

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Gemeindevertretung Bovenau	24.06.2020	öffentlich	14.

Beratung und Beschlussfassung über die künftige Handhabung mit Baulücken im Rahmen des kommunalen Flächenmanagement (Grundsatzbeschluss)

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Nach § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können („Innenentwicklung vor Außenentwicklung“).

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept (2017) hat sich die Gemeinde Bovenau bereits mit solchen Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten auseinandergesetzt. Dabei wurden 25 Potenziale im Gemeindekerngebiet und 9 Potenziale im Ortsteil Ehlersdorf ausfindig gemacht, die sich grundsätzlich aus städtebaulicher Sicht nach § 34 („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) aus Gutachtersicht aktivieren lassen. Hinzukommen 3 Baulücken mit Planerfordernis (Bebauungsplan/Änderung eines Bebauungsplanes). Eine abschließende Beurteilung der Bebauungbarkeit der vorstehenden Potenziale obliegt dem Kreisbauamt.

Die Gemeinde Bovenau möchte die Innenentwicklung künftig noch besser fördern. Dass dabei strategisch vorgegangen werden sollte, um gleichermaßen nachhaltig wie effizient zu wirken, ist offensichtlich.

Die Gemeinde sollte sich zunächst einen schematischen Ablaufplan zurechtlegen. Da es viele Wege gibt, das Ziel der Innenentwicklung zu erreichen, können diese Wege im laufenden Prozess stets angepasst werden. Eine mögliche Vorgehensweise könnte wie folgt aussehen:

- ✓ Bestandsaufnahme (Städtebauliches Entwicklungskonzept, 2017)
- ✓ Zieldefinition (Grundsatzbeschluss am 24.06.2020)
- Instrumente festlegen
 - falls erforderlich eine Ortsbegehung
 - gezielte Eigentümeransprache
- Entwicklung eines aktiven Baulückenkatasters: Mit Einwilligung der Grundstückseigentümer in absehbarer Zeit bebaubare Flächen in Karten oder Listen auf der Grundlage eines Lageplans erfassen und in Form eines Baulandkatasters für die Öffentlichkeit bereitstellen.
- Monitoring über genutzte und neu hinzugekommene Baulücken.

Für die Sensibilisierung und Bewusstseinsbildung sowohl der Grundstückseigentümer, der Öffentlichkeit als auch der Politik und der Verwaltung soll die Nachverdichtung insofern als ein Grundsatzziel für die künftige städtebauliche Entwicklung fokussiert werden. Dazu bedarf es eines Grundsatzbeschlusses, womit die Gemeinde Bovenau auch der Empfehlung der Landesplanungsbehörde folgt. Nachverdichtungsmöglichkeiten mit Planerfordernis sollen zudem ebenfalls grundsätzlich unterstützt werden.

Ein solcher Beschluss entfaltet zudem eine Anstoßwirkung in Bezug auf die Grundstückseigentümer der Flächenpotentiale.

Aufgrund der Corona-Pandemie begründeten Situation wird auf Vorberatungen und Empfehlungen durch die Ausschüsse derzeit verzichtet. Den abschließenden Beschluss fasst die Gemeindevertretung gem. §§ 27 und 28 Gemeindeordnung Schleswig-Holstein.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Durch den Grundsatzbeschluss entstehen keine finanziellen Auswirkungen.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, dass die Gemeinde Bovenau, basierend auf dem städtebaulichen Entwicklungskonzept (2017), ein kommunales Flächenmanagement hinsichtlich der ermittelten Baulücken und weiteren Nachverdichtungsmöglichkeiten betreibt. Dazu sollen vorhandene Baulücken in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern in Form eines Baulückenkatasters aufgelistet und der Öffentlichkeit bereitgestellt werden. Die Nachverdichtung ermittelter Baulücken mit Planerfordernis sollen ebenfalls grundsätzlich unterstützt werden.

Im Auftrage

gez.
Jördis Behnke