

Beschlussvorlage

Nr. 2022/FB III/3853

**Innenentwicklung,
Anpassung von Bebauungsplänen unter Berücksichtigung einer sog.
Bagatellgrenze**

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit
Bauausschuss	29.08.2022	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	05.09.2022	Entscheidung

Federführung: Fachbereich Gemeindeentwicklung und
Wirtschaftsförderung

Beteiligungen:

Verfasser/in: Knorr, Reiner 04405 916-2310

Sachdarstellung:

Vorgeschichte und Ausgangslage

Seit langem beschäftigen sich die gemeindlichen Gremien mit dem Thema „Innenentwicklung“. In dem hierfür gebildeten Arbeitskreis „Bauliche Entwicklung“ (vorher: Arbeitskreis „Innenentwicklung“) wurden unter Begleitung des Büros NWP, Oldenburg, zunächst gezielt bezogen auf den älteren Siedlungsbereich in Friedrichsfehn Parameter für eine verträgliche Dichte in älteren Bestandsgebieten erarbeitet und hieraus konzeptionelle Handlungsempfehlungen entwickelt. Diese wurden unter Einbeziehung der von den Ratsfraktionen gemeinsam erarbeiteten Kriterien in der Sitzung des Bauausschusses am 01.06.2021 beraten und vom Verwaltungsausschuss am 14.06.2021 beschlossen. Gleichzeitig wurde beschlossen, die für den betrachteten Bereich in Friedrichsfehn vorliegenden Anträge im Sinne der Konzeptaussagen aufzugreifen und eine mögliche Bebauungsplanänderung mit den Betroffenen zu erörtern. Auf die Beratungsunterlagen 2021/FB III/3519 wird verwiesen.

Entsprechend wurden im Herbst 2021 Anliegersammlungen durchgeführt, die leider gezeigt haben, dass der Gedanke einer möglichen Innenentwicklung durch Zulassung rückwärtigen Bauens auf dafür ausreichend dimensionierten Grundstücken von den Grundstückseigentümern nicht durchgängig mitgetragen wird. Durch die Verpflichtung der gemeinsamen Lastenübernahme insbesondere des Infrastrukturfolgekostenbetrages, der auf die von einer hoheitlichen Planung Begünstigten umzulegen ist, führt die ablehnende Haltung auch nur eines Betroffenen somit gleichzeitig unweigerlich zu einer Verhinderung einer Änderung des Bebauungsplanes (und der erwünschten Maßnahme der Innenentwicklung).

Bagatellgrenze

Die daraus resultierenden Hemmnisse für die bauleitplanerische Realisierung von Maßnahmen der Innenentwicklung in Bestandsquartieren wurde dem Arbeitskreis „Bauliche Entwicklung“ in der Sitzung am 08.02.2022 umfassend dargelegt.

In der gleichen Sitzung wurde auch die Möglichkeit der Herausbildung einer Bagatellgrenze in die Diskussion eingebracht, bis zu der bei einer hoheitlichen Planung im planungsrechtlichen Innenbereich, durch die das Bebauungspotenzial hinsichtlich der möglichen Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten für ein kleineres abgrenzbares Quartier erhöht werden, von der Erhebung eines Infrastrukturfolgekostenbeitrages ausnahmsweise abgesehen werden könnte. Die seinerzeit den Erläuterungen zugrunde liegende Präsentation, in der auch beispielhaft die finanziellen Auswirkungen einer derartigen Bagatellgrenze aufgezeigt wurden, ist als **Anlage Nr. 1** beigelegt.

Probe aufs Exempel

Letztmalig wurde das Instrument einer unter bestimmten Voraussetzungen heranziehbaren „Bagatellgrenze“ in der Sitzung des Bauausschusses am 01.03.2022 thematisiert. Klargestellt wurde dabei, dass unter eine Bagatellregelung ein Bereich von maximal zehn Grundstücken innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles (Innenbereich) fallen können.

Von der Verwaltung wird daher nunmehr vorgeschlagen, unter probeweiser Anwendung einer Bagatellregelung hinsichtlich der Infrastrukturfolgekosten für drei beispielhafte kleinere Innenbereichslagen mögliche Erweiterungen der Bebauungsmöglichkeiten mit den Anliegern zu erörtern.

Bereits bei der bisherigen Prüfung hat sich gezeigt, dass insbesondere die älteren Quartiere, die mit Bebauungsplänen aus zum Teil noch den 1960er-Jahren ausgestattet sind, aufgrund von Grundstücksgrößen von häufig rd. 1.000 m² oder mehr sowie sehr restriktiven und teilweise in städtebaulicher Hinsicht heute nicht mehr nachvollziehbaren Baugrenzfestsetzungen die besten Innenentwicklungspotenziale aufweisen.

Vorgeschlagen werden deshalb für eine probeweise Anwendung der Bagatellregelung in Friedrichsfehn zum einen die bereits im vergangenen Herbst mit den Anliegern erörterten gut abgrenzbaren Bereiche „Am Tannenkamp“ und „Föhrenkamp“ (siehe **Anlage Nr. 2 und 3**) sowie in Edeweicht der südwestliche Bereich des „Roggenkamp“ (siehe **Anlage Nr. 4**).

Was kann daraus folgen?

Entweder ist das Ergebnis der Anliegerversammlungen so, dass alle Grundstückseigentümer eine Änderung des Bebauungsplanes für ihren Bereich befürworten.

Oder aber, es wird von einem oder mehreren Eigentümern trotz entfallender Infrastrukturfolgekosten aus anderen Gründen eine Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten in dem fraglichen Bereich abgelehnt.

Im letzteren Fall ist dann (politisch) zu entscheiden, ob trotz ablehnender Haltung Einzelner eine in städtebaulicher Hinsicht gewollte und in planungsrechtlicher Hinsicht zulässige Änderung des Bebauungsplanes gegen den Willen der betroffenen/begünstigten Eigentümer eingeleitet wird.

Klimaauswirkung (ggf. Alternativen/Kompensationsmaßnahmen):

Keine.

Finanzierung:

Da zunächst der Erfolg der Anliegerversammlungen abzuwarten ist, werden zum jetzigen Zeitpunkt keine Kosten anfallen.

Beschlussvorschlag:

*Für die sich aus den **Anlagen Nr. 2, 3 und 4** zur Vorlage 2022/FB III/3853 ergebenden Bereiche soll im Sinne der gemeindlichen Ziele der Innenentwicklung mit den Eigentümern der dortigen Grundstücke eine Änderung der jeweiligen Bebauungspläne erörtert werden. Hierbei soll probeweise eine Bagatellregelung hinsichtlich eines Verzichts auf die Heranziehung zu Infrastrukturfolgekosten Anwendung finden, um evaluieren zu können, inwieweit sich hierdurch Hemmnisse bei der Durchführung von Maßnahmen der Innenentwicklung in Bestandsquartieren herabsetzen lassen.*

Anlagen:

- Präsentation 08.02.2022
- Bereich „Am Tannenkamp“
- Bereich „Föhrenkamp“
- Bereich „Roggenkamp“