

SITZUNGSVORLAGE

öffentlich

Amt/Aktenzeichen/Diktatzeichen	Datum	Drucksache Nr. (ggf. Nachtragvermerk)
FB 3 - Planung und Bauen 61-3 M-St	11.05.2017	2017-045

⇓ Beratungsfolge	⇓ Sitzungstermin	⇓ Abstimmungsergebnis		
		Ja	Nein	Enthaltung
Fraktion				
Ausschuss für Planung und Umwelt	23.05.2017			
Verwaltungsausschuss	31.05.2017			

Betreff:

Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen durch Nachverdichtung - Bebauungspläne der Innenentwicklung

Schilderung der Sach- und Rechtslage:

In letzter Zeit häufen sich Anschreiben von Nachbarkommunen, in denen die Gemeinde Friedeburg im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu Bebauungsplänen der Innenentwicklung gebeten wird. Ziel ist stets die Schaffung weiterer Wohnbauflächen im innerörtlichen Bereich.

Die Gründe für die Durchführung dieser Bauleitplanverfahren sind unterschiedlich:

- Mangel an freien Baugrundstücken
- innerörtliche Nachverdichtung; Förderung (nachhaltiger) Innenentwicklung
- Entgegenwirken des Flächenverbrauchs im Außenbereich
- Alternativlosigkeit / Einschränkungen in der Topographie
- Ausnutzung vorhandener Verdichtungspotenziale in den älteren Baugebieten (großzügige Grundstücksgrößen von 1.000 – 1.200 m² oder mehr; niedrige GRZ)
- Generationswechsel in den Siedlungsgebieten
- Reaktion auf den demographischen Wandel
- Stabilisierung der Einwohnerzahl im zentralen Ort
- Auslastung vorhandener Infrastruktur
- Wahrung der privaten Interessen (Angebotsplanung)
- keinerlei Aufwand für öffentliche Erschließungsanlagen erforderlich

Auch in der Gemeinde Friedeburg ist eine anhaltend hohe Nachfrage nach Baugrundstücken zu verzeichnen; dies ist sicherlich auch dem seit längeren niedrigen Zinssatz geschuldet, der zum einen die Realisierung eines Eigenheimes attraktiver macht, zum anderen aber auch bewirkt, dass die kapitalgedeckten Lebensversicherungen einen deutlichen Wertverlust erleiden und daher das Eigenheim die sinnvollere Variante für eine Altersvorsorge zu sein scheint.

Zugleich ist festzustellen, dass (attraktiver) Mietwohnraum in der Gemeinde Friedeburg kaum bis überhaupt nicht am Markt zur Verfügung steht.

Einige Nachbarkommunen verfolgen dabei den Ansatz „2. Reihe für alle“; so wird in einigen Fällen, in denen die Baugrundstücke in (älteren) Baugebieten besonders tief sind, ein zweiter Bauteppich in den hinteren Grundstücksteilen ausgewiesen. Dies erfolgt durchgehend und pauschal, ohne dass gemeindlicherseits geprüft wird, ob eine konkrete Bebauung überhaupt möglich ist oder nicht (weil z. B. durch die Bebauung in erster Reihe keine Zuwegung / Erschließung möglich ist). Somit erhalten alle Grundstückseigentümer – zumindest theoretisch – gleichermaßen die Möglichkeit, im hinteren Grundstücksbereich Baurecht zu erlangen.

Die Vorteile einer solchen Vorgehensweise liegen auf der Hand: Außer der Zeit und den Kosten für das Bauleitplanverfahren kommen auf die Gemeinde aufgrund der Angebotsplanung keine weiteren Belastungen (z. B. für Erschließungsanlagen) zu. Angebot und Nachfrage regelt der Markt, wobei große Verwerfungen gar nicht auftreten dürften, zumindest nicht in den (häufiger vorkommenden) Fällen, in denen junge Familien auf dem Grundstück der Eltern bauen möchten. Dies könnte für viele junge Familien den Anreiz bieten, in der Gemeinde Friedeburg wohnen zu bleiben.

Dass sich dabei die Grundflächenzahl erhöht und sich (Nutz-)Gärten verkleinern, muss kein Nachteil sein: Durch die geänderten Familienstrukturen (oft sind beide Partner berufstätig) ist meist keine Zeit für ausgedehnte Gartenarbeit mehr vorhanden. Die Notwendigkeit der Selbstversorgung – seinerzeit Grund für große Grundstückszuschnitte oder Kleinviehhaltung in Siedlungen – ist durch die permanente Verfügbarkeit von Lebensmitteln im Einzelhandel entbehrlich geworden.

Für die Gemeinde Friedeburg bedeutet dies, dass parallel zur bereits angedachten Erweiterung und Aktualisierung der Innenbereichssatzungen (laut VA-Beschluss vom 03.05.2017 soll als Pilotprojekt die Innenbereichssatzung von Marx überarbeitet werden) auch einige Bebauungspläne überarbeitet werden könnten. Hier dürfte es in erster Linie um die oben erwähnte „Bebauung in 2. Reihe“ gehen, für die in der Gemeinde Friedeburg Potenzial vorhanden ist. Dieses Potenzial könnte mithilfe des Baulückenkatasters ermittelt werden. Damit wäre auch der Forderung des Landkreises Genüge getan, weitere Wohnbauflächen im Innenbereich zu entwickeln.

Es muss dazu festgelegt werden, ab welchem Mehr an Bauplätzen eine B-Planänderung erfolgen soll (Wirtschaftlichkeit), welche Bereiche unangetastet bleiben sollen (Ortsbild, sonstige Gründe) und bei welchen Bereichen aufgrund von Vorschriften (Naturschutz) keine weitere Bebauung infrage kommt. Zunächst soll die Bereitschaft der Politik, die Nachverdichtung über die „Bebauung in 2. Reihe“ vorzunehmen, durch den Planungs- und Verwaltungsausschuss abgefragt werden.

Beschlussvorschlag:

Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, den folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Nachverdichtung im Innenbereich durch die Überplanung von Grundstücken mit Bauteppichen in der 2. Reihe wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, einen Kurzkatalog zu entwerfen, in dem die Kriterien für eine Bebauungsplanänderung (Wirtschaftlichkeit etc.) definiert werden, und diesen Kurzkatalog zur erneuten Beratung vorzulegen.

Goetz