

Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0335/2022)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 31.08.2022
Sachbearbeitung:	Frau Heuer , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Rat der Gemeinde Karwitz		Entscheidung	

## Bebauungsplan "Lokau"; Sachstand

### Beschlussvorschlag:

Nach Beratung in der Sitzung

### Sachverhalt:

Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde im März 2022 durchgeführt. Nachfolgend wird der derzeitige Sachstand zum Verfahren, noch offene Fragen und Beratungsbedarfe dargestellt.

#### Grünordnerische Leistungen und Schallschutzgutachten:

Zur Erarbeitung eines Entwurfes für die förmliche Beteiligung sind Zusatzgutachten erforderlich geworden. Im April 2022 wurden daher ein Schallschutzgutachten, sowie Zusatzarbeiten im Rahmen der grünordnerischen Leistungen beauftragt. Es sind Kartierungen der Avifauna und der Fledermäuse sowie Ergänzungen zur Biotopkartierung und zum Umweltbericht erforderlich. Ergebnisse der genannten Gutachten liegen noch nicht vor, gegebenenfalls wird in der Sitzung berichtet.

#### Gemeinsames Schilfbeet

Zur Zulässigkeit eines gemeinsamen Schilfbeetes wurde außerdem eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Verglichen wurden die Kosten und Realisierbarkeit von 3 Varianten:

- Variante 1: der Bau einer gemeinsamen Anlage, die aber rechtlich nicht umsetzbar ist, da der Wasserverband als zuständiger Betreiber nach bisheriger Aussage nicht bereit ist, die Anlage zu betreiben, eine Übertragung ist nicht möglich.
- Variante 2: Der Bau von zwei Anlagen nebeneinander
- Variante 3: Die Errichtung von Kleinkläranlagen auf jedem Grundstück.

Die Kosten auf 20 Jahre gerechnet sind in der Tabelle aufgeführt, siehe Anlage I zur Vorlage.

In der Studie ist für Variante 3 die Annahme gemacht worden, dass 17 KKA als Mehrkammersystem und 10 KKA mit Bodenfilter gebaut werden würden. In der Tabelle ist die Variante 3 daher noch einmal mit verschiedenen Annahmen kalkuliert.

Die Variante 2 bedingt, dass die Gemeinde Karwitz, oder z.B. eine zu gründende Genossenschaft die Planung, den Bau und die Unterhaltung der Anlage(n) übernimmt. Die Entsorgung ist über Grunddienstbarkeiten für jedes einzelne Baugrundstück abzusichern. Außerdem sind städtebauliche Verträge o.ä. zu schließen über die Zahlung der Unterhaltungskosten.

Zu beachten sind auch die personellen Ressourcen, die für die Unterhaltung und die Abrechnung erforderlich sind. Die Kosten hierfür und für die Planung der Anlage sind noch nicht in der Kalkulation enthalten und erhöhen die Kosten für die Grundstückseigentümer nochmals.

Die vom Ingenieur bevorzugte Variante 2 (10.500 € pro Baugrundstücke auf 20 Jahre gerechnet) ist dann für den einzelnen Eigentümer nicht mehr wesentlich günstiger, als die Variante 3b (13.000 € pro Baugrundstück auf 20 Jahre gerechnet).

Bevor eine Entscheidung über die Art der Kläranlage getroffen werden kann, ist noch zu klären, ob die Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden können, da die Anlage innerhalb der zur Kompensation vorgesehenen Flächen geplant ist. Ein Ergebnis dazu liegt noch nicht vor, gegebenenfalls kann in der Sitzung berichtet werden.

**Es ist zu beraten, welche Variante der Kläranlagen im Baugebiet Lokau erfolgen soll.**

### Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan

Aufgrund der aktuellen Bemühungen zu Energieeinsparungen und zur Verringerung des Flächenverbrauches sowie vor dem Hintergrund des derzeit in Bearbeitung befindlichen Wohnraumentwicklungskonzeptes als Grundlage für die Neuaufstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes **ist zu beraten, ob im Bebauungsplan weitere Änderungen zum Vorentwurf erfolgen sollen.**

Eine Pflicht zur Errichtung von PV-Anlagen auf mind. 30% der nutzbaren Dachfläche ist bereits enthalten. Derzeit sind lediglich Mindestgrößen für Grundstücke festgesetzt (600m<sup>2</sup> für Einfamilienhäuser, 500m<sup>2</sup> für Doppelhäuser). Diese Mindestgrößen sind erforderlich, um eine lockere dorftypische Struktur zu erhalten und um die Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung darauf auslegen zu können.

Zusätzlich möglich wären beispielsweise

- Festsetzung einer maximalen Grundstücksfläche
- Ermöglichung von Mehrfamilienhäusern, als Möglichkeit der Art der Bebauung oder als zwingende Vorgabe für 1-2 Grundstücke

### Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- Noch nicht bezifferbar, je nach Variante zum Bau der Kläranlagen

### Anlagen:

- Anlage I zur Vorlage: Kostenvergleich der Kleinkläranlagen im Baugebiet Lokau