



Gemeinde Altenbeken

Beschlussvorlage

BA/005/21

Amt	Bauamt
Abteilung	
Berichterstatter	Sänger, Thomas

Vorlagen-Datum	05.01.2021
----------------	------------

Gremium	Termin	TOP-Nr.	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung	28.01.2021	11	öffentlich
Gemeinderat	18.02.2021		öffentlich

Betreff: 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenbeken zur Baulandentwicklung in Schwaney

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung empfiehlt dem Rat der Gemeinde Altenbeken zu beschließen:

Das Verfahren zur 35. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Altenbeken wird gemäß § 2 (1) BauGB eingeleitet. Ziel der Änderung ist die Schaffung von Bauland in Schwaney (Rotenbach II) und die Umwandlung eines Teilstückes einer WA-Fläche in Fläche für die Landwirtschaft im OT Buke (nördlich der B64).

Sach- und Rechtslage:

Nachdem in den 2000er Jahren das große Neubaugebiet „Drillers Wiese“ mit rund 60 Bauplätzen ausgewiesen wurde, gab es in den Folgejahren bis heute nur vereinzelte kleinere Gebiete, die die Gemeinde zum Bau von Einfamilienhäusern anbieten konnte, wie beispielsweise das Neubaugebiet „Rotenbach“ in Schwaney mit ca. 10 Bauplätzen.

Das führt derzeit zu einem enormen Druck auf dem Grundstücksmarkt. Viele Bauwillige finden kein Baugrundstück und können ihren Traum vom Eigenheim nicht realisieren. Die Mehrzahl der Bauwilligen sind junge Menschen und Familien aus unserer Gemeinde. Die Verwaltung führt eine Interessentenliste mit derzeit über 100 Bauwilligen.

Bislang war es für die Gemeinde sehr schwer neues Bauland auszuweisen, da es uns rechtlich verwehrt wurde „auf einer grünen Wiese“ zusätzliches Bauland auszuweisen. Das liegt darin begründet, dass im Gemeindegebiet private Baulücken und -flächen mit einer Gesamtgröße von rund 30 Hektar verfügbar sind.

Intensive Gespräche mit der Bezirksregierung ergaben das Ergebnis, dass eine Neuausweisung von Bauland nur dann möglich sei, wenn an anderer Stelle im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen circa im Verhältnis 1:2 zurückgenommen würden.

Eine Neuausweisung von Bauland bedeutet zunächst, dass im Flächennutzungsplan eine Grünfläche in eine Fläche zum Wohnen umgewandelt werden muss. So müsste analog bei einer Rücknahme im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnflächen in Grünland umgewandelt werden.

Eine mögliche Fläche zur Neuausweisung von Bauland könnte eine nordwestliche Erweiterung des Baugebietes Rotenbach in Schwaney sein (Gemarkung Schwaney, Flur 3, Flurstücke 190 und 180).

Ein Lageplan ist der Vorlage beigelegt. Für Fläche umfasst circa 13.000qm.

Für eine Rücknahme käme ein Teilstück einer Wohnbaufläche im OT Buke in Frage. Es verbleiben noch 15.000 qm als potentielle Entwicklung und Wohnbaufläche.

Die Rücknahme des Teilstückes wird von der Verwaltung vorgeschlagen, da Bebauung aufgrund der Lärmimmissionen der B64 nahezu ausgeschlossen bzw. extrem unwirtschaftlich ist.

Ein Lageplan ist ebenfalls beigelegt.

Ursprünglich hatte die Bezirksregierung eine Rücknahme im Verhältnis 1:3, statt 1:2 gefordert. Um für Buke Entwicklungsmöglichkeiten zu erhalten und ein Teil der WA-Flächen zu erhalten, konnte die Verwaltung eine Einigung auf 1:2 erzielen.

In der Sitzung soll die Sachlage ausführlich dargestellt und erläutert werden.