

### Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Gemeindevertretung Bovenau	24.03.2021	öffentlich	7.

#### **Beratung und Beschlussfassung über das gemeindliche Einvernehmen im Bebauungsplan Nr. 7 "Ehlersdorf" hinsichtlich der ausschließlichen wohnbaulichen Nutzung auf einem als Mischgebiet ausgewiesenen Grundstück**

##### 1. Darstellung des Sachverhaltes:

Vom Eigentümer des unbebauten Grundstücks Steinwehler Weg 7 - 9, Flurstück 19/3, ist es beabsichtigt, dort ein Gebäude in Form von drei kleinen Reihenhäusern zur Vermietung zu errichten.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 „Ehlersdorf“ weist dieses Grundstück und das Nachbargrundstück Steinwehler Weg 5 als Mischgebiet aus. Nach baurechtlichen Bestimmungen müssen dort deshalb wohnbauliche und auch gewerbliche Nutzungen geschaffen werden. Das Grundstück Steinwehler Weg 5, Flurstück 19/2, ist bereits ausschließlich wohnbaulich genutzt.

Eine Ansiedlung von Gewerbe auf dem Grundstück Steinwehler Weg 7 - 9 erscheint dem Eigentümer schwierig und eine Nutzung als Ferienwohnungen wirtschaftlich zu riskant. Gleichzeitig ist das Angebot an Wohnraum knapp und wird zunehmend auch wieder verstärkt nachgefragt.

Geplant ist eine altersgerechte Ausführung auf einer Ebene mit ca. je 90 m<sup>2</sup> Wohnraum. Damit sind primär junge Familien oder „best-ager“ die Zielgruppe zur Vermietung. Der Eigentümer ist überzeugt, dass dieses Projekt sehr gut in die demografische Landschaft und zur Entwicklung von Ehlersdorf passt.

Gleichwohl erwägt er weiterhin eine zukünftige gewerbliche Nutzung des Stallgebäudes z. B. als kommerziellen Lagerraum. Sobald die Kinder aus dem Haus sind und das anstehende Bauprojekt beendet ist, würden diese Überlegungen auch vorangetrieben werden. Somit bliebe aus seiner Sicht die Ausweisung als Mischgebiet auch sinnvoll.

Der Grundstückseigentümer beantragt nun die Befreiung gemäß § 31 Baugesetzbuch von der gewerblichen Nutzung des Grundstücks Steinwehler Weg 7-9.

Er begründet dieses ergänzend damit, dass der B-Plan in seiner 1. Änderung von 2004 die Flurstücke noch als allgemeine Wohnbebauung ausgewiesen hat. Der Vorbesitzer der Flurstücke hatte planerisch einen Ausbau des Stallgebäudes (Flurstück 19/2) als Ferienwohnungen sowie einen Neubau von Ferienwohnung auf dem Flurstück 19/3 angedacht. In dem Zuge kam es wohl 2008 zu der Änderung der Festsetzungen. Mit dem Verkauf im Jahr 2009 wurden diese Pläne nicht mehr weiterverfolgt.

##### 2. Finanzielle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen entfallen.

### 3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, der Befreiung von der anteiligen gewerblichen Nutzung des sehr kleinen, in der 2. Änderung des B-Planes Nr. 7 „Ehlersdorf“ festgesetzten Mischgebietes zuzustimmen und das gemeindliche Einvernehmen für das geplante, wohnbaulich genutzte Gebäude zu erklären, weil sich diese Nutzung vollständig ohne Beeinträchtigungen der ebenfalls wohnbaulich genutzten Umgebung anpasst und auch schon den vor der 2. Änderung des B-Planes geltenden Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes entspricht. Es liegen keine nennenswerten städtebaulichen Konflikte vor.

Im Auftrage

gez.  
Marc Nadolny