

Gemeinde Zernien

Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0189/2023/1)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 27.04.2023
Sachbearbeitung:	Frau Hiepler , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Rat der Gemeinde Zernien		Entscheidung	

Mögliche Ausweisung von Wohnbauflächen in der Gemeinde Zernien

Beschlussvorschlag:

Nach Beratung in der Sitzung

Sachverhalt:

Da in der Gemeinde Zernien nur noch wenige Bauplätze vorhanden sind, ist zu überlegen, wo neue Baulandflächen in der Gemeinde ausgewiesen werden sollen.

Grundsätzlich ist die Ausweisung neuer Baugebiete außerhalb von zentralen Orten gem. RROP 2004 nur im Hauptort einer Mitgliedsgemeinde von Samtgemeinden zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Entwicklung außerhalb des Hauptortes zugelassen werden, wenn der Umfang der baulichen Entwicklung den Eigenbedarf der Siedlung nicht überschreitet und die übrigen Ziele und Grundsätze eingehalten werden.

Bei der Betrachtung möglicher Bereiche ist außerdem zu beachten, dass die Gemeinde Zernien vom Landschaftsschutzgebiet „Elbhöhen-Drawehn“ umgeben ist.

Nach erster Einschätzung kommen zwei Standorte für eine Ausweisung von Wohnbaulandflächen in Frage.

Variante 1: Lange Stücken

Die insgesamt ca. 1,8 ha große Fläche liegt inmitten der Gemeinde Zernien zwischen der Industriestraße und Lange Stücken. Das Gebiet umfasst die Flurstücke 30/117 sowie 30/98, wovon nur das Flurstück 30/98 derzeit in Gemeindebesitz ist.

Im Hinblick auf eine mögliche Baulandentwicklung sind in diesem Bereich zwei Varianten denkbar: Die Entwicklung des Teilstücks 1 im südlichen Bereich oder ggf. die Erschließung des Teilstücks 1 mit Erweiterung um das Teilstück 2 im nördlichen Bereich (siehe Anlage I zur Vorlage).

Das südliche Teilstück 1 umfasst eine Fläche von rund 1,2 ha, das Teilstück 2 im nördlichen Bereich eine Fläche von 0,5 ha.

Hier sind vorab Abstimmungen mit dem derzeitigen Eigentümer zu treffen, erste Gespräche haben stattgefunden.

Der gesamte Bereich der beiden Teilstücke liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Göhrdestraße – 2. Änderung“. Dieser setzt auf dem westlichen Teilstück Mischgebiet, im nordöstlichen Bereich Gewerbegebiet fest (siehe Anlage II zur Vorlage).

Um eine Wohnbaulandentwicklung zu ermöglichen, würde eine Änderung des Bebauungsplanes „Göhrdestraße - 2. Änderung“ im Bereich der derzeit als „Gewerbe“ festgesetzten Flächen erforderlich.

Zu beachten ist, dass der Teilbereich, der derzeit als Gewerbegebiet festgesetzt ist, mit einer Bindungsfrist durch die erfolgte Förderung versehen ist.

Bei einer Änderung des Bebauungsplanes wären ebenfalls die derzeitigen östlich angrenzenden Planungen zum „Pfleghof“ zu beachten. Hier wird eine Änderung des bestehenden Gewerbegebietes in ein Sonstiges Sondergebiet mit Schutzanspruch Mischgebiet vorgenommen.

Bei der Betrachtung möglicher Baugrundstücke ist grundsätzlich zu beachten, dass eine zusätzliche Erschließung zusätzliche Baugrundstücke ermöglichen kann, jedoch gleichzeitig zu einer Erhöhung der Kosten beiträgt. Auf dem Gebiet wären nach grober Schätzung insgesamt ca. 17-20 Bauplätze möglich, davon rund 12 im Teilstück 1 sowie max. 8 weitere im Bereich Teilstück 2.

Variante 2: Birkenweg

Die ca. 1,6 ha große Fläche liegt südlich des Birkenwegs sowie nördlich der alten Bahntrasse. Die Fläche ist in Privateigentum, derzeit unbeplant und liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Möglich wären nach Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung eines Bebauungsplanes nach erster Einschätzung bis zu 15 Bauplätze. Die genaue Ausgestaltung und die sich daraus ergebene Anzahl der Baugrundstücke kann im Rahmen der Planung wesentlich variieren.

Zu beachten ist, dass eine Entlassung aus dem LSG beim Landkreis-Lüchow Dannenberg zu beantragen wäre. Ebenfalls erfordert die Umwandlung der derzeitigen Waldflächen im Rahmen eines möglichen Bebauungsplanverfahrens eine Genehmigung durch den Landkreis und zieht Ausgleichszahlungen zur Waldumwandlung nach sich.

Auch hier haben erste Gespräche mit dem Eigentümer stattgefunden.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- Je nach Beschlusslage, derzeit noch nicht bezifferbar

Anlagen:

- Anlage I zur Vorlage: Variante 1 - Lange Stücken, Lageplan
- Anlage II zur Vorlage: Variante 1 - Lange Stücken, Auszug Bebauungsplan
- Anlage III zur Vorlage: Variante 2 - Birkenweg Lageplan