

Beschlussvorlage

zu Punkt 16. für den öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung (Gemeinde Bovenau) am Montag, 27. November 2017

Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 9 'Ecke Rosenberg/Wakendorf' - Aufstellungsbeschluss

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Bovenau wurden Flächenpotenziale im Rahmen eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes lokalisiert. Es wurden insgesamt 13 Potenzialflächen mit einer Flächengröße zwischen ca. 0,3 ha und 2,7 ha geprüft und in städtebauliche Kategorien, die die unterschiedlichen Eignungen berücksichtigen, eingeordnet. Der Bewertung wurden unterschiedliche Kriterien (z. B. Erschließung, Infrastruktur und Anzahl der möglichen Wohneinheiten (WE)) zugrunde gelegt.

Im Zuge der laufenden Abstimmungen mit der Regional- und Landesplanung sowie weiteren Fachbehörden hat sich herausgestellt, dass u. a. das Flurstück 100/2 geeignet ist. Das 16.835 m² große Flurstück wird derzeit als Weidefläche genutzt. Die Fläche ist relativ eben und trocken und nach Westen ansteigend. Im nördlichen Bereich befindet sich an der Straße Wakendorf ein vermietetes Wohnhaus, welches jedoch zeitnah abgerissen werden soll.

Durch die nördlich angrenzende, geschlossene Bebauung sowie die großen Überhänger auf dem südlichen Knick entsteht ein innerörtlicher Eindruck. Entsprechend kann, trotz Randlage, von einer guten Einbindung der Fläche in die Siedlungsstruktur bei gleichzeitig guter Einbindung in die Landschaft gesprochen werden. Im städtebaulichen Entwicklungskonzept wird die mögliche Anzahl der realisierbaren WE auf max. 19 geschätzt, es sollen nach derzeitigem Stand jedoch rund 15 Grundstücke mit einer Grundstücksgröße von ca. 600 m² realisiert werden. Die Erschließung kann voraussichtlich über die Gemeindestraße „Rosenberg“ erfolgen.

Neben dem angestrebten B-Plan Nr. 9 „Ecke Rosenberg/Wakendorf“ soll im Parallelverfahren die 16. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt werden. Beide Bauleitplanverfahren können gemeinsam ausgeschrieben und durchgeführt werden.

Nach dem Planungsgespräch mit der Regional- und Landesplanung im Oktober hat aus zeitlichen Gründen keine Vorbefassung im Bau-, Ordnungs- und Kanalausschusses stattgefunden. Die abschließende Beschlussfassung erfolgt durch die Gemeindevertretung.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für den B-Plan Nr. 9 „Ecke Rosenberg/Wakendorf“ können nach dem derzeitigen Stand nicht konkret beziffert werden. Nach überschlägiger Schätzung werden sich die Kosten für die stadtplanerischen Leistungen, die Verfahrensführung und den Umweltbericht auf ca. 20.000,00 EUR brutto belaufen. Hinzu kommen Kosten für notwendige Gutachten (z.B. Baugrunduntersuchung). Die erforderlichen Haushaltsmittel sind im Haushaltsentwurf für das Jahr 2018 im Produktsachkonto 02/51100.5431500 („Räumliche Planung und Entwicklung“, Planungskosten F- und B-Pläne) berücksichtigt.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass

1. für das Gebiet
 - nördlich und westlich des angrenzenden Flurstückes 103, Flur 8 in der Gemarkung Bovenau-Wakendorf,
 - östlich der Straße ‚Rosenberg‘ und
 - südlich der Straße ‚Wakendorf‘,

betreffend das Flurstück 100/2 der Flur 8 in der Gemarkung Bovenau-Wakendorf, der B-Plan Nr. 9 „Ecke Rosenberg/Wakendorf“ im Parallelverfahren zur 16. Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird. Es wird das Planungsziel verfolgt, durch Ausweisung eines Wohngebietes die Nachfrage nach Wohnbauland zu decken.

2. der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt zu machen ist (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
3. der Bürgermeister beauftragt und ermächtigt wird, nach erfolgter Ausschreibung dem wirtschaftlichsten Bieter den Auftrag für die stadt- und erschließungsplanerischen Leistungen zu geben. Dies gilt auch für weitere erforderliche Gutachten und planerische Tätigkeiten.
4. die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) schriftlich erfolgen soll.
5. die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt werden soll.

Im Auftrage

gez.
Jördis Behnke

Anlage: Darstellung des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 9 „Ecke Rosenberg/Wakendorf“ (nicht maßstabsgetreu, rot gekennzeichnet)

B-Plan Nr. 9 „Ecke Rosenberg/Wakendorf“ der Gemeinde Bovenau
Darstellung des Plangeltungsbereiches (nicht maßstabsgetreu, rot gekennzeichnet)

