

## Beschlussvorlage

Amt:	Abteilung III	Datum:	07.09.2021
Bearbeiter:	Kerstin Meyer- Staudt	Vorlage Nr.:	2021/924

Beratungsfolge	Status	Termin	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umweltausschuss	Ö	21.09.2021	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	N	05.10.2021	Entscheidung

### Betreff:

9. Änderung des Flächennutzungsplanes und B-Plan Nr. 80 "An der Eisenbahn" - Einleitungs- und Aufstellungsbeschluss

### Schilderung der Sach- und Rechtslage

Mit Schreiben vom 17.08.2021 (eingegangen bei der Gemeinde am 19.08.2021) beantragt Herr Gerd-Gustav Strodthoff die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) sowie die Aufstellung eines Bebauungsplanes (der Antrag liegt dieser Vorlage als Anlage 1 bei). Der Antragsteller hat sich zur Übernahme bzw. Erstattung der Planungskosten bereit erklärt; hierüber ist ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Der Bebauungsplan soll für das Flurstück 823/75 der Flur 16 der Gemeinde Bockhorn aufgestellt werden; es soll eine Wohnbebauung ermöglicht werden. Ein Parzellierungs- und Erschließungskonzept liegt dieser Vorlage zur Veranschaulichung bei (Anlage 2). Es ist vorgesehen, dass das vom Antragsteller beauftragte Planungsbüro in der Sitzung des Fachausschusses für Rückfragen zur Verfügung steht.

Planungsrecht: Der FNP weist nur im östlichen Bereich des Flurstückes eine Wohnbaufläche aus (im Parzellierungs- und Erschließungskonzept als 1. Bauabschnitt gekennzeichnet). Der überwiegende, westliche Teil des 4,2 ha großen Flurstückes (2. Bauabschnitt) ist im FNP dagegen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aus diesem Grunde würde für diesen Bereich eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Raumordnung: In der zeichnerischen Darstellung des Regionalen Raumordnungsprogrammes (RROP) 2020 des Landkreises Friesland sind für die Gebietsfläche ein Vorbehaltsgebiet Erholung, Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft – aufgrund hohen Ertragspotenzials, Vorbehaltsgebiet Hochwasser und ein Vorranggebiet Rohrfernleitung (Gas) festgelegt worden. Grundsätzlich ist der Bereich für die Siedlungsentwicklung des zentralen Ortes geeignet. Für die Entwicklung der gesamten Fläche (1. + 2. Bauabschnitt) gibt das RROP 2020 die folgenden Planungsoptionen vor:

1. gemäß Kap. 2.1, Ziffer 02 ist eine Bedarfsbetrachtung von der Gemeinde durchzuführen, ob alle Potenziale der bestehenden Flächenausweisung und

Innenentwicklung ausgeschöpft wurden und in Abhängigkeit von dem tatsächlichen Wohnbauflächenbedarf und der Verfügbarkeit vorhandener Flächen besteht

2. alternativ kann nach Ziffer 02 Satz 10 von einer Bedarfsbetrachtung im Rahmen der FNP-Änderung oder Neuaufstellung abgesehen werden, wenn an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine annähernd gleichgroße Fläche zurückgenommen wird (Flächentauschoption).

Eine reduzierte Lösung gibt es für den Bereich, der ausschließlich den 1. Bauabschnitt umfasst:

3. diese Fläche wird ohne Bedarfsbetrachtung oder Flächentausch entwickelt, da sie aktuell bereits im FNP der Gemeinde Bockhorn und im RROP 2020 (zentrales Siedlungsgebiet) enthalten ist; eine FNP-Änderung ist bei dieser Option also nicht erforderlich.

Der Landkreis Friesland, der zu den raumordnerischen Aspekten Stellung genommen hat, weist zudem auf Folgendes hin: Aufgrund der aktuellen Planungen im Bereich Höchstspannung (Projekt Wilhelmshaven 2 – Conneforde) und einer politisch geforderten Teilerdkabeloption wird dazu geraten, vorerst die Planungen zurück zu stellen, um nicht möglicherweise benötigten Raum für die Erdkabelvariante und den Kabelübergangsanlagen (KÜA) sowie deren Schutzstreifen zu nehmen und als konkurrierende Raumansprüche aufzubauen.

Sollte der Variante 2 der Vorzug gegeben werden, schlägt die Verwaltung vor, eine im FNP bisher als Wohnbaufläche gekennzeichnete, ca. 1,4 ha große Fläche in Osterforde zugunsten der Fläche in Bockhorn zu streichen; diese Fläche ist dem FNP-Auszug zu entnehmen, der dieser Vorlage als Anlage 3 beigefügt ist. Zudem wird vorgeschlagen, einen nördlich der Planfläche gelegenen Teil eines insgesamt ca. 10 ha großen Flurstückes zu streichen; die Lage dieser Fläche im FNP ist der Anlage 4 zu entnehmen. Die 9. Änderung des FNP würde sich somit – neben dem Antragsgebiet – auch auf diese beiden Flächen beziehen.

Über die weitere Vorgehensweise bzw. die aufgrund der Vorgaben des RROP zu wählende Planungsoption (1. – 3.) ist in der Sitzung zu beraten.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Unter der HHStelle 511000.4271030 stehen für das Jahr 2021 noch 102.452,41 € für Kosten der Bauleitplanung zur Verfügung. Aufgrund der Übernahme der Planungskosten durch den Antragsteller, die durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln ist, entstehen der Gemeinde keine weiteren Kosten.

### **Beschlussvorschlag**

Dem Verwaltungsausschuss wird vorgeschlagen, den folgenden Beschluss zu fassen:

1. Es wird die Planungsoption \_\_\_\_\_ gewählt.
2. Bei Planungsoption 1. oder 2.: Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Einleitung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (An der Eisenbahn) beschlossen. Eine Bedarfsbetrachtung (Option 1) bzw. der vorgeschlagene Flächentausch (Option 2) wird vorgenommen. Bei Option 2 werden die genannten Flächen in Osterforde und Bockhorn (oder die folgenden, alternativen Flächen in \_\_\_\_\_) Bestandteil des Einleitungsbeschlusses zur 9. FNP-Änderung.

3. Aufgrund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 BauGB wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 80 „An der Eisenbahn“ beschlossen.
4. Im weiteren Verfahren werden die Vorentwurfsunterlagen im Fach- und Verwaltungsausschuss vorgestellt und beraten.
5. Mit dem Antragsteller ist ein städtebaulicher Vertrag über die Übernahme der anfallenden Planungskosten abzuschließen.

Krettek  
Bürgermeister

**Anlagen**

- Anlage 1 – Antrag vom 17.08.2021
- Anlage 2 – Parzellierungs- und Erschließungskonzept
- Anlage 3 – Auszug FNP, Fläche Osterforde
- Anlage 4 – Auszug FNP, Fläche Bockhorn