

Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0466/2020)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 05.11.2020
Sachbearbeitung:	Frau Heuer , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Rat der Gemeinde Karwitz		Entscheidung	

Bebauungsplan Nausen "Lokau"; Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs, 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

- Der Rat der Gemeinde Karwitz leitet das Aufstellungsverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Wohnbauflächen „Lokau“ in Nausen ein.
- Der Rat der Gemeinde Karwitz beantragt beim Landkreis Lüchow-Dannewitz als untere Naturschutzbehörde die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet DAN 26 „Elbhöhen-Drawehn“ für den Geltungsbereich des geplanten Wohnbaugebietes
- Der Rat der Gemeinde Karwitz beantragt bei der Samtgemeinde Elbtalaue die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Geltungsbereich des geplanten Wohnbaugebietes.

Sachverhalt:

Die Gemeinde Karwitz verfügt über keine gemeindeeigenen Flächen für Wohnbebauung mehr. Von insgesamt noch bebaubaren 19 Grundstücken stehen 11 nicht zum Verkauf (Gartennutzung oder landwirtschaftliche Nutzung der Eigentümer) und für weitere 5 liegt bereits eine Baugenehmigung vor.

Somit verbleiben laut Baulandkataster für die Gemeinde Karwitz noch 3 Grundstücke, die zum Kauf und zur Bebauung zur Verfügung stehen.

Das letzte Baugebiet Lenzen Nord, rechtskräftig seit 2003 mit 19 Baugrundstücken ist zuletzt vor allem in den letzten zwei Jahren stark nachgefragt worden.

Perspektivisch soll daher ein neues Wohngebiet ausgewiesen werden.

Südlich der Langen Straße in Nausen stehen geeignete Flächen teilweise im Eigentum der Gemeinde (siehe Anlage I zur Vorlage). Die Fläche ist rot markiert. Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Es könnten bis zu 20 Bauplätze mit Grundstücksgrößen von 800-1500 m² bei einer Grundflächenzahl von 0,4 entstehen. Ausgewiesen werden sollte ein Allgemeines Wohngebiet. Hinzu kommen Straßenverkehrsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, außerdem sollte ein Mehrzweckplatz/Spielplatz vorgesehen werden.

Es ist auch denkbar, das Gebiet in zwei Bauabschnitten zu beplanen und/oder zu verwirklichen. Mögliche Gliederungsvarianten liegen der Vorlage als Anlage II bei. Diese sind lediglich zur Visualisierung beigefügt. Ein städtebaulicher Entwurf wird erst vom Planungsbüro erstellt, sobald das Verfahren begonnen worden ist.

Es ist geplant, die Anwendung des § 13b BauGB zu verlängern. Bei einer Verlängerung könnte der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, d.h. ohne Umweltprüfung und Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung.

Sollte die Anwendung nicht verlängert werden, muss der Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt werden, d.h. mit Umweltprüfung und Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung.

Eine Artenschutzprüfung würde bei beiden Verfahren durchgeführt werden.

Die Fläche liegt zum Teil im Landschaftsschutzgebiet DAN 26 „Elbhöhen-Drawehn“. Im Rahmen der Vorabfrage zur Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde diese Fläche bereits an den Landkreis gemeldet.

Anträge zur Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet, die sich auf konkrete Vorhaben beziehen, sind aber unabhängig davon weiterhin möglich und würden auch unabhängig vom Verfahren zur Neuabgrenzung geprüft werden. Auf Grundlage der Bebauungsplanentwürfe sollte daher ein Antrag auf Entlassung gestellt werden.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB wäre eine Berichtigung ohne Verfahren zulässig. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Normalverfahren muss der Flächennutzungsplan geändert werden, sodass zukünftig im Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dargestellt wird.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13b BauGB: 12.500-17.500 €
- Bei Anwendung des Normalverfahrens: ca. 22.500 – 27.500 €

Anlagen:

- Anlage I zur Vorlage: Lageplan
- Anlage II zur Vorlage: Gliederungsentwurf