

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5

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. Änderung	3
2. Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans	3
3. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
4. Lage des Änderungsbereichs	5
5. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung	6
6. Auswirkungen der Planänderung	6
7. Maßnahmen zur Sicherung der Planung	7
8. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung	7

Verfasser
Bauleitplanung:



TÜV NORD Umweltschutz
GmbH & Co. KG
Trelleborger Str. 15
18107 Rostock
Herr M. Sc. F. Winter

TEL.: (0381) 7703 533
FAX: (0381) 7703 450
E-MAIL: fwinter@tuev-nord.de

1. Angaben zum Ursprungsplan sowie zur 1. 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. Dezember 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 Wohnbauland vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466), sowie der § 83 der Bauordnung M-V 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 des Kreises Bad Doberan 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 28.02.2011 trat die Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Ablauf des 14.03.2014 ein.

2. Ziel und Zweck der 2. Änderung des Bebauungsplans

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde beabsichtigt eine weitere Wohnbaufläche zu schaffen, die sich im Maß der Bebauung in das Gefüge des Bebauungsplans einpasst.

Bei der Änderung ist jedoch nicht auf eine flurstücksgenaue Darstellung geachtet worden, wie es im Plangebiet üblich ist. Dementsprechend ergeben sich nun in der Realität Probleme in der Bebauung, da die Verkehrsfläche nach Norden verschoben ist und

folglich das Grundstück ebenfalls weiter nach Norden reicht. Die mit der 1. Änderung festgesetzte Baugrenze liegt demnach deutlich weiter von der Verkehrsfläche entfernt als in dem Bebauungsplangebiet üblich. Dies widerspricht nicht nur dem Planungs- und Gestaltungswillen der Gemeinde, sondern es führt auch zu einer unverhältnismäßigen Benachteiligung gegenüber dem Grundstückseigner.

Aus diesem Grund ist es notwendig, eine 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 durchzuführen. Durch diese Änderung wird zusätzlich eine kleinere redaktionelle Anpassung der Festsetzungen vorgenommen, die den Gestaltungswillen der Gemeinde präzisieren soll. Diese Änderung bezieht sich auf die Ausführung der Dächer von sogenannten Bungalows. Sollte eine bestimmte Firsthöhe überschritten werden, gilt die bisherige Festsetzung. Damit sollen unterhalb der festgelegten Firsthöhe auch andere Dachneigungen als bisher festgesetzt zulässig sein.

3. Rechtsgrundlagen und Verfahren

Aufgrund des § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), kann die Gemeinde Bentwisch für die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn die Änderungen die Grundzüge des Ursprungsbebauungsplans nicht berühren und wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben.

Der Rahmen der Festsetzungen der 2. Änderung berührt die Grundzüge des Ursprungsplans und auch der 1. Änderung für den gleichen Teilbereich in keiner Weise. Die Festsetzungen decken sich mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Es sind also die Grundvoraussetzungen zur Anwendung des § 13 BauGB für die Verfahrensführung der 2. Änderung des Bebauungsplans gegeben. Das planerische Konzept des Ursprungsplans wird nicht berührt.

Durch die Änderung wird kein Vorhaben ermöglicht, das den Prüfwert, der eine Umweltverträglichkeitsprüfung auslösen würde, erreicht.

Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht betroffen. Es sind auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Erhaltungszielen oder Schutzzwecken anderer Gebiete außerhalb des Bebauungsplans erkennbar.

Aufgrund des § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird daher von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Öffentlichkeit) und § 4 Abs. 1 BauGB (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) abgesehen.

Der Entwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 wurde durch die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 08.03.2017 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde der Entwurf für die Dauer eines Monats im Amt Rostocker Heide in der Zeit vom 07.04.2017 bis zum 08.05.2017 öffentlich

ausgelegt (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB). Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang vom 21.03.2017 bis zum 07.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Weiterhin wurde 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 2. Änderung des Bebauungsplans als Satzung unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Parallel dazu wurde von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von der 2. Änderung des Bebauungsplans berührt werden kann, nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB anhand des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans mit Schreiben vom 18.03.2017 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, wurde gemäß § 13 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 ist die 2. 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. § 13 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), sowie des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), berichtigt am 20.01.2016 (GVOBl. M-V S. 28/29), nach Beschlussfassung vom 17.05.2017 durch die Gemeindevertretung als Satzung erlassen worden.

Da der Bebauungsplan und auch die hier vorliegende 2. 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 vom 24.05.2017 bis zum 08.06.2017 hat die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 für das Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten und der Goorstorfer Straße im Nordosten in Bentwisch, am 08.06.2017 Rechtskraft erlangt.

4. Lage des Änderungsbereichs

Der räumliche Geltungsbereich der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 7/18 und 7/21 der Flur 4, Gemarkung Bentwisch.

Damit wird bis auf die Festsetzungen der Planstraße D der Geltungsbereich der 1. Änderung erfasst.

Gegenstand der 2. Änderung ist somit das Gebiet zwischen dem Friedhof im Südwesten und der Goorstorfer Straße im Nordosten im Ortsteil Bentwisch und damit der südliche Teil des Bebauungsplans Nr. 5 der Gemeinde Bentwisch.

Das Teilgebiet der 2. Änderung liegt an der Straße Eschenweg ehemals Planstraße C und wird über sie erschlossen.

5. Planungsinhalte, einzelne Gegenstände der Änderung

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird eine Anpassung des Baugebiets und der Verkehrsfläche an die konkreten Flurstücke und die reale Nutzung vorgenommen.

Zum Maß der baulichen Nutzung tritt die 2. Änderung keine Festsetzungen. Entsprechend werden die Festsetzungen des Ursprungsplanes übernommen.

Überbaubaren Grundstücksflächen

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich ebenfalls am Bestand der angrenzenden Grundstücke gleicher Prägung. Damit wird die Baugrenze weiter nach Norden verschoben.

Straßenverkehrsflächen

Die festgesetzte Verkehrsfläche besonders Zweckbestimmung „Fußweg“ wird entsprechend ihrem tatsächlichen Verlauf und dem zugehörigen Flurstück verschoben.

Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften sollen für dieses Wohngebiet einen gestalterischen Rahmen vorgeben, der mit individuellen Vorstellungen gefüllt werden kann. Sie gewährleisten die städtebauliche Qualität des Wohngebietes, ohne dabei Individualität und gestalterische Freiheiten der einzelnen Bauherren auszuschließen bzw. zu stark zu begrenzen. Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem eigenständigen charakteristischen Siedlungsbild in zeitgemäßer architektonischer Gestaltung. Zudem wird die angrenzende Bebauung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes berücksichtigt. Die im Bebauungsplan getroffenen gestalterischen Festsetzungen sollen gewährleisten, dass sich das geplante Wohngebiet harmonisch in die Umgebung einfügt.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans, als auch der 1. Änderung bleiben erhalten. Lediglich die Festsetzung Nr. 5 wird für Bungalows an den Gestaltungswillen der Gemeinde angepasst.

„In allen Baufeldern ist für die Hauptdachfläche der Gebäude mit einer Firsthöhe größer 5,5 m eine Dachneigung von 38° bis weniger/gleich 45° festgesetzt.“

6. Auswirkungen der Planänderung

Gegenüber dem Stand der Planung mit der 1. Änderung des Bebauungsplans werden geringfügige Lageänderungen an einer Verkehrsfläche und einem Baugebiet vorgenommen.

Dies erfolgt aufgrund einer konkreten Bauanfrage für das betroffene Flurstück, bei der eine unverhältnismäßige Härte durch die Festsetzungen auftreten würde.

Die örtlichen Bauvorschriften bleiben weitgehend unverändert, lediglich eine Regelung für Bungalows wurde ergänzt.

Damit wird eine Praxisnähe und Bedarfsgerechtigkeit der Planung angestrebt und vor allem der Planungs- und Gestaltungswille der Gemeinde für das gesamte Gebiet erhalten.

Die grundlegenden Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 5 sowie die Erforderlichkeit der Planung wurden in Kapitel 2. dargelegt.

Die einzelnen Gegenstände der Planung in Kapitel 5.

Auswirkungen der 2. Änderung des Bebauungsplans sind lediglich in der erleichterten Umsetzung der Planung und auch der 1. Änderung zu erwarten.

Durch die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans sind keine negativen Auswirkungen erkennbar, da das Bebauungsplangebiet bereits vollständig bebaut ist. Die Festsetzung des Fußweges führt ebenfalls zu keinen negativen Auswirkungen, da die

angrenzenden Garagen, die über den Weg erschlossen wurden, sich bereits im Rückbau befinden.

Auswirkungen auf raumordnerische oder nachbargemeindliche Belange sind ebenfalls nicht erkennbar.

7. Maßnahmen zur Sicherung der Planung

Die Gemeinde Bentwisch sieht sich in vollständiger Übereinstimmung mit dem Eigentümer der Fläche im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans. Von daher sind keine speziellen Maßnahmen zur Sicherung der Planung etwa nach §§ 45 ff BauGB (Umlegung) vorgesehen oder beabsichtigt.

8. Sonstige Hinweise zur Umsetzung der Planung

In südöstlicher Nähe des Geltungsbereichs befinden sich nach BImSchG genehmigungsbedürftige Anlagen. In ca. 300 m Entfernung die Firma Abschlepp-Harry, in ca. 900 m Entfernung ein Umspannwerk mit einer Oberspannung von 380 kV der 50Hertz Transmission GmbH UW Bentwisch und in ca. 1000 m Entfernung eine Hochspannungs-Gleichstrom-Übertragungsanlage mit einer Oberspannung von 380 kV der 50Hertz Transmission GmbH HGÜ Bentwisch.