

## Beschlussvorlage

Amt:	Abteilung III	Datum:	15.06.2018
Bearbeiter:	Kerstin Meyer- Staudt	Vorlage Nr.:	2018/308

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Ö	28.06.2018	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	N	03.07.2018	Vorberatung
Rat	Ö	26.09.2018	Entscheidung

### Betreff:

4. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 71 "Klinkerhof" - Erlass einer Veränderungssperre

### Schilderung der Sach- und Rechtslage

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Bockhorn hat in seiner Sitzung am 04.10.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 71 „Klinkerhof / Am Markt“ beschlossen, in seiner Sitzung am 03.04.2018 die Einleitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Geltungsbereich ist dem Vorentwurf des Bebauungsplanes zu entnehmen, der dieser Vorlage als Anlage 1 beigelegt ist. Zur Sicherung der Planung wird vorgeschlagen, eine Veränderungssperre gemäß § 14 Baugesetzbuch (BauGB) zu beschließen. Ziel der Planung ist sowohl die planungsrechtliche Beordnung entsprechend der bestehenden Nutzungen im Bereich Klinkerhof. In diesem Zuge soll auch die zentrumsnahe Versorgung der Bevölkerung gesichert und der Ausschluss von mehr als einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb in den Randlagen festgelegt werden.

Die am 12.12.2017 vom Rat der Gemeinde Bockhorn beschlossene „Tragfähigkeits- und Verträglichkeitsanalyse für die mögliche Entwicklung von Lebensmittelmärkten in Bockhorn“ (2017) kommt zu dem Ergebnis, dass die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes „Aldi-Markt“ mit einer Beschränkung auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m<sup>2</sup> den Zielen und Entwicklungsempfehlungen des „Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Bockhorn“ (2013) entspricht (dynamischer Bestandsschutz).

Der Erstellung der Analyse vorausgegangen war, dass im Jahr 2016 drei Vorhaben potenzieller Investoren mit geplanten Einzelhandelsvorhaben in enger Abstimmung mit den Fachaufsichtsbehörden des Landkreises Friesland und der IHK Oldenburg auf ihre raumordnerische Verträglichkeit hin geprüft worden waren. Als Ergebnis wurde für das Grundzentrum Bockhorn ein rechnerisches Ergebnis von max. 600 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche ermittelt. Mehr als diese Größenordnung steht somit zur gemeindlichen Weiterentwicklung des Einzelhandels nicht zur Verfügung. Das bedeutet, dass die Errichtung eines weiteren (über den im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 hinausgehenden) großflächigen Einzelhandelsbetriebes ausgeschlossen ist (vgl. auch die Kennzeichnung „SO Großflächiger Einzelhandel“ in den Vorentwürfen des B-Planes und der FNP-Änderung).

Die zu erlassende Veränderungssperre bewirkt, dass Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) nicht durchgeführt werden dürfen (dies wäre z. B. ein weiterer, großflächiger Einzelhandelsbetrieb). Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann im Einvernehmen mit der Gemeinde allerdings eine Ausnahme zugelassen werden (z. B. für den erwähnten großflächigen „Aldi-Markt“). Die Veränderungssperre wird von der Gemeinde als Satzung beschlossen; ihr Entwurf liegt dieser Vorlage als Anlage 2 bei.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Kosten der öffentlichen Bekanntmachung der Veränderungssperre.

### **Beschlussvorschlag**

Der Rat der Gemeinde Bockhorn beschließt die vorgelegte Satzung über die Anordnung der Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „Klinkerhof“.

Meinen  
Bürgermeister  
**Anlagen**

1. Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 71 „Klinkerhof“
2. Entwurf einer Satzung über eine Veränderungssperre