

<u>Abteilung/FB</u>	<u>Datum</u>	<u>Status</u>
Fachbereich 21	28.01.2015	öffentlich

Az:

Beratungsfolge:**Sitzungsdatum:**

Planungsausschuss	12.02.2015	zur Empfehlung
Verwaltungsausschuss	24.02.2015	zum Beschluss

Antrag der SPD-FDP-Gruppe vom 13.01.2015 – Überarbeitung des Grundsatzbeschlusses über die Mindestgröße eines BauplatzesAbstimmungsergebnis Ja Nein Enthaltung**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Grundsatzbeschluss für Bebauungsplanungen vom 09.10.2012 wird aufgehoben. Auf eine einheitliche Festlegung von Grundstücksgrößen und Wohneinheiten wird verzichtet.

Bei der Neuaufstellung von Bebauungsplänen wird im Einzelfall, sofern erforderlich über eine festzulegende Grundstücksgröße und Wohneinheiten beraten. Bei Bebauungsplänen zur Nachverdichtung wird im Grundsatz keine Grundstücksgröße vorgeschrieben.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ist die städtebauliche Eigenart des Planungsgebietes in die städtebauliche Überlegung mit einzubeziehen. Dies umfasst insbesondere die Festsetzungen zur Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke im Plangebiet.

Begründung:

Auf Grundlage des Antrages der SPD – Grüne – FDP Gruppe vom 04.09.2012 hat der Verwaltungsausschuss in seiner Sitzung vom 09.10.2012 den Grundsatzbeschluss zu den Mindestgrößen von Baugrundstücken in Bebauungsplangebieten innerhalb der Stadt Schortens beschlossen.

Zu den Beratungen zu den einzelnen Bebauungsplänen sind aus dem politischen Raum, aber auch von den Investoren immer wieder Anregungen zu einer Veränderung des Grundsatzbeschlusses vorgetragen worden. Insbesondere wurde auf die sich veränderten Lebensbedingungen der „Hauslebauer“ hingewiesen, jedoch gab es auch Hinweise auf eine übermäßige verdichtete Bauweise. Und die Frage der Lebensqualität in den entsprechenden Baugebieten wurde in diesem

SachbearbeiterIn		FachbereichsleiterIn:	Bürgermeister:
Haushaltsstelle:	<input type="checkbox"/> Mittel stehen zur Verfügung	UVP <input type="checkbox"/> keine Bedenken <input type="checkbox"/> Bedenken <input type="checkbox"/> entfällt	
bisherige SV:	<input type="checkbox"/> Mittel stehen in Höhe von € _____ zur Verfügung		
	<input type="checkbox"/> Mittel stehen nicht zur Verfügung		
	<input type="checkbox"/> Jugendbeteiligung erfolgt		

Zusammenhang präzisiert. Vor diesem Hintergrund hat die SPD – FDP – Gruppe den Antrag zur Überarbeitung des Grundsatzbeschlusses vom 09.10.2012 gestellt.

Nicht nur die Nachfrage von privaten Bauherren ist hier zu beleuchten, der ökologische Aspekt der städtebaulichen Entwicklung einer Gemeinde spielt eine wesentliche Rolle. Wurde in den Nachkriegsjahren bis in die 1990er Jahre hinein das Grundstück mit Nutz- und Ziergarten bevorzugt zeigt sich bei Hauseigentümern ein grundlegendes verändertes Freizeitverhalten. Nicht zuletzt spielt bei dem Verzicht auf den Nutzgarten eine große Rolle, dass sich Lebensmittel in Deutschland zu einem Konsumgut entwickelt hat. Der Zwang zur Eigenproduktion spielt nur noch eine untergeordnete Rolle. Bei der Aufgabenstellung der Aufarbeitung der „alten“ Bebauungspläne im Stadtgebiet wird dies deutlich. Die nun der Nachverdichtung zu Verfügung gestellten Bebauungspläne Nr. 1 und 3 zeigen die Struktur der frühen 1960er Jahre eines Grundstückes mit einer Fläche von bis zu 1000 m² und mehr. Die städtebauliche Ausnutzung der Grundfläche (GRZ) lag in diesen und vergleichbaren Bebauungsplänen bei 0,2. Das bedeutet, dass bei 1000 m² eine Bebaubarkeit von 200 m² vorgenommen werden konnte. Auf 800 m² fand eine Nutzung als Zier- oder Nutzgarten statt.

„In Niedersachsen wurden 2010 täglich meist landwirtschaftlich genutzte Böden in einem Umfang von ca. 8 ha Hektar in Siedlungs- und Verkehrsflächen in Anspruch genommen und ca. 3,5 ha vollständig versiegelt.“ Aus „Bodenversiegelung & Flächenverbrauch“ des Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz.

Um diesem Flächenverbrauch in der Stadt Schortens entgegen zu wirken ist das Programm der Nachverdichtung der Wohngebiete (alte Bebauungspläne) aufgenommen worden. Gleichzeitig wurde erkannt, dass die Nachfrage nach neuen Baugebieten auch weiterhin im ländlich strukturierten Schortens gegeben ist. Dieser Bedarf soll aufgrund des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes (FNP) abgedeckt werden.

Wie oben angeführt wurde bei der Aufstellung der „neuen“ Bebauungspläne wiederholt die Frage nach der Mindestgröße von Baugrundstücken gestellt. Aufgrund der vorgeschriebenen Grundstücksgrößen und der Beschränkung der Wohneinheiten kommt es immer wieder zu Befreiungsanträgen, zuletzt Sitzungsvorlage SV 11//1425. Hier sollten drei Wohneinheiten errichtet werden mit einer Grundstücksgröße von rund 290 m²/Wohneinheit. Zulässig wäre hier eine Bebauung mit einem Einzelhaus mit bis zu zwei Wohneinheiten (WE). In Anbetracht des Antrages sollten drei WE ebenerdig d. h. barrierefrei für mobilitätseingeschränkte Menschen errichtet werden. Weiter ist mit einem Grundstückszuschnitt von über 870 m² nicht unbedingt von flächensparendem Bauen zu sprechen.

Sicherlich ist bei der Ausweisung von Baugrundstücken in der Stadt Schortens die ländliche Ausprägung der einzelnen Stadtteile zu berücksichtigen. Nicht jede Ausweisung von Baugrundstücken muss eine verdichtete Bauweise haben. Es ist erkennbar, dass besonders im Außenbereich gem. § 35 BauGB eine Nachfrage nach größeren Grundstücken vorhanden ist. Hier ist eine Regelung nicht erforderlich, jedoch sollte bei der Ausweisung von Baugrundstücken in den dem Stadtkern nicht zugeordneten Stadtteilen auf eine differenzierte Ausweisung von Baugrundstücken in der Größe und in der Ausnutzbarkeit hingewirkt werden.

Bei der Ausweisung der Baugebiete darf auf die besondere Lebensqualität in den einzelnen Stadtteilen im Wohnumfeld nicht verzichtet werden. Die Erschließungsstraßen spielen hierbei eine wesentliche Rolle. In manchen

Baugebieten, auch im Landkreis Friesland, ist zu erkennen, dass von einer Haupteinfahrt kleine „Nebenzufahrten“ mit einer Breite von nur noch bis zu 3,00 m abgehen. Dadurch bekommt die Bebauung einen „Schluchtcharakter“ und der Aufenthalt in diesen Wohngebieten kann als bedrohlich empfunden werden. Es kommt sicherlich nicht darauf an möglichst überdimensionierte Straßenausbauten festzuhalten, jedoch muss auch die Erschließung zu einem angenehmen Wohnumfeld beitragen ohne den allgemeinen Flächenverbrauch zu steigern.

Nicht zuletzt sei hier noch darauf hingewiesen, dass das LROP und das RROP die nachhaltige städtebauliche Entwicklung als wesentliches Ziel ausweisen.

Zusammenfassend schlägt die Verwaltung darum vor, dass der Grundsatzbeschluss vom 09.10.2012 zu den Grundstücksmindestgrößen aufgehoben wird. Zu den Bebauungsplänen wird jeweils gesondert über eine mögliche Festsetzung der Grundstücksgrößen beraten. Um festzustellen, wie eine Bebauung vorgesehen ist, soll dann ein Parzellierungsplan zum städtebaulichen Entwurf vorgelegt werden.

Anlagenverzeichnis: