Gemeinde Edewecht

21. Mai 2021

Beschlussvorlage

Nr. 2021/FB III/3519

Konzept zur Innenentwicklung;
Vorstellung des Arbeitsstandes und Verabschiedung der Zielaussagen für den zentralen Wohnsiedlungsbereich in Friedrichsfehn

Beratungsfolge	**Datum**	**Zuständigkeit**
Bauausschuss	01.06.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	14.06.2021	Entscheidung

Federführung: **Fachbereich Gemeindeentwicklung und Wirtschaftsförderung**

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Sachstand:
Nach erfolgreicher Erarbeitung der Gestaltungssatzungen für die Ortsdurchfahrten in Edewecht und Friedrichsfehn hat sich der Arbeitskreis Innenentwicklung in den vergangenen Monaten wieder der Entwicklung von Grundsätzen der Innenentwicklung zugewandt. In mehreren Arbeitskreissitzungen, in denen auch Ergebnisse aus einer fraktionsübergreifenden Arbeitsgruppe zum Thema einfließen konnten, ist unter fachlicher Begleitung durch das Planungsbüro NWP, Oldenburg, ein Zwischenstand zum Dichtekonzept für den Ort Friedrichsfehn erarbeitet worden, der in der Sitzung im Detail anhand der als **Anlage Nr. 1** beigefügten Präsentation durch das Büro NWP vorgestellt werden soll.

Wie der Präsentation zu entnehmen ist, ist nach eingehender Analyse der städtebaulichen Bestandsstrukturen (bestehende Bebauungspläne / tatsächlich vorhandene Bebauung) und der Lagevoraussetzungen ein Zonierungsvorschlag erarbeitet worden, aus dem sich Dichteempfehlungen für Maßnahmen der Innenentwicklung ableiten lassen.

Abschließend hat der Arbeitskreis für den als Zone 2.1 abgegrenzten Bereich konkrete Rahmenbedingungen erarbeitet, die bei Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb dieses Bereiches zu berücksichtigen wären (siehe Seite 27 der Präsentation).

Für die übrigen Zonen sind in ähnlicher Weise die Rahmenbedingungen durch den Arbeitskreis noch zu definieren.

In weiteren Schritten wären dann für die übrigen Ortsteile vergleichbare Analysen durchzuführen und Rahmenbedingungen der Innenentwicklung in diesen Bereich zu definieren, so dass im Ergebnis mit dem Konzept zur Innenentwicklung für

bauleitplanerische Maßnahmen der Innenentwicklung eine städtebauliche Leitlinie im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB zur Verfügung steht.

Anfragen/Anträge:
Die systematische Erarbeitung eines Konzeptes zur Innenentwicklung ist unter anderem durch Anfragen und Anträge ausgelöst worden, die auf eine intensivere Ausnutzung von Baugrundstücken gerichtet sind. In der Regel steht bei diesen Anfragen neben dem Aspekt möglicher weiterer Wohneinheiten auf dem Grundstück vor allem die Frage im Vordergrund, ob diese weitere(n) Wohneinheit(en) im rückwärtigen Bereich des Grundstücks errichtet werden können. Die Frage der städtebaulichen Dichte führt somit unmittelbar zu der Frage des Planungserfordernisses zur Anpassung der bauleitplanerischen Grundzüge der Planung – insbesondere in Bezug auf die in den Bebauungsplänen über Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

In der Präsentation sind auf den Seiten 23 und 24 verschiedene Fallkonstellationen, die auf Anfragen und Anträge zurückgehen unter Zugrundelegung der für die Zone 2.1 erarbeiteten Rahmenbedingungen geprüft worden. Die nachfolgende tabellarische Darstellung gibt hierüber einen Überblick:

Lage	**Vorhaben**	**B-Plan**	**Zone**	**Kriterien Zone 2.1 +/-**	**Empfehlung**
Fr. fehner Straße/Schulstraße -rückwärtig-	EFH*	Nein	2.1	+	B-Plan-Verfahren
Buchenweg -rückwärtig-	EFH	Nein	2.1	+	B-Plan-Verfahren
Birkenweg -rückwärtig-	EFH	Ja	2.1	+	Änderung B-Plan
Im Plaggen	MFH** 3-4 Wohnungen	Ja	2.1	-	B-Plan-Änderung
Föhrenkamp -rückwärtig-	EFH	Ja	2.1	+	Änderung B-Plan
Dorfstraße (Ostseite, nördlich Fasanenweg) - rückwärtig-	EFH	Ja	3.2	+	liegt in Zone 3.2, Kriterien sind noch zu entwickeln, deshalb zunächst zurückstellen
Dorfstraße (Ostseite, südl. Fasanenweg -rückwärtig-	6 EFH	Ja	3.2	-	liegt in Zone 3.2, Kriterien sind noch zu entwickeln, deshalb zunächst zurückstellen
Sperberweg (Westseite) -rückwärtig-	EFH	Ja	2.1	-	B-Plan-Änderung
Am Tannenkamp	EFH	Ja	2.1	+	Änderung B-Plan

*Einfamilienhaus
**Mehrfamilienhaus

Erkennbar ist hieraus, dass unter Zugrundelegung der im Arbeitskreis entwickelten Kriterien für den mit der Zone 2.1 umrissenen im wesentlichen innenliegenden,

durch Einfamilienhäuser geprägten Wohnsiedlungsbereich ein maßvolles Innenentwicklungspotenzial planerisch aktiviert werden könnte.

Es wird daher vorgeschlagen, für die den Kriterien entsprechenden Lagen innerhalb der Zone 2.1 die Einleitung von Bauleitplanverfahren vorzubereiten.

Weitere Planungsvoraussetzungen:
Neben der Durchführung der einschlägigen Verfahrensschritte der Bauleitplanung zur Schaffung bzw. Änderung des Bauplanungsrechtes ist gleichzeitig mit den von der Planung Betroffenen/Begünstigten insbesondere der Umfang der Heranziehung zu den Kosten der sozialen Infrastruktur zu regeln. Dies erfolgt über Städtebauliche Verträge gemäß § 11 Abs. 1 Nr. 3 BauGB. Durch öffentlich-rechtlichen Vertrag wird die Übernahme der Kosten oder der sonstigen Aufwendungen, die der Gemeinde als Folge des geplanten Vorhabens für städtebauliche Maßnahmen entstehen, mit den von der Planung Begünstigten geregelt. Zu diesen Kosten und Aufwendungen gehören insbesondere die Kosten der in der Verantwortlichkeit der Gemeinde stehenden sozialen Infrastruktur, für die ein Zusammenhang mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums herzustellen ist (insb. Bereitstellung von Kinderbetreuungsplätzen, Schulkapazitäten u. ä.).

Derzeit sind die oben genannten Kosten durch die Zahlung eines Betrages in Höhe von 10,23 € je Quadratmeter Grundstücksfläche, die durch die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes entstehen, von den Planungsbegünstigten abzugelten (Infrastrukturbetrag).

Die Fälligkeit dieser Zahlungsverpflichtung tritt mit dem Zeitpunkt der Realisierung der durch die Planung neu ermöglichten Bebauung ein. Da dieser Zeitpunkt nicht sicher zu bestimmen ist und z. B. gegenüber möglicher Eigentümerwechsel abgesichert werden muss, ist neben der rein schuldrechtlichen Vereinbarung auch eine dingliche Absicherung der gemeindlichen Forderung über Eintragung einer entsprechenden Grundschuld in das jeweilige Grundbuch erforderlich.

Voraussetzung für derartige Maßnahmen der Innenentwicklung ist somit, dass die von der Planung Begünstigten zu einer Zahlung oder auch nur dinglichen Absicherung des erforderlichen Infrastrukturbetrages bereit sind.

Anforderungen an die Zahl der nachzuweisenden Kfz-Einstellplätze
Mit der Frage der Siedlungsdichte ist insbesondere in gewachsenen Wohnlagen auch die Frage der Zahl der nachzuweisenden, erforderlichen Kfz-Einstellplätze zu beleuchten.

Die Stellplatzanforderungen sind rechtssystematisch dem Bauordnungsrecht zugewiesen und liegen damit in der Zuständigkeit der Bauaufsichtsbehörden. § 47 NBauO regelt die grundsätzlichen Anforderungen. Für die bauaufsichtliche Praxis sind ergänzend hierzu durch das Fachministerium Ausführungsempfehlungen erlassen worden. Die aktuellen Ausführungsempfehlungen sind als **Anlage Nr. 2** beigefügt. Wie der Anlage zu entnehmen ist, sind durch die Bauaufsichtsbehörde zunächst für die konkrete Bemessung des zu erwartenden Bedarfs einer baulichen Anlage die Umstände des Einzelfalls heranzuziehen (siehe Ziffer 1 der Ausführungsempfehlungen). Alternativ hierzu können gemäß Ziffer 2 die in der Anlage zu den Empfehlungen genannten Richtzahlen herangezogen werden. Diese

Zahlen beruhen auf Erfahrungswerten und eröffnen in der Regel eine Bandbreite von Mindest- bis Höchstzahlen.

In der Verwaltungspraxis des Landkreises Ammerland hat sich herausgebildet, dass für ein Einfamilienhaus auf dem Grundstück 2 Einstellplätze nachzuweisen sind, wobei diese auch hintereinander angeordnet sein dürfen.

Für Mehrfamilienhäuser wird der Mittelwert des Kataloges von 1,5 Einstellplätzen je Wohnung herangezogen.

Den Gemeinden wird in § 84 Abs. 1 Nr. 2 NBauO die Ermächtigung erteilt, per Satzung in Form einer örtlichen Bauvorschrift für das gesamte Gemeindegebiet oder Gemeindeteile die Anzahl der notwendigen Einstellplätze zu regeln. Hierdurch soll den Gemeinden ein Instrument für eine örtlich angepasste Verkehrspolitik eröffnet werden. Die selbst getroffenen Anforderungen müssen sich aus den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen herleiten lassen können. Eine nicht aus dem tatsächlichen Bedarf ableitbare höhere Anforderung an Einstellplätzen wäre z. B. aufgrund des Übermaßverbotes nicht zulässig.

Sollten also im Zuge der weiteren Erarbeitung des Konzeptes zur Innenentwicklung auch Grundsätze zu den Stellplatzanforderungen erarbeitet werden, sollte aus Gründen der Rechtssicherheit die auf Erfahrungswerten gegründete Richtzahlbandbreite der Ausführungsempfehlungen herangezogen und für die zu beurteilenden Quartiere konkretisiert werden.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):
Das Konzept an sich löst keine Klimaauswirkungen aus.

Finanzierung:
Planungskosten des Konzepts sowie etwaiger Bauleitplanverfahren sind über den Ansatz der Planungskosten im Haushalt 2021 abgedeckt.

Beschlussvorschlag:

1. *Den in der Sitzung des Bauausschusses vom 01.06.2021 vorgelegten Dichtezonen für den Ortsteil Friedrichsfehn wird zugestimmt.*
2. *Den für die Zone 2.1 definierten Dichteaussagen wird zugestimmt.*
3. *Die weitere Ausarbeitung der Dichteaussagen für die Zonen der Kategorie 3 und 4 soll im Arbeitskreis Innenentwicklung erfolgen.*
4. *Die Verwaltung wird beauftragt, zu den für die Zone 2.1 vorliegenden Anfragen/Anträge konkrete Geltungsbereiche für mögliche Planänderungsverfahren zu ermitteln und zur Beratung über die Einleitung formeller Bauleitplanverfahren in einer der nächsten Sitzungen des Bauausschusses vorzulegen. Hierzu sind im Vorfeld die Planungsrahmenbedingungen mit den von der Planung erfassten Grundstückseigentümern zu erörtern.*
5. *Die in die Zonen 3 und 4 fallenden Anfragen sind bis zur Erarbeitung konkreter Dichteaussagen für diese Bereiche zurückzustellen.*

Anlagen:

- Präsentation
- Richtzahlkatalog