmt werden.

Dieses Bauwerk soll auf dem bisher ungenutzten Grundstück mit der Zweckbestimmung öffentliche Grünfläche - Spielplatz realisiert werden.

Weiterhin sollen einige Festsetzungen des B-Planes, die mittlerweile in Ihren Anforderungen nicht mehr zeitgemäß und ebenfalls nicht mehr Ausdruck der planerischen Gesamtkonzeption der Gemeinde sind, angepasst werden.

Betroffen sind die verschiedenen Festsetzungen zu den Grundstückeinfriedungen.

Weiterhin werden im Baufenster 8 die seitlichen Baugrenzen des Baufeldes in einer Entfernung von 3,00 m zur Grundstücksgrenze (bisher 5 m) festgesetzt.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund des § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), kann die Gemeinde Bentwisch für die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 das beschleunigte Verfahren anwenden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der

Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

1. weniger als 20 000 Quadratmetern, oder
2. 20 000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

- Die Festsetzungen zur überbaubaren Fläche werden nicht geändert. Daher wird der begrenzende Umfang von 20.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung nicht erreicht.
- Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 werden keine Flächen einer Bebauung zugänglich gemacht, die dem Außenbereich zuzuordnen wären.
Es ist eine eindeutige Planung der Innenentwicklung, der Wiedernutzbarmachung und der Nachverdichtung.
Ein Prüfbedarf auf voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) besteht also nicht.
- Für die Festsetzung eines Bereiches zur Wohnbaufläche von ca. 23 m² und einer Versorgungsfläche wird die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht notwendig.
- Der Gemeinde Bentwisch sind keine Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) im vorliegenden Raum bekannt. Auch ist nicht erkennbar, dass Erhaltungsziele oder der Schutzzweck nicht direkt betroffener Gebiete beeinträchtigt würden.

Somit liegen hier die grundsätzlichen Voraussetzungen und Bedingungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB vor.

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB

- sind im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend anzuwenden,
- kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden; der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen,
- soll einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum oder zur Verwirklichung von Infrastrukturvorhaben in der Abwägung in angemessener Weise Rechnung getragen werden, und
- gelten in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Entwurf zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wird durch die Gemeindevertretung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zur Beteiligung der Öffent-

lichkeit wird der Entwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats im Amt Rostocker Heide und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/In-Auslegung-befindliche-Bauleitplaene-und-staedtebauliche-Satzungen/ öffentlich ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung wird durch Aushang und im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/ ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über die 3. Änderung des Bebauungsplans als Satzung unberücksichtigt bleiben können.

Parallel dazu wird von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der 3. Änderung des Bebauungsplans berührt werden kann, nach § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Entwurfs der 3. Änderung des Bebauungsplans die Stellungnahme eingeholt.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird gemäß § 13a Abs. 3 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Nach Abschluss des Verfahrens mit der Prüfung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Entwurf soll die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten und der Goorstorfer Straße im Nordosten in Bentwisch, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den örtlichen Bauvorschriften aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S. 344), geändert durch das Gesetz vom 13.12.2017 (GVObI. M-V S. 331), nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung als Satzung erlassen werden.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 3. Änderung mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Bentwisch übereinstimmen, die Planung also nach § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist, ist keine Genehmigung erforderlich. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Beschlusses durch Aushang und Veröffentlichung im Internet unter www.amt-rostocker-heide.de/bekanntmachungen/ erlangt die Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 Für das Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten und der Goorstorfer Straße im Nordosten in Bentwisch, Rechtskraft.

4. Lage des Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 3. Änderung des Bebauungsplans umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 5.

Gegenstand der 3. Änderung ist somit das Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten und der Goorstorfer Straße im Nordosten im Ortsteil Bentwisch.

Das Flurstück 43/21 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch wird in eine Versorgungsfläche und ein Teil des Flurstück 43/103 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch von einer Versorgungsfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Der Gesamtumfang der neugewonnenen Wohnbaufläche beträgt somit ca. 23 m².

5. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird der Teilbereich des Flurstückes 43/103 der Flur 1 Gemarkung Bentwisch dem Baufeld 6 zugeordnet und übernimmt die entsprechenden Festsetzungen.

Überbaubaren Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bleiben in ihrer Festsetzung erhalten. Nur für das Baufenster 8 werden die seitlichen Baugrenzen nach Außen verschoben und in einem Abstand von nur noch 3,00 m statt wie bisher 5,00 m zur seitlichen Grundstücksgrenze und gleichzeitigen Grenze des Baufeldes 8 festgesetzt. Bisher wurde im Baufeld 8 die Überbaubarkeit der relativ kleinen Grundstücke durch die festgesetzten Baugrenzen, mit einem Abstand von 5,00 m zu den Grundstücksgrenzen und damit die Nutzungsmöglichkeit noch weiter eingeschränkt. Durch die geänderte Festsetzung der seitlichen Baugrenzen in einem Abstand von nur 3,00 m soll hier eine bessere Gestaltung der Grundstücke durch die innerhalb des Baufensters zulässigen baulichen Anlagen ermöglicht werden.

Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, als auch der 1. und 2. Änderung bleiben weitestgehend erhalten. Lediglich die Festsetzung Nr. 8 wird an die Bedürfnisse der Verkehrssicherheit angepasst.

„Straßenseitige Einfriedungen an Straßeneinmündungen dürfen eine Höhe von maximal 0,7 m nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind die rückwärtigen Grundstücksgrenzen innerhalb der Baufelder 6 und 10. Eine Heckenbepflanzung zu angrenzenden Grundstücken ist lediglich bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig.“

6. Auswirkungen der Planänderung

Gegenüber dem Stand der Planung mit der 2. Änderung des Bebauungsplans wird eine Grünfläche von geringem Umfang mit einer Versorgungsfläche und ein Teil einer Versorgungsfläche im geringen Umfang mit Wohnbauflächen überplant. Dies erfolgt aufgrund der ausgebliebenen (Grünfläche) beziehungsweise der abweichenden (Versorgungsfläche) Nutzung. Für das Baufeld 8 wird die festgesetzte Baugrenze angepasst.

Die örtlichen Bauvorschriften werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen angepasst. Damit wird eine Praxisnähe und Bedarfsgerechtigkeit der Planung angestrebt und vor allem der Planungs- und Gestaltungswille der Gemeinde für das gesamte Gebiet mit den realen Zuständen abgeglichen.

Durch die vorliegende 3. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen erkennbar, da das Bebauungsplangebiet bereits vollständig bebaut ist.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange sind ebenfalls nicht erkennbar.

Auslegungsexemplar

gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch

Ausgelegt

am: 13.07.2020

Abzunehmen

am: 14.08.2020

Siegel

Unterschrift

Abgenommen

am:

Siegel

Unterschrift