

Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0649/2021)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 21.12.2021
Sachbearbeitung:	Frau Heuer , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Rat der Gemeinde Karwitz	25.01.2022	Entscheidung	

Bebauungsplan "Lokau"; Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Lokau“ durchgeführt.

Sachverhalt:

Der Rat der Gemeinde Karwitz hat am 08.12.2020 beschlossen, den Bebauungsplan „Lokau“ aufzustellen.

Zwischenzeitlich wurden die Verhandlungen mit dem Flächeneigentümer abgeschlossen. Auf der Fläche, die die Gemeinde zum Tausch angeboten hat, befindet sich derzeit noch eine noch nicht durchgeführte Kompensationsfläche für das Baugebiet „Lenzen Nord“. Damit der Flächeneigentümer die Kompensationspflicht nicht übernehmen muss, ist vorgesehen, die Kompensationsfläche von der gemeindlichen Tauschfläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Lokau“ zu verlegen.

Das Planungsbüro Evers&Partner hat einen Entwurf des Bebauungsplanes erstellt, siehe Anlage 1 zur Vorlage.

Der vorliegende Entwurf ermöglicht bei Grundstücksgrößen von etwa 700-1.000m² bis zu 27 Grundstücke, siehe S. 2 der Anlage I zur Vorlage. Die Grundstückszuschnitte sind im Bebauungsplan aber nicht festgelegt, es handelt sich hierbei nur um einen Vorschlag.

Die abweichend vom Aufstellungsbeschluss weit höhere Anzahl an Grundstücken ist begründet durch die etwas kleineren Grundstückszuschnitte und der Erweiterung nach Südwesten um fünf Grundstücke.

Diese Vorgehensweise wird aus folgenden Gründen vorgeschlagen:

- Schonung von Grund und Boden, sparsamer Umgang mit dem Schutzgut Fläche
- gute Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche unter Berücksichtigung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen
- geringere Erschließungskosten durch Aufteilung auf insgesamt mehr bebaubare Fläche
- Verringerung der Planungskosten pro bebaubarer Fläche

Die hierdurch entstehende Sackgasse wird für unproblematisch gehalten. Eine Wendemöglichkeit für pkw kann vorgesehen werden. Die Müllentsorgung kann durch einen Müllbehältersammelplatz erfolgen. Im ungünstigsten Fall ist die Mülltonne am Abholtag ca. 60m vom Grundstückseigentümer zum Sammelplatz zu befördern.

Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie die örtlichen Bauvorschriften sollen eine möglichst große Bandbreite an Bauweisen und Gestaltung zulassen und gleichzeitig das dorftypische Erscheinungsbild berücksichtigen. Außerdem sollen moderne und klimaschonende Bauweisen zulässig sein.

Daher ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 und 2 Vollgeschoss vorgesehen.

Die Dachform soll nicht vorgegeben werden, um beispielsweise Solar-Anlagen und Gründächer auch auf Flachdächern oder Bungalowbauweisen mit flachen Neigungswinkeln zu ermöglichen.

Weiterhin sind Festsetzungen zu Einfriedungen, insb. entlang der Langen Straße und zur Farbgebung von Dächern und Fassaden denkbar.

Die Eingriffs-Ausgleichs Bilanzierung ist überschlägig vorgenommen worden.

Fläche 1 ist als Ausgleichs-/Tauschfläche für den Bebauungsplan Lenzen Nord festgesetzt.

Auf der Fläche 2 soll als Ausgleich für die Halbruderale Gras- und Staudenflur eine Blühwiese entstehen. Die Flächen 3 + 4 sind als Kompensation für die Versiegelung von Boden vorgesehen. Dort ist ein Extensivgrünland (GET) vorgesehen. Auf den öffentlichen Grünflächen, die im Osten und Westen das Wohngebiet eingrünen und begrenzen soll eine Strauch-Baum-Hecke (HFM) festgesetzt werden.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- keine

Anlagen:

- Anlage I zur Vorlage: Entwurf der Planzeichnung zum Bebauungsplan „Lokau“ mit Vorschlag zur Grundstückseinteilungen und Planzeichenerklärung