

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2018/125

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt

Datum: 10.08.2018

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

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	21.08.2018	öffentlich
Verwaltungsausschuss	04.09.2018	nicht öffentlich

Soziale und ökologische Anforderungen an neue Wohngebiete

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf den Antrag der Fraktion ÖDP/DIE LINKE vom 29.04.2018. Der Antrag (dieser Beschlussvorlage nochmals als **Anlage** beigefügt) wurde in der Sitzung des Verwaltungsausschusses am 15.05.2018 zu weiteren Beratung an den Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt verwiesen.

Inhalt des Antrages ist eine Checkliste mit 18 „Prüf- und Handlungsempfehlungen für neue Wohngebiete“. Diese soll für künftige Wohngebiete in der Planungsphase von der Verwaltung berücksichtigt und dem Rat / den Ausschüssen zur Entscheidung vorgelegt werden.

Die Verwaltung nimmt zu den Punkten wie folgt Stellung:

1. Naturkorridore für Wildtiere/Insekten

Vor einer Bauleitplanung erfolgt grundsätzlich eine Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft. So wird schnell deutlich, ob es sich um wertvolle Bereiche (z. B. Naturkorridore) handelt, die im zu erstellenden Umweltbericht besonders zu behandeln sind. Dieses hat unmittelbar Auswirkungen auf den Umfang der ggf. bereitzustellenden Kompensationsflächen.

Sollten solche Bereiche frühzeitig identifiziert werden, ist zu überlegen, diese Flächen von einer Bebauung freizuhalten bzw. diese Flächen von der Beplanung auszunehmen. Sie sind im Einzelfall von vornherein nicht mit zu erwerben oder aber der Kaufpreis wäre hierfür zu reduzieren, da diese Bereiche in der Regel nicht als Bauflächen ausgewiesen werden.

Ob Grundstücke in Randlagen zu einem höheren Preis veräußert werden können bzw. sollen, ist bei der Gesamtkalkulation durch die Liegenschaftsverwaltung bei der Vergabe der Grundstücke zu klären.

2. Ökologische Bauweise/Gründächer

Ökologische Bauweisen werden von der Gemeinde grundsätzlich begrüßt, werden aber bislang nicht vorgeschrieben oder finanziell gefördert. Von der Verwaltung wird nicht gesehen, dass diese Bauweisen durch Gestaltungsvorschriften grundsätzlich eingeschränkt werden. Gestaltungsvorschriften könnten in diesem Zusammenhang konkretisiert werden.

3. Ökologisches Wassermanagement

Auch vor dem Hintergrund der inzwischen vorliegenden Machbarkeitsstudie zur Sanierung des Zwischenahner Meeres und auch im Hinblick auf die Auswirkungen des Klimawandels mit Starkregenereignissen wird diese Thematik eine größere Bedeutung erlangen. Im Zusammenhang neuer Baugebiete (nicht nur Wohngebiete) wird im Rahmen der Erschließungsplanung eine Umsetzung von Maßnahmen zur Reduzierung der Nährstoffeinträge in das Zwischenahner Meer geprüft. Auf die finanziellen Folgen im Hinblick auf die Erschließungskosten muss aber auch hingewiesen werden. Insoweit sind solche Maßnahmen auch im Zusammenhang mit der Thematik „bezahlbarer Wohnraum“ bzw. bezahlbare Grundstückspreise mit zu betrachten.

4. Dezentrale Energieversorgung

Von einer Umsetzung einer solchen Energieversorgung wurde bislang im Rahmen der Bauleitplanung abgesehen. Denn das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG), welches am 01.01.2009 in Kraft getreten ist, verpflichtet in der Regel den Bauherrn dazu, den Wärmeenergiebedarf durch die anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Verwaltung wird die Angelegenheit bei der Ausweisung von Bauflächen für den Geschosswohnungsbau jedoch erneut prüfen.

5. Ausgleichsflächen vor Ort

Der Vorschlag wird auch im Zusammenhang mit der „Sanierung“ des Zwischenahner Meeres eine größere Bedeutung erlangen. Hier werden freiwillige Maßnahmen zur abschnittswisen Gewässerrenaturierung im Fokus stehen, die über den jeweiligen Haushaltsplan abgebildet werden müssten. Auf den Kompensationsflächenpool Fintlandsmoor / Dänikhorster Moor wird jedoch verwiesen. Die sich hieraus ergebenden rechtlichen Verpflichtungen sind zu beachten.

6. Baumbestand

Ein Nachpflanzgebot für abgängige Bäume wird in der Regel in den Bebauungsplänen festgesetzt. Auch werden einheimische Baum- und Pflanzenarten berücksichtigt.

7. Ausrichtung nach Süden.

Wird bereits bei der Planungskonzeption berücksichtigt.

8. Durchmischte Wohnformen

Bei der Erstellung der Vorentwurfsplanung wird dieses bereits berücksichtigt. Auf das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 157 – Westlich der August-Hinrichs-Straße – wird Bezug genommen. Die Frage der „Verdichtung“ von Wohnbauflächen ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes daher zu diskutieren.

9. Baulücken / Hintergrundstücke

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen werden auch diese Möglichkeiten geprüft. Voraussetzung ist jedoch eine gesicherte Erschließung. D. h. auch die Frage der gesicherten Oberflächenentwässerung muss in diesen Fällen geprüft werden.

10. Gemeinschaftsflächen

Eine Prüfung der Ausweisung solcher Flächen kann bei der Aufstellung von Bebauungsplänen vorgenommen werden. Hier wäre die Frage zu beantworten, ob diese Flächen im Eigentum der Gemeinde verbleiben (Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht). Auf die diesbezüglich entstehenden finanziellen und personellen Auswirkungen wird hingewiesen.

11. Sozialer Wohnungsbau

Der Vorschlag wird bei der städtebaulichen Konzeption der Bauleitplanungen mit untersucht.

12. Projektarbeit

Sollten entsprechende Anfragen an die Gemeinde gerichtet werden, werden diese von der Verwaltung geprüft und wenn möglich auch unterstützt. Ob und in welcher Form von der Gemeinde ein entsprechendes Angebot geschaffen werden sollte, müsste gesondert beraten werden.

13. Charakter des bestehenden erhalten / ergänzen

Ob, bzw. unter welchen Voraussetzungen bestehende Bausubstanz erhalten und genutzt/umgenutzt werden kann, ist im Einzelfall zu prüfen. Dem gegenüber steht oftmals das geltende Baurecht, welches eine Neubebauung ermöglicht. Hierauf besteht in der Regel ein Rechtsanspruch. Die Verwaltung kommt dem Vorschlag bereits heute schon nach und verweist in der Bauberatung stets auf die örtlichen Strukturen und Bauweisen.

14. Vorhandene Infrastruktur berücksichtigen

Wird bereits dadurch berücksichtigt, dass sich die Siedlungsentwicklung vorrangig an den Orten Ofen, Petersfehn, Rostrup, Bad Zwischenahn und Aschhausen orientiert. Hier sind jeweils Grundschulen, Kindergärten und überwiegend auch Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

15. Verkehrsberuhigung

Die Angelegenheit wird im Rahmen der Erschließungsplanung zu diskutieren sein.

16. Radverkehrsverbindungen unabhängig vom KFZ-Verkehr

Der Vorschlag wird bei der städtebaulichen Konzeption mit geprüft und wenn vertretbar auch aufgegriffen.

17. Durchfahrtmöglichkeit

Die Gemeinde ist bestrebt, die Verkehre in der Regel zu verteilen, um eine einseitige Belastung von Anliegern zu vermeiden. Da wo es möglich und vertretbar ist, werden auch Durchfahrtmöglichkeiten berücksichtigt.

18. Ortsnah (zentrumsnahe Bauerschaften)

Die Ausweisung von Wohnbauflächen erfolgt auch nach den raumordnungsrechtlichen Bestimmungen und den Regelungen des Flächennutzungsplanes. So sind insbesondere Ofen und Petersfehn eigene Grundzentren, die auch Wohnbauflächen über den eigenen Bedarf hinaus zur Verfügung zu stellen haben. Im Übrigen liegen die Schwerpunkte bei der Ausweisung von Wohnbauflächen auch nach dem Flächennutzungsplan in Bad Zwischenahn, Rostrup und Ohrwege. In den übrigen Bauerschaften sollte die bauliche Entwicklung bedarfsgerecht und mit „Augenmaß“ erfolgen. Die Nähe zum Hauptort Bad Zwischenahn mit seinen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen ist hierbei zu berücksichtigen.

Aus den Anmerkungen, die nicht abschließend sind, geht hervor, dass schon heute viele der dargestellten Punkte bei der Auswahl der Bauflächen bzw. den anschließenden Bauleitplanungen berücksichtigt werden. Darüber hinaus können weitere Punkte bei der Beratung mit einfließen. Ein Beschlussvorschlag wird daher nicht unterbreitet.

Externe Anlagen:

Antrag der Fraktion ÖDP/DIE LINKE vom 29.04.2018