

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Bau-, Ordnungs- und Kanalisationsausschuss Bovenau	06.10.2022	öffentlich	5.
Gemeindevertretung Bovenau	25.10.2022	öffentlich	7.

Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Pastoratland" - Entwurfsbeschluss und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Die Gemeinde Bovenau hat im Jahr 2002 den Bebauungsplan Nr. 6 ‚Medienzentrum‘ beschlossen. Die zum damaligen Zeitpunkt von einem Investor verfolgte Absicht, den eigenen Betrieb (Nord TV) auf die Fläche auszulagern und ergänzend Wohnmöglichkeiten zu schaffen, wird seither nicht mehr verfolgt und ist bis heute nicht umgesetzt worden. Die 2015 angestellte Überlegung der Realisierung einer allgemeinen wohnbaulichen Nutzung, mit Entfall der Zweckbindung ‚Gewerbe‘ im Bebauungsplan, wurde nicht umgesetzt.

Seit 2019 befasst sich die Gemeinde erneut mit der Standortentwicklung der Fläche. Zunächst war die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für ein Mischgebiet (MI) angedacht. Die Regional- und Landesplanung teilte hierzu im Zuge ihrer Ämterbereisung im selben Jahr mit, dass Vorbehalte gegen eine solche Planungsidee bestünden, da einerseits ein erfahrungsgemäß künftiges Missverhältnis zwischen Wohnnutzung und einer (im Mischgebiet) erforderlichen Gewerbenutzung entstehen könnte und andererseits ein möglicherweise erhöhter Störungsgrad von entsprechenden Betrieben ausgeht, der sich wiederum negativ auf die bestehende und künftige Wohnbebauung auswirken könnte. Der Planungsabsicht einer wohnbaulichen Entwicklung steht der Kreis Rd.-Eck. bei Beachtung und Abarbeitung der aufkommenden Belange (Naturschutz, Lärmschutz etc.) grundsätzlich positiv gegenüber.

Aufgrund der Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde (die Fläche wird hier bereits als geeignete Potenzialfläche für eine Wohnbebauung ausgewiesen) und angesichts der stetig steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken und neuen Siedlungsflächen beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche mit der, im Zuge der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauGB zulässigen, optionalen Errichtung von nicht-störendem Gewerbe. Hinzu kommt, dass die im Innenbereich befindlichen Potenzialflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach § 1 BauGB) entweder bereits für eine Bebauung entwickelt worden sind oder aufgrund von Eigentumsverhältnissen oder privaten Interessen in absehbarer Zeit nicht für eine solche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Der mit Datum vom 26.11.2020 gefasste Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 (Entwicklung der Fläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA)) sah die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren sowie eine im

Parallelverfahren durchzuführende 16. Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Aufgrund der durchgeführten Grundlagenermittlungen sowie der mittlerweile abgeschlossenen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird das Bauleitplanverfahren im Rahmen einer Neuaufstellung in einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) umgestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Zuge einer Berichtigung durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden, sofern gemäß des vorliegenden Abwägungsvorschlages erforderlich, im Zuge der Ausarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt, entsprechend eingearbeitet und die notwendigen Fachgutachten erstellt.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flächen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der ‚Rendsburger Straße (L 47)‘, welche insbesondere für die Planung einer neu zu errichtenden Zufahrt erforderlich sind, und hat eine Gesamtgröße von ca. 13.615 m².

Auf die beigelegte Darstellung des zu überplanenden Bereiches wird verwiesen.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Im Produktsachkonto 02/51100.5431500 „Räumliche Planung und Entwicklung; Planungskosten B- und F-Pläne“ stehen Mittel für alle diesem Produkt zugeordneten Maßnahmen in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Vom Haushaltsansatz für das Jahr 2022 in Höhe von 75.000,00 EUR stehen aktuell unter Berücksichtigung der bereits verfügbaren Haushaltsmittel in Höhe von 4.837,79 EUR noch 70.162,21 EUR zur Verfügung, die auch die noch nicht in Rechnung gestellten Aufträge aus dem Haushaltsjahr 2021 in Höhe von 69.491,50 EUR abdecken.

3. Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Pastoratland“ (Neuaufstellung) im Verfahren gem. § 13b BauGB für das Gebiet südlich der ‚Rendsburger Straße (L 47)‘ und westlich der Straße ‚Im Winkel‘ und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 (2) S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) sowie § 2 (2) BauGB durchzuführen.

Im Auftrage

gez.
Marc Nadolny

Anlage(n):

- Planentwurf: Planzeichnung, Textliche Festsetzungen und Begründung
- Ergebnis Beteiligung gem. § 3 (1) und § 4(1) BauGB mit Abwägungsvorschlag
- FNP-Berichtigung
- Landschaftsplanerische Stellungnahme
- Lärmtechnische Untersuchung
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Entwässerungskonzept

AKTUALISIERTE Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Termin	Status	TOP
Bau-, Ordnungs- und Kanalisationsausschuss Bovenau	06.10.2022	öffentlich	5.
Gemeindevertretung Bovenau	25.10.2022	öffentlich	7.

Beratung und Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 6 "Pastoratland" - Entwurfsbeschluss und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Die Gemeinde Bovenau hat im Jahr 2002 den Bebauungsplan Nr. 6 ‚Medienzentrum‘ beschlossen. Die zum damaligen Zeitpunkt von einem Investor verfolgte Absicht, den eigenen Betrieb (Nord TV) auf die Fläche auszulagern und ergänzend Wohnmöglichkeiten zu schaffen, wird seither nicht mehr verfolgt und ist bis heute nicht umgesetzt worden. Die 2015 angestellte Überlegung der Realisierung einer allgemeinen wohnbaulichen Nutzung, mit Entfall der Zweckbindung ‚Gewerbe‘ im Bebauungsplan, wurde nicht umgesetzt.

Seit 2019 befasst sich die Gemeinde erneut mit der Standortentwicklung der Fläche. Zunächst war die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für ein Mischgebiet (MI) angedacht. Die Regional- und Landesplanung teilte hierzu im Zuge ihrer Ämterbereisung im selben Jahr mit, dass Vorbehalte gegen eine solche Planungsidee bestünden, da einerseits ein erfahrungsgemäß künftiges Missverhältnis zwischen Wohnnutzung und einer (im Mischgebiet) erforderlichen Gewerbenutzung entstehen könnte und andererseits ein möglicherweise erhöhter Störungsgrad von entsprechenden Betrieben ausgeht, der sich wiederum negativ auf die bestehende und künftige Wohnbebauung auswirken könnte. Der Planungsabsicht einer wohnbaulichen Entwicklung steht der Kreis Rd.-Eck. bei Beachtung und Abarbeitung der aufkommenden Belange (Naturschutz, Lärmschutz etc.) grundsätzlich positiv gegenüber.

Aufgrund der Ergebnisse des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes der Gemeinde (die Fläche wird hier bereits als geeignete Potenzialfläche für eine Wohnbebauung ausgewiesen) und angesichts der stetig steigenden Nachfrage nach Baugrundstücken und neuen Siedlungsflächen beabsichtigt die Gemeinde die Entwicklung der Fläche als Wohnbaufläche mit der, im Zuge der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauGB zulässigen, optionalen Errichtung von nicht-störendem Gewerbe. Hinzu kommt, dass die im Innenbereich befindlichen Potenzialflächen (Innenentwicklung vor Außenentwicklung nach § 1 BauGB) entweder bereits für eine Bebauung entwickelt worden sind oder aufgrund von Eigentumsverhältnissen oder privaten Interessen in absehbarer Zeit nicht für eine solche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Der mit Datum vom 26.11.2020 gefasste Aufstellungsbeschluss für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 (Entwicklung der Fläche zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA))

sah die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren sowie eine im Parallelverfahren durchzuführende 16. Änderung des Flächennutzungsplanes vor. Aufgrund der durchgeführten Grundlagenermittlungen sowie der mittlerweile abgeschlossenen frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird das Bauleitplanverfahren im Rahmen einer Neuaufstellung in einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen) umgestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Zuge einer Berichtigung durchgeführt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden, sofern gemäß des vorliegenden Abwägungsvorschlages erforderlich, im Zuge der Ausarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt, entsprechend eingearbeitet und die notwendigen Fachgutachten erstellt.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flächen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen der ‚Rendsburger Straße (L 47)‘, welche insbesondere für die Planung einer neu zu errichtenden Zufahrt erforderlich sind, und hat eine Gesamtgröße von ca. 13.615 m².

Auf die beigegefügte Darstellung des zu überplanenden Bereiches wird verwiesen.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Im Produktsachkonto 02/51100.5431500 „Räumliche Planung und Entwicklung; Planungskosten B- und F-Pläne“ stehen Mittel für alle diesem Produkt zugeordneten Maßnahmen in ausreichender Höhe zur Verfügung.

Vom Haushaltsansatz für das Jahr 2022 in Höhe von 75.000,00 EUR stehen aktuell unter Berücksichtigung der bereits verfügbaren Haushaltsmittel in Höhe von 4.837,79 EUR noch 70.162,21 EUR zur Verfügung, die auch die noch nicht in Rechnung gestellten Aufträge aus dem Haushaltsjahr 2021 in Höhe von 69.491,50 EUR abdecken.

3. Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Pastoratland“ (Neuaufstellung) im Verfahren gem. § 13b BauGB für das Gebiet südlich der ‚Rendsburger Straße (L 47)‘ und westlich der Straße ‚Im Winkel‘ und die Begründung werden mit folgenden Arbeitsaufträgen zur Erledigung bis zur Gemeindevertreterversammlung am 25.10.2022 sowie Änderungen und Ergänzungen zur in der vorliegenden Fassung gebilligt:

- Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe (GH-Max) von 9,00 Meter auf 9,50 Meter.
- Prüfung der Höhe der technischen Anlage über GH-Max durch B2K.
- Streiche Telekom in dem Anteil Telekommunikation und setze "lokaler Netzanbieter / lokaler Glasfaseranbieter in der Gemeinde".
- Niveau der Höhe der Straße noch abschließend festlegen.

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 „Pastoratland“ (Neuaufstellung) im Verfahren gem. § 13b BauGB für das Gebiet südlich der ‚Rendsburger Straße (L 47)‘ und westlich der Straße ‚Im Winkel‘ und die Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt.
3. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die öffentliche Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 (2) S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes das Verfahren zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 (2) sowie § 2 (2) BauGB durchzuführen.

Im Auftrage

gez.
Marc Nadolny