

## Gemeinde Karwitz

Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0791/2014)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 14.04.2014
Sachbearbeitung:	Herr Fecho , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Rat der Gemeinde Karwitz		Entscheidung	

### Bebauungsplan Parparer Weg - Teilneufassung; Änderungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB

#### Beschlussvorschlag:

- a) Das Verfahren zur Teilneufassung des Bebauungsplans „Parparer Weg“ wird eingeleitet.
- b) Die Kosten für das Änderungsverfahren werden von der Gemeinde Karwitz getragen

#### Sachverhalt:

Die Gemeinde Karwitz beabsichtigt das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet Parparer Weg“ in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern.

Die Prüfung hat ergeben, dass sich die Planung nicht mit einer kostensparenden textlichen Änderung lösen lässt. Eine Planzeichnung, bzw. eine Teilneufassung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil

- die alte Planzeichnung teilweise deutlich von den Liegenschaftskarte abweicht und
- der Änderungsumfang quasi alle Planinhalte betrifft.

Folgende Probleme liegen vor und sind im Zuge der Neuplanung zu lösen:

Festsetzung alter Plan:	Problem / Verstoß Ortsrecht:	Neuer Plan:
SO Wochenendgebiet	Dauerwohnen ist unzulässig	WA ausweisen statt SO Wochenendgebiet
Wochenendhäuser max .70 qm	Gebäude sind teilw. > 70 qm	Hausgrößenbeschränkung aufheben
Mindestgrundstücksgröße 1.250 qm	Grundstücke sind überw. <1.250 qm	Mindestgrundstücksgröße Aufheben
GRZ/GFZ ist aufgehoben	unbest. Baurecht	GRZ festsetzen, (Umfang an Nebenanlagen regeln)
I ohne Dachgeschossausbau	teilw. 2 Nutzebene in Hanglage	DG-Ausbau gem. NBauO zulassen
Baugrenzen	Gebäude liegen teilw. außerhalb	Baufelder erweitern
Verkehrsflächenabgrenzung Unbestimmt	Konflikte in Falle des Ausbaus	Verkehrsflächen an Wegeparzelle anpassen
Erschließung Müllfahrzeug /Abwasser	nördl. Weg topographisch schwierig	Bestandsituation absichern
Erschließungsweg teilw. nicht ausgebaut	nördl. Weg nicht im komm. Eigentum	Erschließungsbedarf klären, ggf. Weg erwerben und ausbauen
unbestimmtes Kahlschlagsverbot gesunden Laubbäumen	Verkehrssicherungspflicht	textl. Baumerhalt von
Waldbrandschutz nicht eingehalten	Probleme im Bauleitplanverfahren	Städtebaulicher Vertrag zur Entwicklung von Laubwald, Löschwasser ?
ev. Baugestaltsatzung von 1964	ev. Verstöße im Gebäudebestand	Gestaltsatzung prüfen und ggf. aufheben oder anpassen

Bei der Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung im Siedlungsbestand, sodass das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden ist.  
Auf Kompensationsaufwendungen kann voraussichtlich verzichtet werden.

Aufgrund der hohen Waldanteile in dem Gebiet kann dies von der Naturschutzbehörde des Landkreises als kritisch angesehen werden – es könnten artenschutzrechtliche Untersuchungen im Verfahren gefordert werden, die in einem solchen Fall noch zusätzlich zu beauftragen wären.

In Wochenendgebieten, welche als Erholungsgebiet von den Bewohnern angesehen werden können sehr unterschiedliche Interessen bei den Bewohnern bestehen.  
Um die Planung möglichst reibungslos durchzuführen ist ein früher Einbezug der Anwohner dringend zu empfehlen, auch wenn das im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich wäre.

#### Hinweis des Fachdienstes Haushalt:

Der Haushaltsplan 2014 sieht für die Bebauungsplanung keine besonderen Mittel vor. Der Mehraufwand müsste daher aus dem Budget des Fachdienstes 30 gedeckt werden. Hier sind für Sachaufwendungen insgesamt 36.500 € bereitgestellt. Zum jetzigen Zeitpunkt sind davon noch 30.755,58 € verfügbar, wovon wiederum rund 10.000 € für Strom (Straßenbeleuchtung) etc. gebunden sind. Die Planung könnte aus den verbleibenden Mitteln bestritten werden. Dieses würde allerdings bedeuten, auf Unterhaltungsmaßnahmen nahezu komplett verzichten zu müssen.

Bei einer anteiligen oder kompletten Gegenfinanzierung der Planungskosten durch die Grundstückseigentümer würde nur der für die Gemeinde verbleibende Restbetrag das Budget des Fachdienstes 30 belasten. Es müsste allerdings vertraglich sichergestellt werden, dass die Einzahlungen in der selben Rechnungsperiode erfolgen wie die Auszahlungen für die Planung.

Im Haushaltsplan 2007 hatte die Gemeinde bereits einmal Mittel für die Änderung des B-Planes (damals ging man von 6.000 € aus) vorgesehen, die Durchführung aber an eine vollständige Kostenübernahme durch die Grundstückseigentümer geknüpft. Da diese dazu nicht bereit waren, wurden die B-Planänderung nicht durchgeführt.

#### Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- Planungsaufwendungen i.H.v. ca. 15.000,00 €

#### Anlagen:

- Auszug Bebauungsplan