

Fachbereich BW	Vorlage verfasst von Herrn Schäfer	Sichtvermerk des BGM	RL / FBL	Ratsmitglieder verteilt

**Vorlage – Nr. 3323**

**für die Sitzung**

<input checked="" type="checkbox"/>	Ausschuss für Bau, Planung, Entwicklung, Umwelt und Naturschutz	am	09.06.2010
<input type="checkbox"/>	Finanz- und Personalausschuss	am	
<input type="checkbox"/>	Ausschuss für Schule, Jugend, Soziales, Kultur und Sport	am	
<input type="checkbox"/>	Verwaltungsausschuss	am	
<input checked="" type="checkbox"/>	Ortsrat Niedernjesa	am	

**Betrifft: Beratung und Beschlussfassung  
Bauleitplanung der Gemeinde Friedland  
Bebauungsplan Nr. 2 Niedernjesa  
- Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes eines Grundstückseigentümers**

Kurzgefasste Darstellung des Sachverhaltes (Sach- und Rechtslage, haushaltsmäßige Beurteilung) mit Begründung und Beschlussvorschlag

Ein Eigentümer, der Grundeigentum im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Niedernjesa besitzt, ist an die Gemeinde herangetreten und bittet um Aufweitung der lt. Plan festgesetzten Bebauungsmöglichkeit (Baufeld) einschließlich der Einbeziehung von Flächen, die südlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen.

Der Bebauungsplan setzt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Niedernjesa weitestgehend als Allgemeines Wohngebiet fest. Die Erweiterung der Bebauungsmöglichkeit setzt voraus, dass der Bebauungsplan dahingehend geändert wird, dass die festgesetzten Baufelder räumlich aufgeweitet werden.

Die gewünschte Einbeziehung der Flächen, die südlich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, kann nicht aus dem gemeindlichen Flächennutzungsplan 2006 – 2020 entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan stellt in diesem Bereich landwirtschaftliche Flächen dar.

Für die räumliche Aufweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bedarf es daher der Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit Aufweitung der Bebaubarkeit – insbesondere unter Zunahme von Flächen des Außenbereiches – findet vom Grundsatz ein naturschutzrechtlicher Eingriff statt, der zu bewerten und daher auszugleichen ist. Soweit ein Ausgleich notwendig wird, kann dieser nach ersten Einschätzungen nur extern ausgeglichen werden.

Im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes 2006 – 2020 ist auf Grundlage des Regionalen Raumordnungsprogramms eine Flächenzuweisung für Wohnbauflächen vorgenommen worden. Die Gemeinde hat dieses Flächenpotential vollständig ausgeschöpft und in den geltenden Flächennutzungsplan eingestellt.

Soweit darüber hinaus Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen, wird sich die Gemeinde mit der Flächenreduzierung an anderer Stelle auseinandersetzen müssen.

Vor abschließender Entscheidung über die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes sollte der Ortsrat Niedernjesa gehört werden. Die Kosten für die Änderungen (Bebauungsplan und Flächennutzungsplan) sind vorläufig mit ca. 10.000,00 € anzusetzen.

Beschlussvorschlag

Der Verwaltungsausschuss möge beraten und beschließen, ob eine Aufplanung (Aufstellungsbeschluss) erfolgen soll.

Anlagen