

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 122/2020

Amt:	Bauverwaltung	Datum:	27.07.2020
Bearbeiter:	Robby Müller		

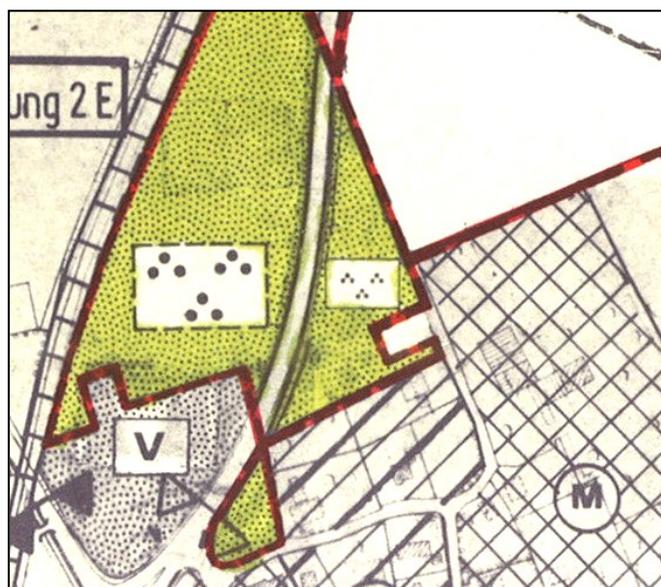
Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Infrastrukturausschuss	02.09.2020	öffentlich
Verwaltungsausschuss	24.09.2020	nicht öffentlich
Rat		öffentlich

Kaufanfrage zum Flurstück 51/4, Flur 4, Gemarkung Rodenkirchen Beschluss

Sach- und Rechtslage:

Mit Schreiben vom 27.07.2020 fragt ein Interessent eine Fläche von rd. 1.200 m² für eine Wohnbebauung aus dem Flurstück 51/4, Flur 4, Gemarkung Rodenkirchen, nach. Der Erwerb der Fläche soll der Bebauung mit einem Einfamilienhaus (ebenerdig) dienen.

Die Fläche ist im Besitz der Gemeinde Stadland. Die Fläche ist gemäß Flächennutzungsplan der Gemeinde Stadland als „Grünfläche“ festgesetzt. Wohnbebauung somit nicht möglich.



Sonstige Festsetzung als Kompensationsfläche o.ä. sowie Festsetzungen übergeordneter Planungen sind nicht bekannt.

Exkurs

Am 14.07.2020 wurden im Gespräch mit der Raumordnung des Landkreises Wesermarsch, unter Beteiligung der unteren Naturschutzbehörde und der Baugenehmigungsbehörde, vier Suchbereiche für eine mögliche Wohnbebauung in Rodenkirchen erörtert. Neben den Flächen an der Molkereistraße, Schweier Straße und Birkenstraße wurde auch der Bereich nördlich des Anwesen Umben in Hartwarden betrachtet:

Die vorgestellte Fläche befindet sich lt. RROP 2019 nicht im zentralen Siedlungsgebiet des Grundzentrums Rodenkirchen. Insofern kann lediglich eine Arrondierung des Ortsteils Hartwarden planungsrechtlich zugelassen werden. Die bauleitplanerische Entwicklung ist nur im Normalverfahren mit Änderung des FNP möglich. Auf denkmalrechtliche Belange ist Rücksicht zu nehmen (Hofwurten). Zu berücksichtigen ist auch, dass das Beckumer Sieltief Teil des regionalplanerisch gesicherten „Generalplan Wesermarsch“ ist. Es sollte Kontakt mit dem

NLWKN aufgenommen werden, um deren Planungsabsichten zu prüfen.

Für die vom Interessenten avisierte Fläche bedeutet das, dass eine Bebauung ohne mindestens eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht möglich ist.

Es ist zu entscheiden:

- a) Die Gemeinde verkauft eine Teilfläche aus dem Flurstück 51/4, Flur 4, Gemarkung Rodenkirchen, an den Interessenten aus Rodenkirchen, für eine Wohnbebauung (wie in der Anfrage skizziert). Der Bodenrichtwert beträgt 18,00 € / m² (Grünfläche) bis 55 € / m² im bebauten (erschlossenen) Bereich Hartwarden. Der Verkaufspreis wird auf 30,00 € (nicht erschlossen) festgesetzt. Der Käufer trägt die Kosten für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt zur nächsten Sitzung des Infrastrukturausschusses (öffentlicher Teil) eine Beschlussvorlage zur Beratung über eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans zu fertigen.
- b) Die Gemeinde verkauft keine Fläche aus dem Flurstück 51/4, Flur 4, Gemarkung Rodenkirchen. Die Fläche ist als Grünfläche am Ortsrand zu erhalten.
Der Rat der Gemeinde Stadland hat in seiner Sitzung am 05.03.2020 entschieden, dass in Rodenkirchen (Molkereistraße, Birkenstraße oder Schweier Straße) ein Wohngebiet ausgewiesen werden soll. Ein weiteres Bauleitplanverfahren, Änderung des Flächennutzungsplanes für eine Wohnbebauung entlang der Hartwarder Straße, steht nicht im Verhältnis (Verwaltungs-)Aufwand und Erfolg (max. 3 Grundstücke).

Finanzierung:

Kosten entstehen bei Entscheidung für a). Eine Refinanzierung ist durch Umlage auf die bevorteilten Grundstücksflächen denkbar.

Beschlussempfehlung:

Anlagen:

01 Antrag des Interessenten vom 27.07.2020 mit Skizze

02 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte