

Zu TOP 10 der Gemeindevertretersitzung am 09.11.2017

**Ausweisung von Neubaugebieten für Wohnbebauung
hier: Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan
Ahnatal Nr. 30 "Elfbuchenstraße/Krumme Äcker"**

Sachverhalt:

Wie der Gemeindevertretung in der Sitzung am 09.06.2017 zu der Anfrage bezüglich dem getroffenen Beschluss der Gemeindevertretung zur Ausweisung von Neubaugebieten berichtet, standen Verhandlungen mit Verkäufern möglicher Neubauflächen kurz vor dem Abschluss.

Mit dem Eigentümer einer 7.000 qm großen Fläche im Bereich der Elfbuchenstraße/Krumme Äcker wurde man inzwischen einig, diese Fläche zu einem Preis von 20,00 €/qm vorbehaltlich der Zustimmung der gemeindlichen Gremien zu erwerben

Nach Auffassung des Gemeindevorstandes ist dieser Erwerbspreis angemessen.

Diese Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Zweckverbandes Raum Kassel (ZRK) als potentielle Wohnbaufläche dargestellt und nach einer Grobeinschätzung der gemeindlichen Erschließungskosten müsste die Gemeinde, je nach Planungsvariante des noch aufzustellenden Bebauungsplanes, einen Verkaufspreis von etwa 80,00 -90,00 €/qm erzielen, um Kostendeckung für Erwerb und Erschließung zu erzielen.

Der derzeitige Bodenrichtwert für Ahnatal beträgt 80,00 €/qm erschließungsbeitragsfrei. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass dieser Wert nicht bindend ist und der Immobilienmarkt seit einigen Jahren regelrecht boomt. So bietet die Gemeinde Espenau gemeindeeigene Baugrundstücke bis zu 115,00 €/qm an.

Die Verkaufskriterien für die Gemeinde Ahnatal wären noch gesondert zu beraten und zu beschließen.

Derzeit wird mit den Eigentümern weiterer im Flächennutzungsplan dargestellter Wohnbauflächen verhandelt. Sobald Ergebnisse vorliegen, wird der Gemeindevertretung darüber berichtet.

Im Falle des Erwerbs des v. g. Grundstücks ist es notwendig, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Wohngebietes am südlichen Ortsrand vom OT Weimar zu schaffen.

Es wurde bereits eine artenschutzrechtliche Kurzeinschätzung durch ein Fachbüro mit dem Ergebnis eingeholt, dass für das Plangebiet keine artenschutzrechtlichen Hindernisse bestehen. Detaillierte Aussagen zum Artenschutz und zum artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf müssten im weiteren Verfahren erfolgen.

Nach Durchsicht eines Kommentars zum BauGB wird davon ausgegangen, dass für den avisierten Bebauungsplan das neu geschaffene §13b–Verfahren (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt werden kann, das folgende Kriterien zur Anwendung nennt:

- Grundfläche kleiner 10.000 qm
- nur für Wohnnutzung
- nur für Flächen, die sich an im Zusammenhang bebauter Ortsteile (nicht beplanter Innenbereich nach § 34 BauGB) anschließen.

Diese Kriterien sind erfüllt.

Der Gemeindevorstand hat sich in seiner Sitzung am 26.10.2017 mit der Angelegenheit befasst und empfiehlt folgenden Beschluss:

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ahnatal beschließt gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Ahnatal Nr. 30 „Elfbuchenstraße/Krumme Äcker“.

Michael Aufenanger
Bürgermeister