

Arbeitskreis Bauliche Entwicklung

08.02.2022



Anliegerversammlungen im Oktober 2021

1. Wildenloh: Distelweg, Bebauungsplan Nr. 12

- 6 Grundstücke im möglichen Änderungsbereich

2. Friedrichsfehn: Föhrenkamp, Bebauungsplan Nr. 9

- 5 Grundstücke im möglichen Änderungsbereich

3. Friedrichsfehn: Am Tannenkamp, Bebauungsplan Nr. 9

- 8 Grundstücke im möglichen Änderungsbereich

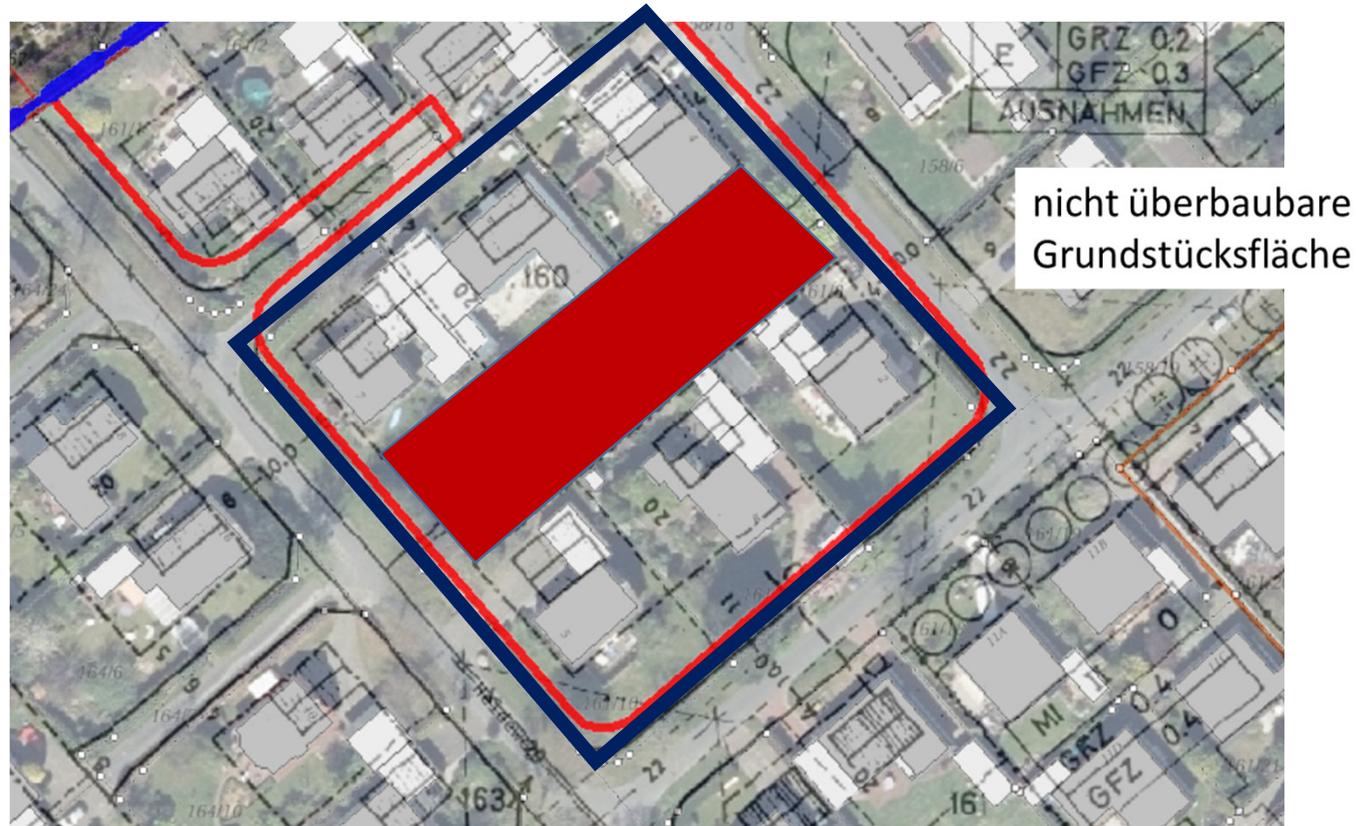
1. Distelweg, Bebauungsplan Nr. 12



1. Distelweg, Bebauungsplan Nr. 12



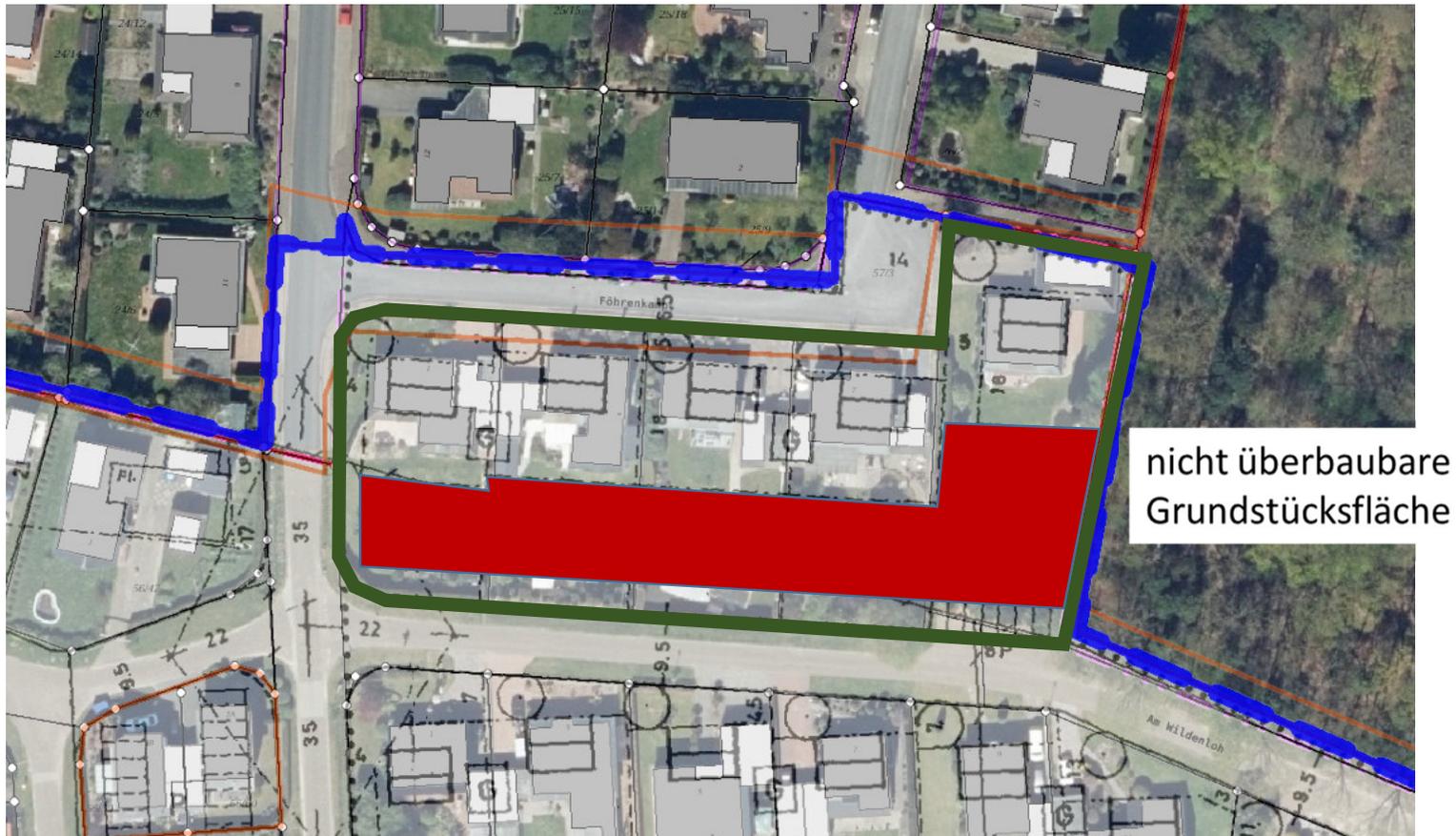
1. Distelweg, Bebauungsplan Nr. 12



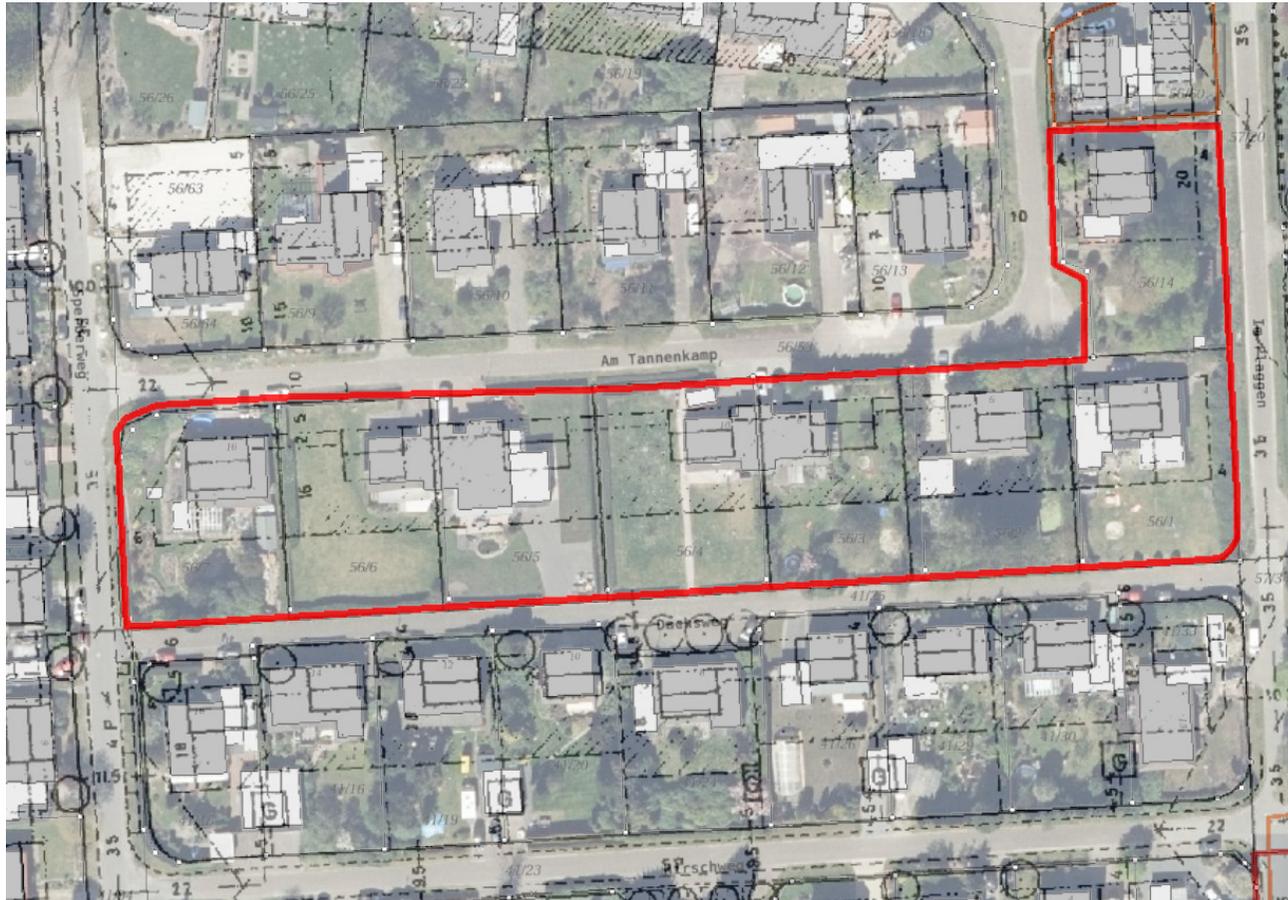
2. Föhrenkamp, Bebauungsplan Nr. 9



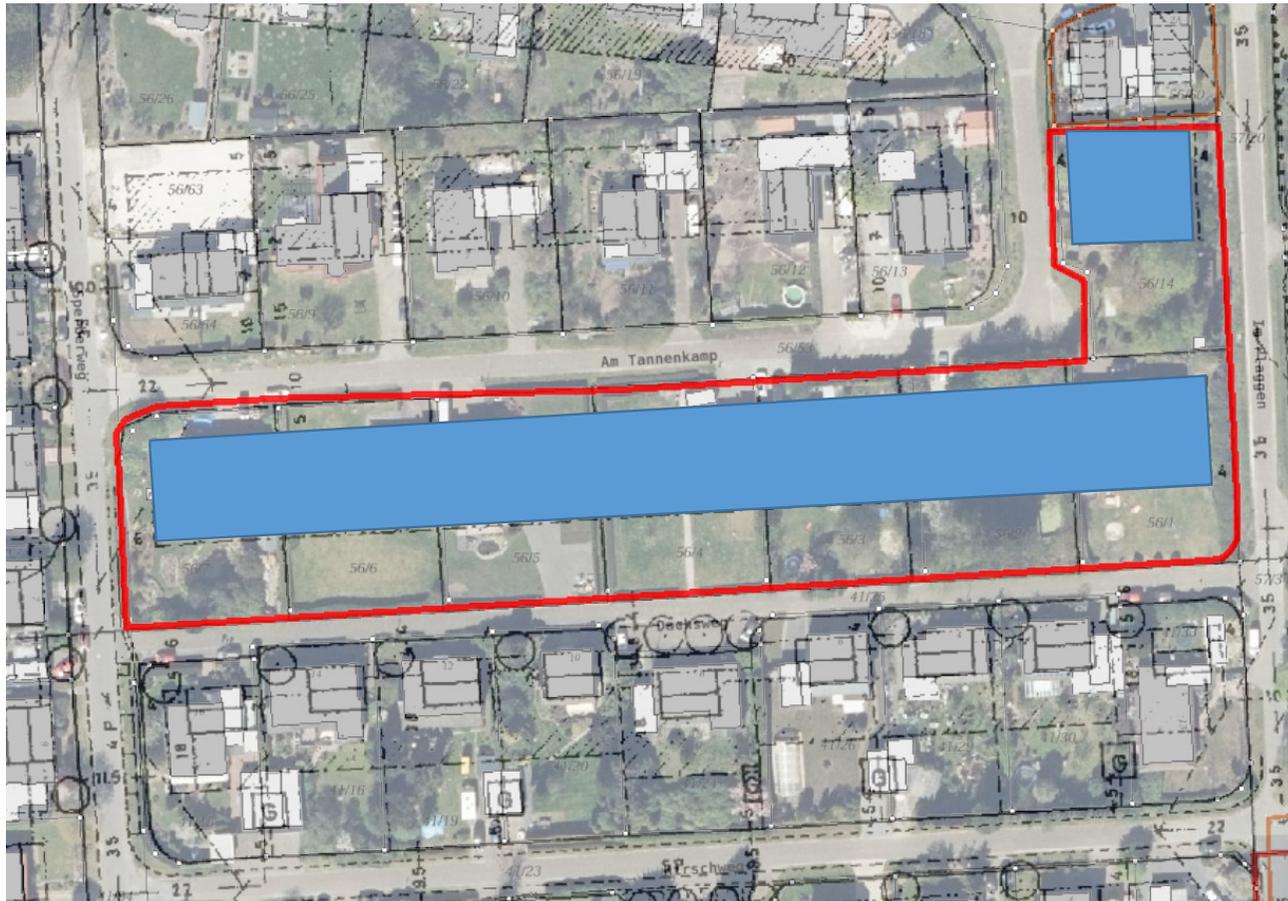
2. Föhrenkamp, Bebauungsplan Nr. 9



3. Am Tannenkamp, Bebauungsplan Nr. 9

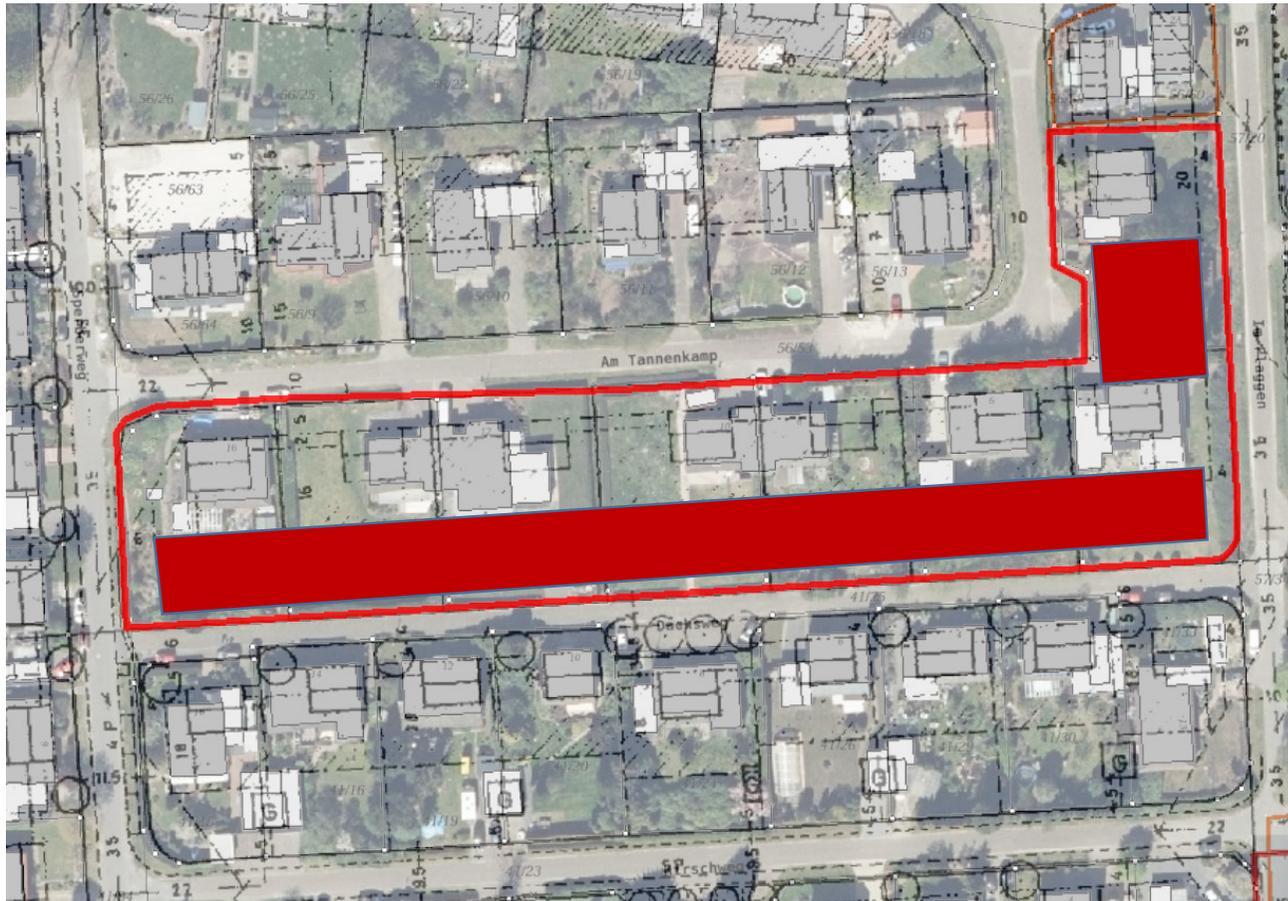


3. Am Tannenkamp, Bebauungsplan Nr. 9



überbaubare
Grundstücksfläche

3. Am Tannenkamp, Bebauungsplan Nr. 9



nicht überbaubare
Grundstücksfläche

Anliegerversammlungen im Oktober 2021

1. Wildenloh: Distelweg, Bebauungsplan Nr. 12

- keine Änderungsbereitschaft, bis auf Antragsteller

2. Friedrichsfehn: Föhrenkamp, Bebauungsplan Nr. 9

- überwiegend keine Änderungsbereitschaft

3. Friedrichsfehn: Am Tannenkamp, Bebauungsplan Nr. 9

- überwiegend keine Änderungsbereitschaft

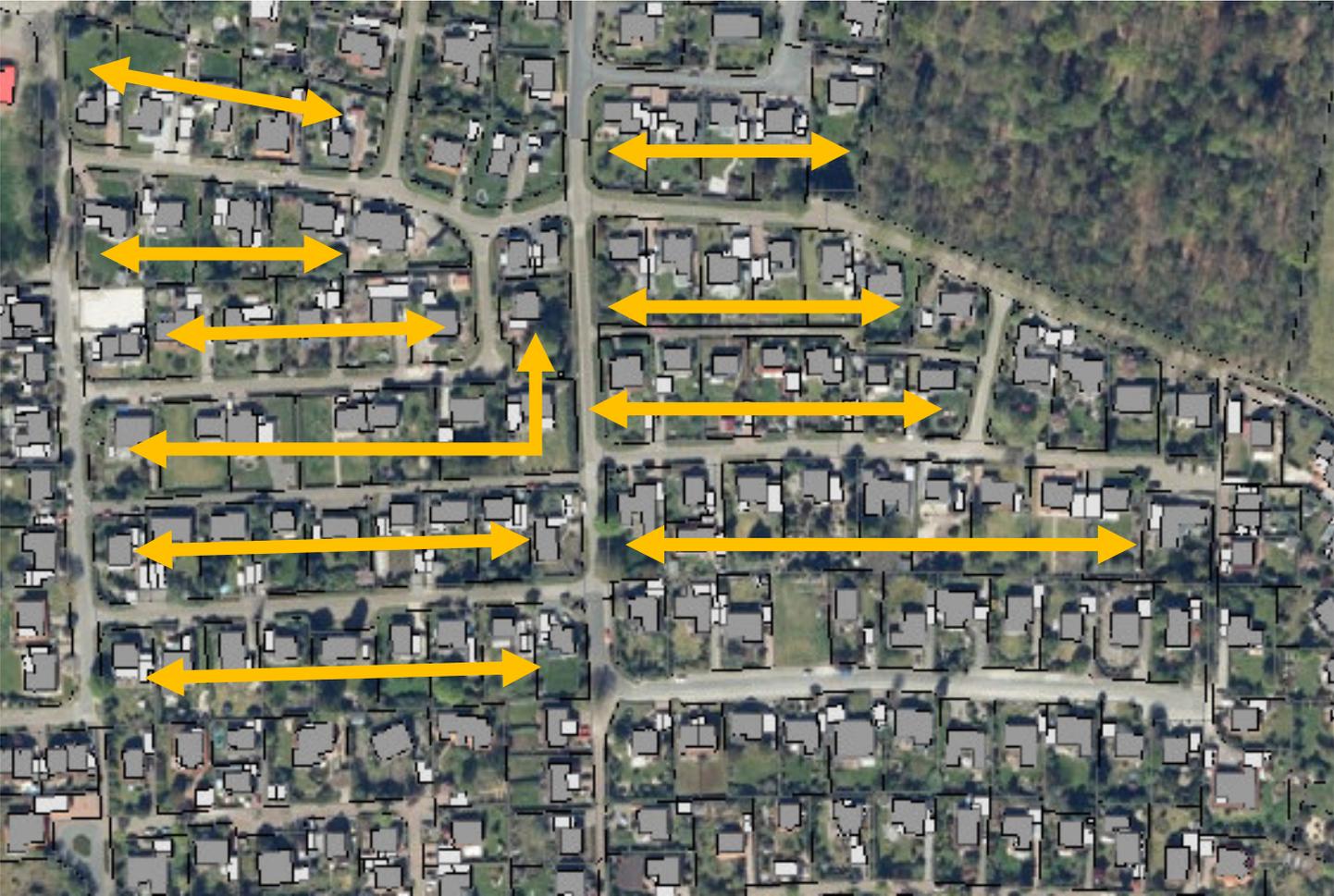
Fazit: Weigerung zur Absicherung Infrastrukturfolgekosten wird als „Hebel“ genutzt, Veränderungen der Baumöglichkeiten abzublocken.

Innenentwicklungspotenzial (allein hier 19 potenzielle Wohnbauvorhaben) muss ungenutzt bleiben.

Infrastrukturfolgekosten - Bagatellgrenze

- Bagatellgrenze grundsätzlich möglich
- Grundstücke, die dem Grunde nach bereits bebaubar sind (§§ 30 und 34 BauGB)
- Begrenzung auf bis zu 10 zusätzliche Wohneinheiten je Nachverdichtungsgebiet unproblematisch
- Konkrete Größenordnung durch Gemeinde konzeptionell zu bestimmen
- Durchführung der Innenentwicklung durch zeitliche und räumliche Aneinanderreihung von Verfahren innerhalb der Bagatellgrenze ! ?

Teilbereiche gemäß Bagatellgrenze



Infrastrukturfolgekosten - Bagatellgrenze

Auswirkungen Bagatellgrenze:

Einerseits:

- Wegfall von Einnahmen zur Refinanzierung der Infrastruktur

Andererseits:

- Wegfall eines „Hebels“ zur Verhinderung von Planänderungen im Innenbereich

Konsequenz:

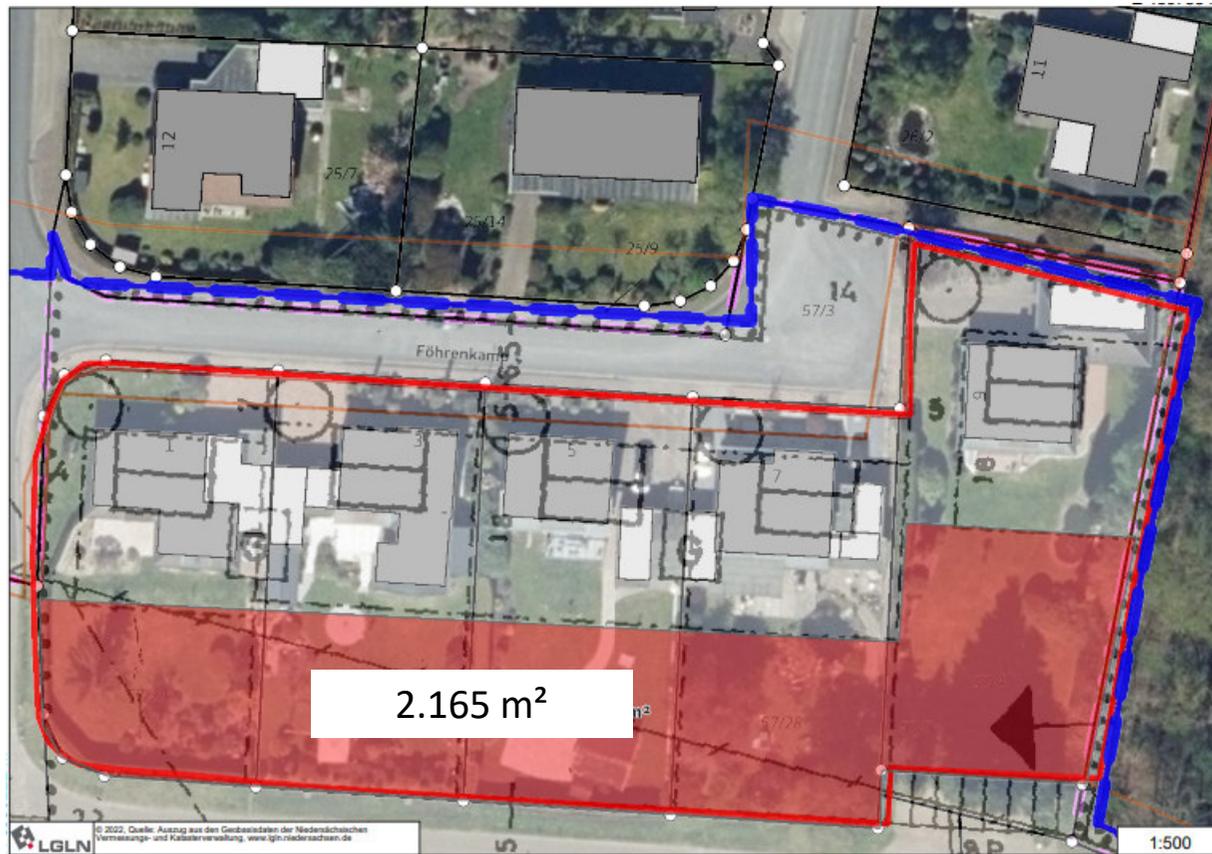
- **Nachbarliche Bedenken gegen Innenentwicklung rücken in den Mittelpunkt der Abwägung der privaten Belange mit den öffentlichen Belangen durch den Rat**

Infrastrukturfolgekosten - Bagatellgrenze

Bagatellgrenze für Innenentwicklung nur hilfreich, wenn:

- planerische Grundsätze des Konzeptes zur Innenentwicklung geschärft werden
(z. B. hinsichtlich Mindestgrundstücksgröße und Abstand zu Bestandsbebauung)
- Belange der Innenentwicklung in der Abwägung durch die Gremien Vorrang vor nachbarlicher Besitzstandswahrung und Befindlichkeiten („unverbauter Blick“) haben

Einbuße Infrastrukturbeitrag: Beispiel Föhrenkamp, Bebauungsplan Nr. 9



2.165 m² x 10,23 €

= 22.147,95 €

Beispiel „Kernbereich“ Bebauungsplan Nr. 9

Fazit:

- Gesamter Kernbereich lässt sich in Teil-Änderungsbereiche von ≤ 10 Grundstücke gliedern.
- Das bedeutet: Über Anwendung einer Bagatellgrenze könnte schrittweise das gesamte Gebiet als Maßnahme der Innenentwicklung überplant werden
- Für etwa 50 Grundstücke wäre erhöhte Bebaubarkeit denkbar (zusätzliche überbaubare Grundstücksfläche)
- Im Gegenzug aber: Bei im Durchschnitt 400 m^2 je Grundstück zusätzlicher Baufläche entfallen Infrastrukturbeträge i. H. v.:
$$50 \text{ Grundstücke} \times 400 \text{ m}^2 \times 10,23 \text{ €} = 204.600,00 \text{ €}$$