

Beschlussvorlage

Amt:	Abteilung III	Datum:	09.09.2020
Bearbeiter:	Kerstin Meyer- Staudt	Vorlage Nr.:	2020/716

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Ö	22.09.2020	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	N	06.10.2020	Entscheidung

Betreff:

Bebauungsplan Nr. 77 "An den Lehmgärten"

Schilderung der Sach- und Rechtslage

Mit einer Wohneigentumsquote von 51,4 % belegt die Bundesrepublik Deutschland im Vergleich zu den anderen 27 EU-Staaten den letzten Platz (Quelle: Eurostat). Im Gegenzug wird Wohneigentum z. B. aus Gründen der Altersvorsorge immer attraktiver. Zudem lässt die seit Jahren anhaltende Tiefzinsphase den Abtrag fürs Eigenheim wirtschaftlicher erscheinen als die Mietzahlungen für ein Fremdobjekt.

Allerdings kann die Nachfrage nach Baugrundstücken in vielen Kommunen – so auch in Bockhorn – nicht befriedigt werden: Die Gemeinde Bockhorn verfügt über keine eigenen Baugrundstücke, die sie auf dem Markt anbieten kann. Und auch in den Baugebieten Wittenmoor/Adlerweg, Hurlings Kamp und Am Urwald können die Erschließungsträger – wenn überhaupt – nur noch einige wenige Grundstücke anbieten. Hintergrundbebauungen und Lückenschlüsse decken nur den Einzelfallbedarf, können die insgesamt hohe Nachfrage aber nicht bedienen.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, ein neues Baugebiet auszuweisen. Es handelt sich dabei um ein ca. 6,4 ha großes, gemeindeeigenes Grundstück sowie um einen Streifen entlang der Zuwegung zu diesem Grundstück, beide am westlichen Ortsrand von Bockhorn gelegen und landläufig als „Vor der Burg“ bezeichnet. Ein Lageplan mit Geltungsbereich ist dieser Vorlage als Anlage 1 beigefügt.

Im Flächennutzungsplan (FNP) sind die genannten Flächen bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen; ein Auszug aus dem FNP liegt dieser Vorlage als Anlage 2 bei. Dem Auszug ist zu entnehmen, dass ein Teilbereich im Südwesten weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft gekennzeichnet ist. Nach Rücksprache mit dem Landkreis Friesland wäre die Ausweisung dieses Teilbereichs als Wohnbaufläche raumordnerisch unbedenklich bzw. konform zum Regionalen Raumordnungsprogramm. Der FNP muss in diesem Bereich im Rahmen der Berichtigung angepasst werden.

Fraglich ist der Grund für diese Aussparung: Möglicherweise befinden sich dort Reste einer mittelalterlichen Burganlage; ob hier tatsächlich Belange des Denkmalschutzes entgegenstehen, wird zurzeit vom zuständigen Landesamt geprüft. Gegebenenfalls würde sich

der Geltungsbereich entsprechend verkleinern, zunächst aber soll er über die gesamte Fläche gelegt werden.

Im geplanten Baugebiet sollen überwiegend ca. 600 qm große Grundstücke ausgewiesen werden. Es soll eine gemischte Bebauung (Einzelhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser) ermöglicht werden; einige wenige, kleinere Grundstücke sollen zeitlich limitiert für den Bau von Tiny-Häusern vermarktet werden können. Es ist vorgesehen, Dachbegrünungen zuzulassen und im öffentlichen Straßenraum Plätze für E-Ladesäulen vorzuhalten.

Ein geeignetes Planungsbüro soll mit der Erstellung der Vorentwurfsunterlagen beauftragt werden; diese werden im Fach- und Verwaltungsausschuss zur weiteren Beratung vorgestellt werden.

Finanzielle Auswirkungen

Für die städtebauliche Planung fallen einer Preisabfrage zufolge Kosten in Höhe von ca. 26.000 € an. Dazu kommen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Kosten für mögliche Fachgutachten und Kompensation; diese können im Vorfeld nicht beziffert werden. Im Haushalt 2020 sind diese Mittel nicht vorhanden; für den Haushalt 2021 wären entsprechende Mittel einzustellen. Aktuell stehen für die Kosten der Bauleitplanung unter der HHStelle 5110000.4271030 Mittel in Höhe von 13.476,05 € zur Verfügung.

Beschlussvorschlag

Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, den folgenden Beschluss zu fassen:

Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 „An den Lehmgärten“ beschlossen.

Krettek
Bürgermeister

Anlagen

Anlage 1 – Geltungsbereich B-Plan 77 „An den Lehmgärten“

Anlage 2 – Auszug aus dem FNP