

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2015/117

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 02.09.2015

Bearbeiter-in/Tel.: Herr Gronde / 604-610

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	15.09.2015	öffentlich
Verwaltungsausschuss	22.09.2015	nicht öffentlich
Rat der Gemeinde	06.10.2015	öffentlich

Verfahrensgrundsätze der Gemeinde zur Bevorratung von Wohnbauland

Beschlussvorschlag:

1. Vorrangige Zielsetzung der gemeindlichen Wohnbauland-Politik muss sein, im Interesse der Zukunftssicherung kostengünstiges Bauland zur Verfügung zu stellen, insbesondere für junge Familien sowie für beruflich hier Tätige.
2. Grundlage der Wohnbaulandbevorratung sollte grundsätzlich der FNP sein. Die Bevorratung ist dem tatsächlichen örtlichen Bedarf entsprechend und unter Berücksichtigung der Kapazitäten aus der Ermittlung der Baulücken zu betreiben. Dies gilt insbesondere für die Orte, die keine Entwicklungszentren darstellen, um hier eine Eigenentwicklung zu ermöglichen.
Hierbei sind insbesondere folgende Rahmenbedingungen zu beachten:
 - Bei der Baulandentwicklung sind die Kapazitäten der Infrastruktureinrichtungen (insbesondere Schulen, Kindertagesstätten) und der ÖPNV zu berücksichtigen.
 - Die Neuausweisung von Wohnbauflächen soll in erster Linie durch eine Innenentwicklung, d. h. durch eine Arrondierung vorhandener Siedlungsbereiche erfolgen.
3. Die Aufstellung von Bebauungsplänen zur erstmaligen Ausweisung von Wohnbauflächen sollte grundsätzlich nur für von der Gemeinde erworbene Flächen betrieben werden.

Sachverhalt:

Die CDU-Fraktion hat mit Schreiben vom 12.05.2015 beantragt, neue Grundsätze zur Baulandpolitik ab 2015 für die Gemeinde Bad Zwischenahn zu beschließen. Der Antrag wurde zuständigkeitshalber durch den VA in seiner Sitzung am 02.06.2015 (175/VA, 8.1 d. N.) an den Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt verwiesen.

Unter der Überschrift „Verfahrensgrundsätze der Gemeinde zur Bevorratung und Vergabe von Wohnbauland“ hat sich der Rat zuletzt am 22.05.2007 (29/Rat, 4.5 d. N.) mit dieser Thematik befasst. In dieser Sitzung hat der Rat zu der Wohnbaulandbevorratung folgenden Beschluss gefasst:

1. *Vorrangige Zielsetzung der gemeindlichen Wohnbauland-Politik muss sein, im Interesse der Zukunftssicherung kostengünstiges Bauland zur Verfügung zu stellen, insbesondere für junge Familien sowie für beruflich hier Tätige.*
2. *Grundlage der Wohnbaulandbevorratung sollte grundsätzlich der FNP sein. Die Bevorratung ist dem tatsächlichen örtlichen Bedarf entsprechend und möglichst zeitnah zu betreiben. Dies gilt insbesondere für die Orte, die keine Entwicklungszentren darstellen, um hier eine Eigenentwicklung zu ermöglichen.*
3. *Die Aufstellung von Bebauungsplänen sollte vorrangig – mindestens jedoch mit einem Anteil von 67 % - für von der Gemeinde erworbene Flächen betrieben werden. Für Flächen, die nicht im Gemeindebesitz sind, kann ein Bebauungsplan aufgestellt werden, wenn vorab ein Vertrag zwischen dem Investor und der Gemeinde abgeschlossen worden ist, in dem sichergestellt wird, dass die Vergabe für einen Mindestzeitraum von einem Jahr gemäß Punkt 4 der Vergabekriterien (Bewerber aus dem Landkreis Ammerland und der Stadt Oldenburg) erfolgt.*

Verwiesen wird an dieser Stelle auf die von der Verwaltung erstellte und im VA am 02.06.2015 verteilte Übersicht über die seit 2001 erstmalig ausgewiesenen Bauflächen (175/VA 3.13 d. N.).

Ausweisung neuer Baugebiete 2007 – 2015

Seit der Beschlussfassung des Rates der Gemeinde aus dem Jahr 2007 wurde ganz überwiegend für gemeindeeigene Flächen Wohnbauland ausgewiesen. Lediglich in den Bauerschaften Petersfehn, östlich des Sandweges (BP 149 teilweise) und Ohrwege (Langer Damm, Satzung nach § 34 BauGB), wurden Bauflächen ausgewiesen, die nicht im Eigentum der Gemeinde standen. Prozentual bedeutet dieses, dass rd. 80 % der Wohnbauflächen durch die Gemeinde vergeben worden sind, 20 % somit durch Dritte. Aktuell sieht die Beschlusslage eine weitere Neuausweisung gemeindeeigener Wohnbauflächen in Ekern und Rostrup vor. Darüber hinaus laufen konkrete Grunderwerbsverhandlungen für weitere Wohnbauflächen in Ofen.

Regionalplanung

Zu der Ausweisung von Wohnbauflächen in den Bauerschaften Ofen und Petersfehn wird ergänzend ausgeführt, dass nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Ammerland die Orte Ofen und Petersfehn als Grundzentren mit der Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten ausgewiesen worden sind. Im Raumordnungsprogramm heißt es dazu: *„Des Weiteren verfügen im östlichen Randbereich der Gemeinde die Orte Petersfehn und Ofen über Einrichtungen eines Grundzentrums. Deshalb erfolgt im RRÖP eine entsprechende Ausweisung. Beide Orte sind durch die direkte räumliche Nachbarschaft zum Oberzentrum Oldenburg geprägt. Im Ort Petersfehn wird eine schwerpunktmäßige Entwicklung von Wohnbauflächen angestrebt, so dass dieser Ort auch zukünftig eine Entlastungsaufgabe für das benachbarte Oberzentrum wahrnehmen kann. Im Bereich Ofen/Wehnen liegt der Akzent auf einer schwerpunktmäßigen Sicherung und Abrundung der Siedlungsstruktur und auf der Wahrnehmung von Ergänzungsaufgaben für das benachbarte Oberzentrum.“*

Nach Auffassung der Verwaltung sollte es vor diesem Hintergrund auch weiterhin möglich sein, in den Bauerschaften Ofen und Petersfehn Wohnbauflächen auszuweisen.

Baulückenkataster

Zu der Thematik „Baulückenkataster“ wird ausgeführt, dass sich dieses im Aufbau befindet. Die Gemeinde hat hierzu bereits eine entsprechende Software erworben um das Kataster

später auch auf der Internetseite der Gemeinde darstellen zu können. Um jedoch zur Verfügung stehende Grundstücke „anbieten“ zu können, ist die Zustimmung des jeweiligen Grundstückseigentümers notwendig. Die Gemeinde beabsichtigt daher, zu gegebener Zeit alle Eigentümer von „Baulücken“ entsprechend anzuschreiben.

Sobald das Baulückenkataster auf der Grundlage der neuen Software aktualisiert wurde, wird dieses im Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt vorgestellt.

In diesem Zusammenhang wird auch verwiesen auf den im VA am 17.03.2015, vorbereitet im PIEnUm am 24.02.2015, gefassten Beschluss zur Erarbeitung eines Konzeptes zur Steuerung einer nachbarschaftsverträglichen Innenentwicklung. In der Sitzung des PIEnUm am 15.09.2015 soll zum Stand der Angelegenheit ein Zwischenbericht abgegeben werden.

Infrastruktureinrichtungen

Zu der Auslastung von Infrastruktureinrichtungen, hier insbesondere Schulen und Kindertagesstätten, kann ausgeführt werden, dass die gemeindlichen Grundschulen und weiterführenden Schulen zurzeit ausreichend Kapazitäten aufweisen. Sollte sich aber z. B. im Bereich der Grundschulen eine Veränderung in Richtung Ganztagschule ergeben, können sich Engpässe aufgrund des veränderten Raumbedarfs ergeben.

Im Bereich der Kindertagesstätten ist darauf hinzuweisen, dass in einigen Einrichtungen die Kapazitäten nicht ausreichen, um weitere Aufnahmen abdecken zu können. Auf den Bericht im Ausschuss für Jugend, Familie und Soziales vom 20.10.2014 (147/AJuFaSo) wird Bezug genommen. Der Bericht enthält neben den Bestandszahlen auch eine Prognose bis 2017/2018 der Kinderzahlen. Dem Bericht können auch die jeweiligen Einzugsbereiche der Kindergärten entnommen werden. Daraus folgend, können sich derzeit bei der Ausweisung weiterer Bauflächen insbesondere in den Bauerschaften Ofen und Petersfehn Engpässe ergeben.

Flächennutzungsplan

Allgemein zur Baulandbevorratung ist aus der Sicht der Verwaltung anzumerken, dass sich eine Entwicklung der Wohnbauflächen auch weiterhin vorrangig an den Darstellungen des Flächennutzungsplanes orientieren sollte. Hierbei ist auch darauf zu achten, dass in erster Linie versucht werden sollte, sogenannte Innenpotentiale zu entwickeln. Oftmals befinden sich in den Siedlungsbereich noch größere potentielle Bauflächen, die vor der Inanspruchnahme von „Außenbereichsflächen“ mobilisiert werden sollten. Die Ermittlung der Wohnbauflächenpotentiale aus dem Flächennutzungsplan (dargestellte Wohnbauflächen, die noch nicht durch einen Bebauungsplan überplant worden sind) hat ergeben, dass noch ca. 60 ha an im FNP dargestellten Wohnbauflächen entwickelt werden können. In der Sitzung können hierzu nähere Aussagen gemacht werden.

Der Erläuterungsbericht des Flächennutzungsplanes benennt folgende Ortsteile mit einer über den Eigenbedarf hinausgehenden zusätzlichen Entwicklung: Bad Zwischenahn Ort, Rostrup, Ofen, Petersfehn I, Kayhausen, Specken und Ohrwege-Altenkamp.

Der Umfang der für einen Ortsteil ggf. neu auszuweisenden Flächen sollte sich zukünftig nach Auffassung der Verwaltung bedarfsgerecht auch an dem zu ermittelndem und zur Verfügung stehenden Baulückenpotential orientieren.

Bevölkerungsentwicklung

Zur Bevölkerungsentwicklung im Allgemeinen ist auszuführen, dass nach einer aktuellen Prognose der Bertelsmann-Stiftung im Ammerland auch in Zukunft mit einer deutlichen Steigerung der Bevölkerungszahlen zu rechnen ist. Für die Gemeinde Bad Zwischenahn wird ein Einwohnerzuwachs um 6,7 % bis zum Jahr 2030 prognostiziert. Dies kann allerdings nur dann gelten, wenn die Gemeinde entsprechende Wohnbaulandflächen zur Verfügung stellt.