



## **Sitzungsvorlage**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Termin</b>	<b>Status</b>	<b>TOP</b>
Gemeindevertretung Owschlag	25.02.2020	öffentlich	13.

### **Bebauungsplan Nr. 25 "ehemalige Kiesabbaufäche" Gemeinde Owschlag hier: Aufstellungsbeschluss**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Der Bebauungsplan Nr. 25 der Gemeinde Owschlag 'ehemalige Kiesabbaufäche' für das Gebiet nördlich der Bahnhofstraße, westlich der Lilienstraße und südlich der Rosenstraße (siehe Anlage) wird aufgestellt.  
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 6/7, 7/8, 7/18, 7/20, 6/13 und tlw. 11/54 der Flur 3, Gemarkung Owschlag in der Gemeinde Owschlag. Die Aufstellung erfolgt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB.  
  
Planungsziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 BauGB).
3. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zur Beteiligung der Bürger nach § 3 Abs. 1 BauGB wird durchgeführt.
4. Mit der Planung und der Verfahrensdurchführung (§ 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) soll das Planungsbüro Stadt Raum Plan, 25524 Itzehoe, beauftragt werden.

#### **Sachverhalt:**

In der Gemeinde Owschlag liegt in zentraler Innerortslage nördlich der Bahnhofstraße eine nicht mehr betriebene ehemalige Kiesabbaufäche. Die Fläche ist an vier Seiten von Wohnbebauung umgeben, an der Bahnhofstraße befinden sich zudem auch Dienstleistungsbetriebe und Versorger. Die Gemeinde möchte daher seit längerem die brachliegende Fläche einer wohnbaulichen Entwicklung zuführen. Im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde ist die Fläche daher bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Nun hat ein Investor Zugriffsrechte auf diese Fläche erworben, mit dem Ziel, dort Grundstücke für Einfamilienhäuser zu entwickeln sowie aufgrund der zentralen Lage des Gebie-

tes zudem an geeigneter Stelle Mehrfamilienhäuser für Mietwohnungen zu errichten. Die Gemeinde unterstützt die Planungsabsichten des Investors, da sie den gemeindlichen Entwicklungszielen für diese Fläche entsprechen.

Mit dem Investor ist ein städtebaulicher Vertrag (Kostenerstattungsvertrag) geschlossen worden, der die Übernahme sämtlicher Planungskosten regelt.

Das Grundstück ist geprägt durch künstlich geschaffene Böschungen, die zwei unterschiedlich hohe Geländeplateaus ausbilden. Da das Gelände nach Aufgabe des Kiesabbaus der natürlichen Sukzession überlassen wurde, haben die begrüneten Böschungen Biotopcharakter. Die entstandenen Böschungen stellen zudem gesetzlich geschützte Geotope dar. Vorgespräche mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde haben ergeben, dass dieser Schutzstatus jedoch aufgrund der innerörtlichen Lage des Geotops einer Bebauung im Grundsatz nicht entgegensteht und der Verlauf der Böschungen partiell verändert werden kann. Dies unterliegt jedoch einer besonderen naturschutzrechtlichen Ausgleichspflicht.

Die Abstimmung eines konkreten Baukonzeptes erfolgt im weiteren Planverfahren.

Das Plangebiet hat eine Größe von 2 ha.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Dadurch entfällt die Verpflichtung zur Verfassung eines Umweltberichts.

Die notwendigen fachgutachterlichen Arbeiten - Bodenuntersuchungen (Gründungsverhältnisse, Altlasten, Versickerungsfähigkeit), Umwelt und Natur sowie technische und verkehrliche Erschließung - werden direkt durch den Investor beauftragt.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Honorarkosten für das Bauleitplanverfahren einschließlich aller sonstigen anfallenden Planungskosten für notwendige Fachgutachten und Vermessungsleistungen trägt der Investor. Es entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

Eine entsprechende vertragliche Kostenübernahmeerklärung des Investors liegt vor.

Im Auftrag

Wulf