



Abteilung/Aktenzeichen	Datum	Vorlagen-Nr.
/ se	27.10.2016	X2016/007

Amt / Fachbereich	Datum
Ortsplanung	27.10.2016

Beratungsfolge	voraussichtlicher Sitzungstermin	TOP	Status
Bau-, Umwelt- und Planungsausschuss	01.12.2016		Ö
Verwaltungsausschuss	07.12.2016		N
Rat	15.12.2016		Ö

45. Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 "Am Wäldchen/Mühlenweg", Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

- a) Um den Bereich westlich der Bebauung „Am Wäldchen“ sowie nördlich der Bauzeile „Mühlenweg“ städtebaulich zu ordnen und einer Wohnbebauung zuzuführen, ist der Flächennutzungsplan zum 45. Mal zu ändern. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 180/12 der Flur 3, Gemarkung Aschendorf. Er wird begrenzt durch die Westgrenzen der Flurstücke 176/6, 175/12, 175/7 sowie 175/11 sowie die Nordgrenzen der Flurstücke 180/14, 180/8, 180/7, 180/6 sowie 180/4, alle gelegen in der Flur 3, Gemarkung Aschendorf. Die genaue Lage ergibt sich aus dem zum Beschluss gehörenden Lageplan (Anlage 1).

- b) Um den Bereich westlich der Bebauung „Am Wäldchen“ sowie nördlich der Bauzeile „Mühlenweg“ städtebaulich zu ordnen und einer Wohnbebauung zuzuführen, ist im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) der Bebauungsplan Nr. 64 „Am Wäldchen/Mühlenweg“ aufzustellen. Der Geltungsbereich des vorgenannten Bebauungsplans umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 180/12 der Flur 3, Gemarkung Aschendorf. Er wird begrenzt durch die Westgrenzen der Flurstücke 176/6, 175/12, 175/7 sowie 175/11 sowie die Nordgrenzen der Flurstücke 180/14, 180/8, 180/7, 180/6 sowie 180/4, alle gelegen in der Flur 3, Gemarkung Aschendorf. Die genaue Lage ergibt sich aus dem zum Beschluss gehörenden Lageplan (Anlage 1).

Unterschriften	
Abteilungsleiter/in:	Bürgermeister

Sachverhalt

Im Baugebiet „Im Dorf“ (Aschendorf, ehemaliges Betriebsgrundstück „Ihmels“) sind bereits alle sechs Baugrundstücke veräußert worden. Auch im Baugebiet „Südlich der Lindenallee“ wurden – bis auf zwei reservierte Grundstücke – alle zur Verfügung stehenden Bauflächen veräußert (s. Anlage 2). Damit stehen Baugrundstücke, die im Auftrag der Gemeinde Bad Rothenfelde durch die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) veräußert werden, sozusagen nicht mehr zur Verfügung.

Durch Vergaberichtlinien konnte in der Vergangenheit erreicht werden, dass die Veräußerung der Flächen vorrangig an junge Familien mit Kindern erfolgte, um so den Folgen des prognostizierten demographischen Wandels möglichst frühzeitig entgegen zu wirken. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern ist – auch nach Aussagen der NLG - ungebrochen, so dass erwogen werden sollte, ein neues Baugebiet zu erschließen. Nach überschlägigen Planungen könnten auf der im Beschlussvorschlag näher bezeichneten Fläche ca. 18 – 20 Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen.

Die Fläche konnte bereits - vorbehaltlich eines noch einzuholenden Ratsbeschlusses – von der NLG erworben werden; ein Grundstückskaufvertrag wurde geschlossen. Bezüglich des dazu noch abzuschließenden Städtebaulichen Vertrages zwischen der NLG und der Gemeinde ergeht eine gesonderte Beschlussvorlage.

Nach den Handlungsempfehlungen zum Städtebaulichen Rahmenplan der Gemeinde Bad Rothenfelde aus dem Jahr 2001 ist die von der NLG erworbene Fläche für eine vorrangige Wohnbauflächenentwicklung geeignet. Dort wird vorgeschlagen, im Norden eine attraktive Ortsrandeingrünung zu schaffen (s. Anlage 3).

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das betreffende Areal als Fläche für die Landwirtschaft/Kinderspielplatz dargestellt (s. Anlage 4), so dass zur Realisierung einer Wohnbebauung eine Änderung in „Wohnbaufläche“ – ggf. mit neuer räumlicher Zuordnung eines Kinderspielplatzes - vorzunehmen wäre.

Die Fläche liegt im gemeindlichen Außenbereich gem. § 35 Baugesetzbuch (BauGB), so dass für eine Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich wird.

Durch die vorgeschlagenen Beschlüsse zur Einleitung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 „Am Wäldchen/Mühlenweg“ erfolgen die Grundsatzentscheidungen zur Aufnahme der Bauleitplanungen. Details ergeben sich im weiteren Bauleitverfahren.

Anlage: