

Beschlussvorlage

zu Punkt 14. für den öffentlichen Teil der Sitzung der Gemeindevertretung (Gemeinde Bovenau) am Montag, 27. November 2017

Beratung und Beschlussfassung über das städtebauliche Entwicklungskonzept - Abschließender Beschluss

1. Darstellung des Sachverhaltes:

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Bovenau wurde das Planungsbüro effplan aus Jübek mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beauftragt. Dabei wurde unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktprognose 2030 für das Land Schleswig-Holstein ein Bedarf an 51 Wohneinheiten (WE) für die Gemeinde Bovenau innerhalb der nächsten 15 Jahre ermittelt.

Nach der Grundlagenermittlung, der Bestandsanalyse und der Potenzialbewertung durch das beauftragte Planungsbüro wurde eine zusammenfassende Darstellung der städtebaulich geeigneten Flächen erstellt. Gemäß des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010) hat hierbei die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Es wurden 25 Baulücken (Innenentwicklungspotenziale) im Kerngebiet der Gemeinde und weitere neun Baulücken im Ortsteil Ehlersdorf zur vorrangigen Entwicklung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ausfindig gemacht. In solchen Fällen sind Bauvorhaben im Innenbereich zulässig, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Baulücken sind somit für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, befinden sich jedoch in Privatbesitz, sodass die Zugriffs- und Aktivierungsmöglichkeiten eingeschränkt sind. So kann es beispielsweise sein, dass die Baulücken von den Eigentümern für ihre Kinder oder andere Familienangehörige vorgehalten werden und der Zeitpunkt, wann und ob tatsächlich eine wohnbauliche Entwicklung stattfinden wird, ungewiss ist. Von diesen 34 Baulücken lassen sich, nach Mittelung der Verfügbarkeitsabfrage und einer Aktivierungsquote von 2 %, etwa 17 WE aktivieren. Bilanziert mit dem Bedarf an 51 WE zeigt sich, dass die Baulücken den Bedarf nicht aufnehmen können und sich ein Defizit von etwa 34 WE bis zum Jahre 2030 ergibt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Beurteilung der Bebauungsmöglichkeit nach § 34 BauGB im städtebaulichen Entwicklungskonzept ausschließlich eine gutachterliche Einschätzung darstellt. Die tatsächliche Beurteilung ist in der Praxis vom Einzelfall abhängig und obliegt der Zuständigkeit der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises.

Um das o. g. Defizit zu decken und der Gemeinde weitere bauliche Entwicklungen zu ermöglichen, wurden 13 alternative Potenzialflächen mit Planungserfordernis (Bebauungsplan mit ggf. paralleler Flächennutzungsplanänderung) mit einer Flächengröße zwischen ca. 0,3 ha und 2,7 ha geprüft und in städtebauliche Kategorien, die die unterschiedlichen Eignungen berücksichtigen, eingeordnet. Der Bewertung wurden unterschiedliche Kriterien (z. B. Erschließung, Infrastruktur und Anzahl der möglichen WE) zugrunde gelegt. Insgesamt geben alle 13 betrachteten Potenzialflächen ca. 205 WE her. In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2010 bis 2025, bezogen auf ihren Wohnungsbestand vom 31.12.2009, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden. Für die Gemeinde Bovenau mit 429 WE ergibt sich damit ein Entwicklungspotenzial von ca. 43 WE. Abzüglich der verbrauchten WE können noch rund 33 WE verwirklicht werden. Werden von den zur Verfügung stehenden 33 WE die rund 17 Innenentwicklungspotenziale abgezogen, können ca. 16 WE auf einer Potenzialfläche mit Planerfordernis realisiert werden.

Der Entwurf wurde nach erfolgter Beratung im Bau-, Ordnung- und Kanalausschuss am 04.04.2017 sowie einem Abstimmungsgespräch am 17.05.2017 zwischen der Gemeinde Bovenau, dem Amt Eiderkanal und dem Planungsbüro angepasst. Am 04.10.2017 wurde der

Entwurf des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Rahmen eines Planungsgespräches mit der Regional- und Landesplanung sowie der Unteren Naturschutzbehörde erörtert. Da die diesem Termin vorausgegangenen Änderungs- und Ergänzungswünsche von der Regionalentwicklung bereits vor dem Planungsgespräch im Entwurf eingearbeitet wurden und zudem von der Landesplanung keine tiefgreifenden Kritikpunkte kamen, wurden nur kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Nach dem Planungsgespräch mit der Regional- und Landesplanung im Oktober hat aus zeitlichen Gründen keine Vorbefassung im Bau-, Ordnungs- und Kanalausschusses stattgefunden. Die abschließende Beschlussfassung erfolgt durch die Gemeindevertretung.

2. Finanzielle Auswirkungen:

Die Gesamtkosten für das städtebauliche Entwicklungskonzept betragen insgesamt rund 15.300,00 EUR brutto. Die erforderlichen Haushaltsmittel stehen im Haushalt 2017 im Produktsachkonto 02/51100.5431500 („Räumliche Planung und Entwicklung“, Planungskosten F- und B-Pläne) zur Verfügung.

3. Beschlussvorschlag:

Es wird beschlossen, das städtebauliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Bovenau vom Oktober 2017 abschließend zu billigen. Eine Durchschrift des Plansatzes erhält die Regionalplanung des Kreises Rendsburg-Eckernförde zur Kenntnisnahme.

Im Auftrage

gez.
Jördis Behnke

Anlage: Städtebauliches Entwicklungskonzept (Planungsbüro eff-Plan, Oktober 2017)