



Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: BV/BAU/568/2021 Status: öffentlich Az. (intern): angelegt am: 22.09.2021 Wiedervorlage:
Aufstellungsverfahren B-Plan 3-2 der Gemeinde Poppendorf - Einbeziehung weiterer Flächen	
BEL/SG Bauamt Frau Farclas	TOP: _____
Beratungsfolge: Ö 04.10.2021 Gemeindevertretung Poppendorf	

Sachverhalt/Problemstellung:

Bereits im Jahr 2016 hat die Gemeinde Poppendorf den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf für die Gebietserweiterung des Wohngebiets Poppendorf-Fasanenberg gefasst. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange musste seinerzeit die ursprüngliche Planung, welche eine bebaubare Fläche von 1,8 ha (ca. 30 WE) vorsah, aufgrund der Festlegungen im RREP MM/R und SUR-ER, welche eine Eigenentwicklung von 3 % des Wohnungsbestandes regelten, auf ca. 0,9 ha (ca. 15 WE) reduziert werden. Im weiteren Planverfahren gab es weitere Hindernisse von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde, welche ihre Zustimmung zur Planung nicht erteilt hat, da der erforderliche Ausgleich für den geplanten Eingriff in Natur und Landschaft nicht gesichert ist. Hier ist jedoch angedacht, den erforderlichen Ausgleich mittels Ökopunkte käuflich zu erwerben.

Eine weitere Verzögerung des Bauleitplanverfahrens ergab sich durch den Wegbruch des Planungsbüros TÜV Nord GmbH, welches aufgrund von personellen Engpässen den Vertrag mit der Gemeinde Poppendorf nicht mehr erfüllen konnte. Die weitere Planung wurde dann an das Planungsbüro Bürogemeinschaft für Stadt- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. Reinhard Böhm vergeben.

Zwischenzeitlich gab es aufgrund des demografischen Wandels der letzten Jahre neue Entwicklungen im Zuge der Raumbewertung (Monitoring), durch welche das Entwicklungskontingent „Grundbedarf“ neu betrachtet und bewertet wurde. Die bisher bestehende RREP-Regelung sah hier einen Bezug zum Bestand an Wohneinheiten vor. Die neue Betrachtung sieht nun jedoch die Ermittlung des Grundbedarfs im Verhältnis zur Einwohnerzahl vor. Da in den Umlandgemeinden in den letzten Jahren in größerem Umfang Zuzug generiert wurde, der seine Begründung nicht zuletzt auch in der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt im Raum Rostock findet, können weitere kommunale Planungsabsichten nunmehr die im RREP dargestellten Richtwerte, hier Eigenentwicklung von 3%, in begründeten Ausnahmefällen überschreiten.

Betreffend des B-Plans Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf erfolgte eine enge Abstimmung dem Planungsverband Region Rostock, welcher eine Erweiterung des B-Plans um weitere 12 Grundstücke unter der Voraussetzung zustimmt, dass der Zuzug im engen Zusammenhang mit neuen Arbeitsplätzen im Gemeindegebiet steht. Diese Voraussetzung kann die Gemeinde mit dem neu geplanten Poppendorfer-Technologie-Zentrum (PTZ), aber auch mit dem bereits vorhandenen Düngemittelwerk der YARA GmbH & Co.KG erfüllen.

Vor diesem Hintergrund soll die Planung des B-Plans Nr. 3-2 nun um weitere 12 Grundstücke erweitert werden. Um die Einhaltung der Bedingung von Seiten des Planungsverbands Region Rostock zu gewährleisten, wurde vom Bauausschuss vorgeschlagen, die Flächen des B-Plans Nr. 3-2 mittels Prioritätenliste zu vermarkten.

Die Gemeindevertretung wird um Zustimmung gebeten.

Finanzielle Auswirkungen:

Der aktuelle Planungsauftrag wurde erteilt zu einem Honorar in Höhe von 7.656,94 € brutto. Durch die Einbeziehung weiterer Flächen ist mit zusätzlichen Planungskosten zu rechnen, schätzungsweise rund 10.000,00 € brutto. Ein Nachtragsangebot muss zunächst abgefordert werden. Hinzu kommen ggf. weitere Kosten für Vermessung.

Im TH 2 stehen im aktuellen Haushaltsjahr 2021 auf dem Produktkonto 51100.5625500 noch finanzielle Mittel in Höhe von 28.313,82 € zur Verfügung. Entstehende Reste können in das nächste Haushaltsjahr übertragen werden. Für den B-Plan Nr. 3-2 wurden für das kommende Haushaltsjahr 2022 nochmals 20.000,00 € eingeplant, sodass die Mehrkosten für die Erweiterungsfläche des B-Plans gedeckt sein dürften.

Auswirkungen auf Liegenschaftsangelegenheiten:

Keine.

Beschlussvorschlag 1:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf beschließt in ihrer Sitzung am 04.10.2021 das laufende Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des B-Plans Nr. 3-2 der Gemeinde Poppendorf von derzeit 15 WE, gemäß Einigung mit dem Planungsverband Region Rostock, um weitere 12 WE zu erweitern.

Das Amt wird beauftrag ein entsprechendes Nachtragsangebot vom Planungsbüro (Dipl.-Ing. R. Böhm) abzufordern. Der Bürgermeister und seine Stellvertreter werden ermächtigt, die Nachtragsvereinbarung zu unterzeichnen.

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Abstimmungsergebnis:

__ Ja - Stimmen __ Nein - Stimmen __ Stimmenthaltung(en)

Beschlussvorschlag 2:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Poppendorf beschließt in ihrer Sitzung am 04.10.2021, dass die Vermarktung der Wohnbauflächen des B-Plan-Gebietes Nr. 3-2 mittels Kriterienkatalog erfolgen soll. Folgende Kriterien werden festgelegt:

1. Arbeitsplatz in der Gemeinde
2. Kinder
3. Familiäre Bindung zur Gemeinde Poppendorf
4. Vereinsaktivitäten
5. Feuerwehraktivitäten
6. Anmeldedatum

Die Ausführungen unter „Finanzielle Auswirkungen“ sind Bestandteil des Beschlusses.

Anlagen:

Auszug BA v. 13.09.2021, Übersichtsblatt Ursprungsplanung 2017, Entwurf Planung 2021 (alter Stand)

Abstimmungsergebnis:

__ Ja - Stimmen __ Nein - Stimmen __ Stimmenthaltung(en)

Sichtvermerk / Datum

i.A. _____
Sachbearbeitung

i.A. _____
Amtsleiter

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Haushalt und Finanzen**

i.A. _____
Kenntnisnahme durch **Liegenschaftsamt**

Hinweis: Die Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen ist Bestandteil der Beschlussfassung.