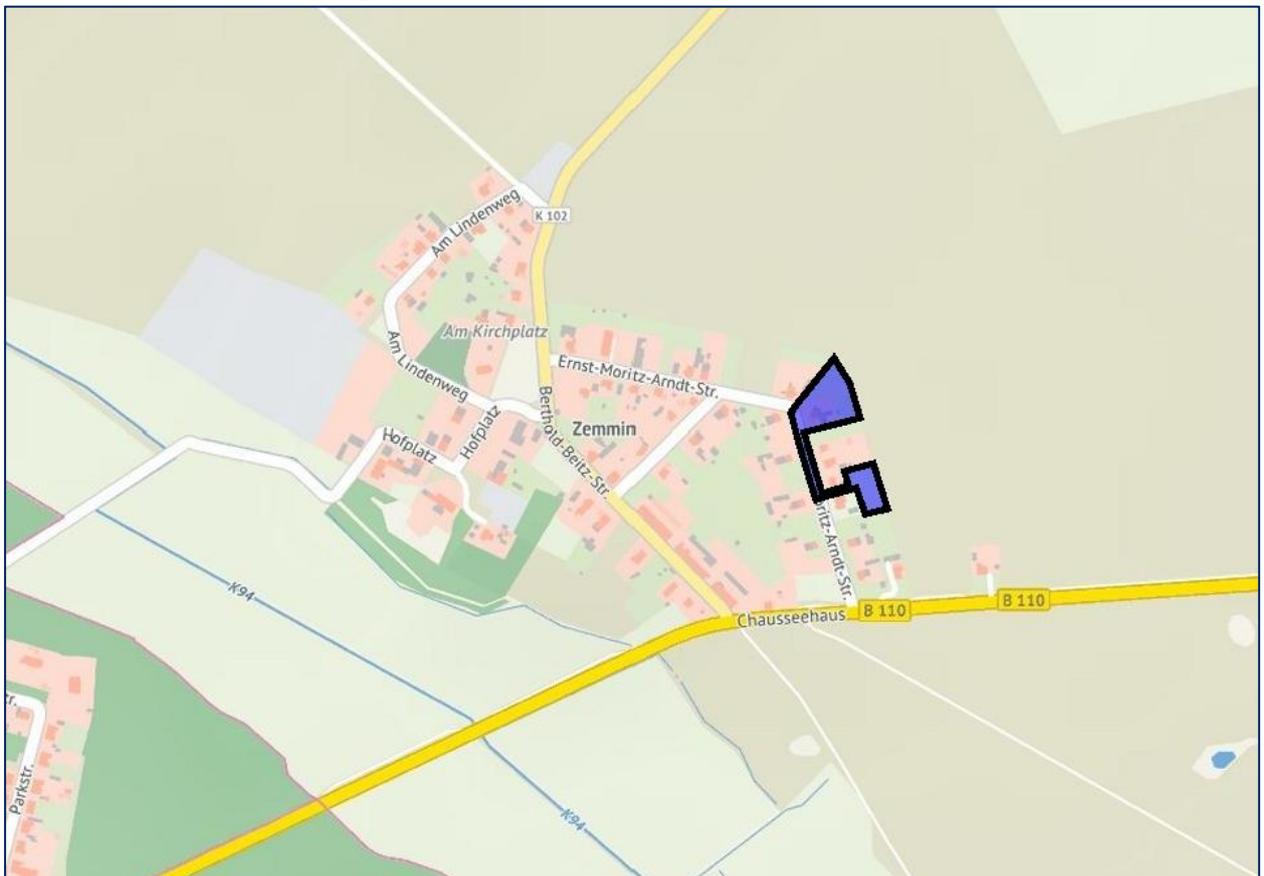


Vorentwurf
der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13
"Wohnen in Zemmin"
der Gemeinde Bentzin

B E G R Ü N D U N G

Übersicht (unmaßstäblich, Quelle: GAIA MV)



Stand: Februar 2024

G. Gawrich
Bürgermeisterin

- Siegel -

1. Angabe der Rechtsgrundlage

1. 1. Grundlage für die Ausarbeitung des Entwurfes der Satzung des Bebauungsplanes sowie des Verfahrensablaufes bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.
1. 2. Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
 - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist;
 - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVObI. M-V 2010, S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVObI. M-V S. 546);
 - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVObI. M-V, S. 777), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Dezember 2023 (GVObI. MV S. 934, 939).

2. Anwendbarkeit des § 13 / § 13a BauGB bzw. Aufstellung eines vorhabenbezogenen B-Planes nach § 12 BauGB

2. 1. Im Vorfelde ist geprüft worden, inwieweit die Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB bzw. des § 13a BauGB in Anwendung gebracht werden können. Hier ist man jedoch zu dem Schluss gekommen, dass trotz der innerörtlichen Lage des Plangebietes sowie der bereits bestehenden urbanen Nutzung diese Möglichkeiten nicht bestehen. Damit ist festzustellen, dass das Planvorhaben als klassisches Regelverfahren durchzuführen ist und der nunmehr erarbeitete Vorentwurf der Planung für die
 - Plananzeige gem. § 17 Abs. 1 Satz Landesplanungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern
 - interkommunale Abstimmung nach § 2 Abs. 2 BauGB
 - frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
 - frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGBgenutzt werden soll.

- 2.2. Da der konkrete Antrag einer Bauherrenfamilie den Impuls zur Planaufstellung gegeben hat, ist zudem geprüft worden, ob durch die Gemeinde ein vorhabenbezogener B-Plan nach § 12 BauGB aufzustellen wäre. Da jedoch auch eine weitere Baulücke innerhalb der Ortslage Zemmin ohne konkrete, zeitlich bereits definierbare Bebauungsabsichten in die Planung aufgenommen worden ist, kam dieses Planungsinstrument ebenfalls nicht zum tragen.

3. Verfahrensablauf

3. 1. Die Satzung des B-Planes Nr. 13 soll im klassischen Regelverfahren aufgestellt werden. Dies bedeutet, dass ein zweistufiges Verfahren durchgeführt wird.
- 3.2. Auf der Grundlage des Vorentwurfes erfolgen die Beteiligungen der
- Raumordnungsbehörde
 - Nachbargemeinden
- bzw. die frühzeitigen Beteiligungen der
- Öffentlichkeit
 - Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.
- 3.3. Dieser 1. Verfahrensphase schließt sich in Auswertung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken die Erarbeitung des Entwurfes der Satzung an. Zu diesem Zeitpunkt ist der Umweltbericht als eigenständiger Teil der Begründung zu erarbeiten.
- 3.4. Nach der Billigung des Entwurfes der Satzung des B-Planes sowie des Entwurfes der Begründung mit Umweltbericht durch die Gemeindevertretung schließt sich die qualifizierte Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange an.
- 3.5. Der Bebauungsplan bedarf zudem als Abschluss des Verfahrens eines satzungsgebenden Beschlusses (§ 10 BauGB); nicht jedoch der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde.

4. Ziele der Raumordnung

4.1. Vorbemerkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

4.2. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

4.2.1. Das aktuelle Landesraumentwicklungsprogramm M-V trat mit Datum vom 09. Juni 2016 in Kraft.

4.2.2. Im LEP M-V werden die Flächen der Gemeinde Bentzin als Ländliche Gestaltungsräume dargestellt. Zentrale Bereiche der Gemeinde werden als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft ausgewiesen. Periphere Teile des Gemeindeterritoriums werden darüber hinaus als Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. als Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege (Peenetal) ausgewiesen.

Zu den Vorrang- / Vorbehaltsgebieten wird im LEP MV 2016 wie folgt ausgeführt:
" Vorranggebiete sind Gebiete, die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind. Vorranggebiete haben den Rechtscharakter von Zielen der Raumordnung.

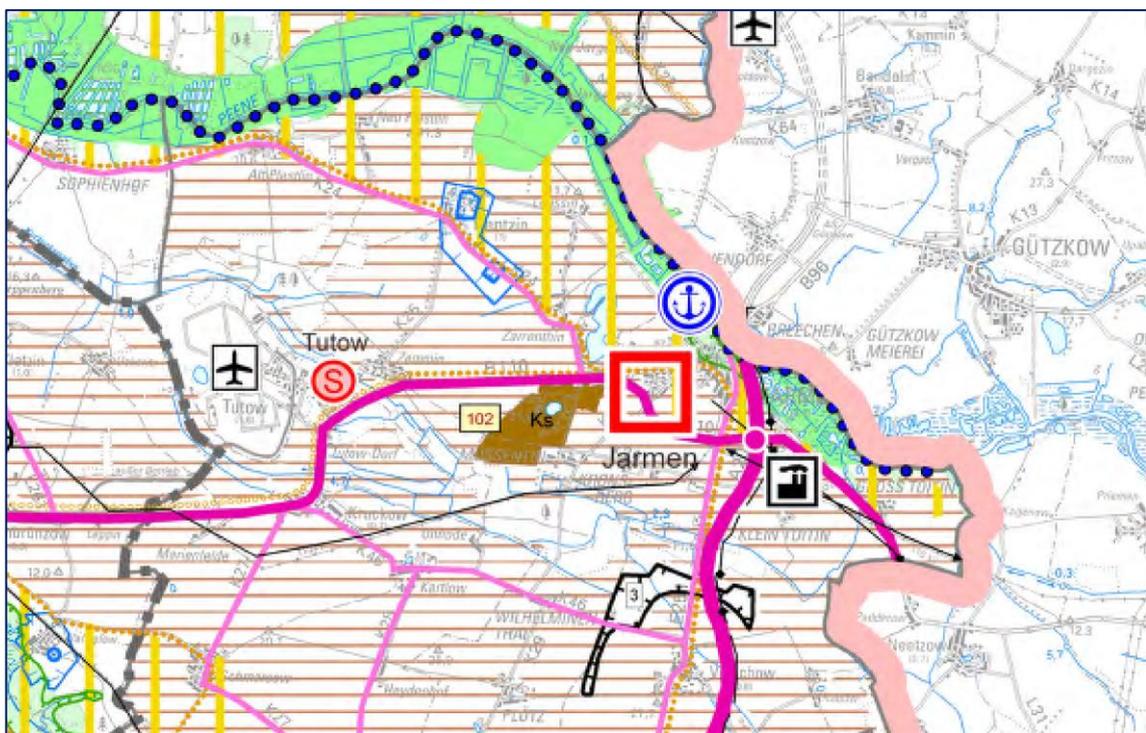
Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beigemessen werden soll. Vorbehaltsgebiete haben den Rechtscharakter von Grundsätzen der Raumordnung."



Abb. 1: Auszug aus dem LEP (2016)

- 4.2.3. Auf der Ebene der Landesraumentwicklung werden 3 Raumkategorien definiert. Neben den Stadt-Umland-Räumen und den Ländlichen Räumen werden als Ziel der Raumordnung zusätzlich auch Ländliche GestaltungsRäume ausgewiesen. Für die Ländlichen GestaltungsRäume gelten dieselben Entwicklungsgrundsätze wie für die Ländlichen Räume. Darüber hinaus bedarf es aber, bezogen auf die besonderen Strukturschwächen dieser Räume, weiterer Maßnahmen, insbesondere zur nachhaltigen Sicherung von Leistungen der Daseinsvorsorge. Kernelemente dieser Sicherungs- und Stabilisierungsmaßnahmen für die Ländlichen GestaltungsRäume sind
- Information,
 - Innovation und
 - Kooperation.

- 4.3. Aussagen aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) in Bezug auf die Planungsabsicht und insbesondere zur gemeindlichen Eigenentwicklung
- 4.3.1. Grundsätzlich gilt, dass Gemeinden wie Bentzin, die keinen zentralörtlichen Status laut Landesplanung besitzen, ihre bauliche Perspektive entsprechend der notwendigen Eigenentwicklung herleiten und sicherstellen. Nachfolgend wird auf das Regionale Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte, RREP MS, eingegangen. Dieses besitzt für den Geltungsbereich der Gemeinde Bentzin noch Rechtswirkung, obwohl die Gemeinde Bentzin nunmehr als Gemeinde des Landkreises Vorpommern-Greifswald der Planungsregion Vorpommern zuzuordnen ist.
- 4.3.2. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte (RREP M-S) - Planteil in der aktuellen gültigen Fassung von 2011 ist das Gemeindegebiet als Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und als Vorbehaltsgebiet Trinkwasser dargestellt. Die Gemeinde Bentzin liegt gem. Abbildung 14 des RREP M-S, S. 33 innerhalb eines Bereichs der als ländlicher Raum, angrenzend an Räume mit günstiger wirtschaftlicher Basis, charakterisiert wird. Die Gemeinde liegt im Nahbereich von Jarmen als ländlichen Zentralort und wird der Hansestadt Demmin als Mittelzentrum bzw. Greifswald/Stralsund als Oberzentrum zugeordnet.



5. Bestehende kommunale Bauleitplanungen

5.1. Die Gemeinde Bentzin verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (Stand April 2001). Dieser wurde im Zusammenhang mit weiteren konkretisierenden Planungen bereits mehrfach geändert und ist derzeit in der Fassung der 6. Änderung rechtswirksam.

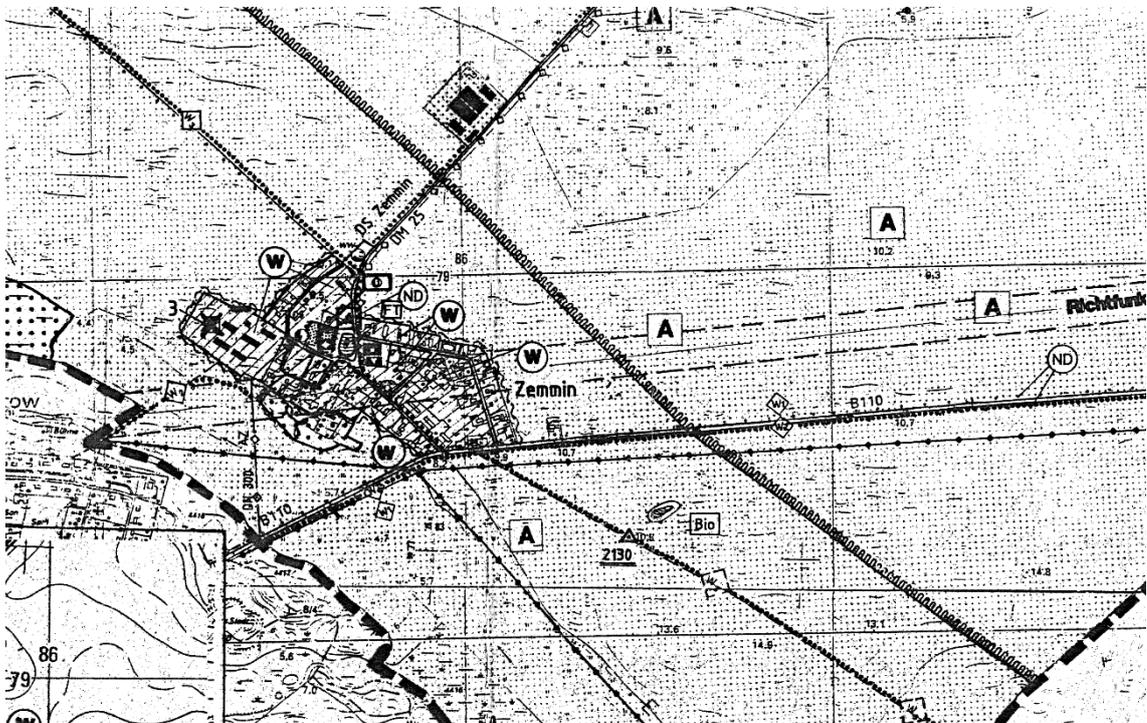


Abb. 1: Auszug aus dem rechtswirksamen F-Plan der Gemeinde Bentzin für den Bereich der Ortslage Zemmin

5.2. In der Gemeinde Bentzin wurden bereits diverse satzunggebende Verfahren durchgeführt. Diese schaffen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für

- das Wohnen,
- das Freizeitwohnen,
- Bauvorhaben der erneuerbaren Energien (Photovoltaik).



Abb. 2: Screenshot aus dem Bau- und Planungsportal des Landes MV mit Darstellung der Geltungsbereiche der diversen satzungsggebenden Verfahren.

6. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

- 6.1. Die Gemeindevertretung beabsichtigt für das Gebiet des Straßenflurstücks 71 (teilweise) und für die innerorts von Zemmin gelegenen Flurstücksteile des Flurstücks 79 bzw. für das komplette Flurstück 81/4 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin die Aufstellung eines B-Planes. Damit umfasst der Geltungsbereich der aufzustellenden Satzung insgesamt 7.160 qm.
- 6.2. Der Geltungsbereich ist am östlichen Ortsrand von Zemmin, östlich der Ernst-Moritz-Arndt-Straße gelegen und umfasst den Grundstücksteilbereich unter Haus-Nummer 9 (Teilfläche des Flurstückes 79) sowie mit dem Flurstück 81/4 den Grundstücksbereich angrenzend an die Haus-Nummern 6 / 6a (siehe Übersichtskarte).
- 6.3. Während sich das Flurstück 81/4 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin derzeit als Hausgarten in Nutzung befindet, stellt sich die Situation beim 4.000 qm großen zu überplanenden Teilbereich des Flurstückes 79 anders dar. Hier sind neben der vorhandenen Wohnbebauung auch Flächen involviert, die derzeit als Garten und seid jüngerer Zeit als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden.

7. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel

- 7.1. Die Suche nach geeigneten Baugrundstücken in der Gemeinde Bentzin, speziell in der Ortslage Zemmin gestaltet sich schwierig. Baulücken im Innenbereich (§ 34 BauGB) stehen entweder nicht zur Verfügung bzw. besteht seitens der Grundstückseigentümer keine Verkaufsinteresse.
- 7.2. Gerade ländliche Gemeinden sind vor dem Hintergrund der Ziele der Raumordnung darauf angewiesen, sich lediglich im Rahmen des Eigenbedarfes

zu entwickeln. Große Baugebiete sind damit mit raumordnerischen Zielen nicht vereinbar und es ist städtebaulich nur sinnvoll, (in geringem Umfang) Baulandkapazitäten dort zu schaffen, wo auch ein Vermarktungswille der Eigentümer besteht.

- 7.3. Die nunmehr im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung in Anspruch zu nehmende Fläche ist so gelegen, dass diese medienseitig erschlossen ist bzw. mit geringen Aufwand erschlossen werden kann.
- 7.4. Ziel der städtebaulichen Planung ist es somit, im Rahmen der Eigenbedarfsentwicklung nunmehr auch in der Ortslage Zemmin 3 bis 4 Parzellen als Bauland zur Verfügung zu stellen.

8. Einzelheiten der Planung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

8.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

- 8.1.1. Mit dem vorliegenden Entwurf der Satzung des B-Planes Nr. 13 "Wohnen in Zemmin" der Gemeinde Bentzin soll im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.
- 8.1.2. Im Hinblick auf die geringe Größe des Plangebietes wurde für das auszuweisende Allgemeine Wohngebiet ausschließlich das Wohnen als allgemein zulässig definiert. Darüber hinaus soll gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 8.1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO soll festgesetzt werden, dass folgende Nutzungen unzulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke.
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Tankstellen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Anlagen für die Verwaltung.
- 8.1.4. Die Gemeinde Bentzin hat aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Relevanz darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 61 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO teilweise baugenehmigungsfrei sind bzw. darüber hinaus nach § 62

LBauO M-V genehmigungsfreigestellt werden können, bedarf es hierfür einiger erläuternder Worte:

Nach Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. Auflage, 1995) gehört zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage, "dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist." Diese Definition macht deutlich, dass entsprechende Anlagen von untergeordneter sachlicher Bedeutung sein müssen, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes) dem Wohnen dienen und dürfen nicht der Eigenart des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht belästigen oder stören und sich in die Bebauung harmonisch einfügen.

Denkbar in diesem Zusammenhang wären z.B. Gartenlauben, Grillplätze, eine Sauna, Schwimmbecken-Whirlpool, Räume für Gartengeräte und Fahrräder, Mopeds u. dgl., Mülltonnenschränke, Wäschetrockeneinrichtungen. Auch Einrichtungen oder Anlagen für die Hobby-Tierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, da das Halten von Kleintieren im Grundsatz mit dem Wohnen verbunden ist. Nach Fickert/Fieseler (s.o.) findet die Hobby-Tierhaltung ihre Grenze dort, "wo sie die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnender Menschen beeinträchtigt; das ergibt sich u.a. aus der Einschränkung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. 2 Abs. 1 GG. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann in einem seiner Elemente als Ausdruck dieses Grundrechts verstanden werden."

Für die Tierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies, dass zur Hobby-Tierhaltung das Halten einzelner Hunde, das Halten von Brieftauben, Ziervögeln, Kaninchen oder auch Rassegeflügel gehört. Dagegen sind Ställe zur Tierzucht jeglicher Art (auch Hundezucht) und zur Haltung von Nutztieren, wie Schweine, Ziegen, Schafen oder anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

8.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

- 8.2.1. Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes (ca. 7.160 qm Gesamtfläche, davon ca. 6.000 qm Wohnbaufläche) sowie auf die ortsrandnahe Lage des Plangebietes soll mit der vorliegenden Planung weitgehend darauf verzichtet werden, das Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren. Angestrebt wird lediglich unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung festzusetzen, dass maximal Gebäude mit einer Firsthöhe von maximal 9,0 m über anstehendem Gelände errichtet werden dürfen.

8.2.2. Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, insbesondere zum Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich, stellt die Gemeinde Bentzin darüber hinaus mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4, die durch Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann (Regelanwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO) sicher, dass 60 % der festzusetzenden Wohnbaufläche (hier nunmehr 3.600 qm von 6.000 qm Wohnbaufläche) einer baulichen Nutzung unterworfen werden können. Dies schafft die durch die Gemeinde gewünschten Möglichkeiten des komfortablen Bauens im ländlichen Siedlungsbereich.

8.3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]

8.3.1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurde mit Hilfe einer Baugrenze eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenze wurde dabei so angelegt, dass eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen (3,0 m breit) geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind.

8.3.2. Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

8.3.3. Aufgrund der angestrebten Struktur des Baugebietes soll mit dem B-Plan bestimmt werden, dass die Gebäude lediglich in offener Bauweise und damit mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Damit verbunden ist zudem, dass die Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude nicht mehr als 50 m betragen darf. Regelungen, dass lediglich Einzel-, Doppel- oder gar Kettenhäuser zulässig sind, bedarf es nicht. Die Nachfrage nach Doppel- oder gar Reihenhäusern im ländlichen Bereich ist extrem gering. Hier ziehen die Bauherren aufgrund der moderaten Baulandkosten die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Sollte im Plangebiet dennoch ein Doppelhaus oder ein Reihnhaus entstehen, ergäben sich hieraus keine städtebaulichen Missstände.

8.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

8.4.1. Das Plangebiet wird von der Ernst-Moritz-Arndt-Straße erschlossen. Der Straßenraum ist ausreichend breit dimensioniert. Eines tatsächlichen Ausbaues bedarf es aus diesem Grunde nicht.

8.4.2. Die im Planwerk als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche ist auf dem öffentlichen Flurstück 71 der Flur 2 der Gemarkung Zemmin gelegen und wird bereits jetzt verkehrlich genutzt. Um diese verkehrliche Nutzung auch für die Zukunft zu sichern, erfolgt hier eine entsprechende Festsetzung.

8.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

8.5.1. Im Geltungsbereich des B-Planes sind keine Strukturen (Hecken, Bäume) existent, die einer Sicherung durch Erhaltungsgebot bedürfen.

8.5.2. Auch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wurden nicht getroffen. Seitens der Gemeinde Bentzin wird eingeschätzt, dass entsprechende Festsetzungen nur schwer umsetzbar und kontrollierbar sind. Eine Begrünung der nicht bebauten Grundstücksteile sollte im Eigeninteresse eines jeden Bauherren liegen, wird zudem jedoch auch in § 8 LBauO M-V geregelt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

8.6.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Gemeinde Bentzin die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

8.6.2. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 13 ist durch die Gemeinde Bentzin jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

Hinweise im Planwerk

8.7.1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten diese die Möglichkeit, sich zur Planung der Gemeinde Bentzin des Bebauungsplanes Nr. 13 zu äußern. Relevante Hinweise, die von diesen formuliert werden, werden dann in das Planwerk bzw. in die Begründung zum B-Plan Nr. 13 aufgenommen.

8.7.2. Die Hinweise zur Bodendenkmalpflege sind allgemeingültig und wurden aus diesem Grunde schon vor Vorliegen der Stellungnahme der zuständigen Behörde in das Planwerk aufgenommen. Sollte im Plangebiet jedoch Bodendenkmale bekannt sein, bedürfen diese der Anpassung.

9. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

9.1. Mit dem B-Plan Nr. 13 "Wohnen in Zemmin" wird eine 7.160 qm große, an der östlichen Peripherie von Zemmin gelegene Fläche überplant. Planungsziel der Gemeinde Bentzin ist, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ergänzung des baulichen Bestandes der Ortslage Bentzin zu schaffen.

9.2. Neben den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes soll auch eine Verkehrsflächen festgesetzt werden.

9.3. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet 7.160 m²

davon

- | | |
|--------------------------|----------|
| - Straßenraum | 1.160 qm |
| - Allgemeines Wohngebiet | 6.000 qm |

9.4. Gleichzeitig mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die maximale Bebaubarkeit dieser Flächen geregelt. Im Falle der anstehenden Planung bedeutet dies, dass bei einer Größe der Baugebietsfläche von 2.870 qm

- | | |
|---------------------------------|----------|
| - überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100) | 3.600 qm |
| - nicht überbaubar | 2.400 qm |

sind.

10. Finanzierung

10.1. Die Gemeinde Bentzin hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Städtebaulicher Vertrag) gesichert, dass die mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Planungskosten durch den Vorhabensträger getragen werden.

10.2. Mit der Planung / Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 13 ist zunächst einmal keine Herstellung öffentlicher Flächen verbunden. Die Ausweisung der Verkehrsflächen im Westen des Plangebietes gelten lediglich der Flächenbevorratung und der planungsrechtlichen Sicherung dieser Flächen. Die Erweiterung des Verkehrsraumes steht im Zusammenhang mit der Überplanung nicht an.

Bentzin, Juni 2022

Bürgermeisterin