Gemeinde Heere
Der Bürgermeister
Me/Wu

Heere, den 30.11.2020
Status: öffentlich

Beschlussvorlage Gemeinde Heere	**DS Nr.: X/082 (He)** AMT III Bauen/Liegenschaften Sachbearbeiter/in: Dieter Meister

Wohnbauflächenentwicklung in Heere

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	Reihen-folge
Gemeinderat Heere	10.12.2020	öffentlich	Entscheidung	1

Antrag:

1. Der Bürgermeister wird ermächtigt, mit Erschließungsträgern und Grundstückseigentümern Verhandlungen über die Entwicklung eines Wohnbaugebietes in Heere, „Auf der Höhe“ zu führen.

2. Für die in Frage kommenden Flächen wird eine Untersuchung / Kartierung hinsichtlich des Vorkommens von Feldhamstern durchgeführt. Hierfür sind entsprechende Angebote einzuholen.

3. Die Samtgemeinde Baddeckenstedt wird gebeten, für die betroffene Fläche eine Änderung ihres Flächennutzungsplanes durchzuführen.

Begründung:

Die Thematik einer Wohnbauflächenentwicklung für Heere war in der jüngeren Vergangenheit einige Male im Gemeinderat behandelt worden. Es gab Beratungen über hierfür in Betracht kommende Gebiete „Auf der Höhe“ und nördlich der Landesstraße 496.

Hinsichtlich der letztgenannten Fläche ist festzustellen, dass nach den gesetzlichen Vorgaben eine Bauverbotszone von 20 Metern zum Straßenrand einzuhalten ist, weil es sich hierbei nicht um einen Bereich innerhalb der geschlossenen Ortslage handelt. Dies hätte bei einer Entwicklung als Wohnbaufläche zur Folge, dass eine

Bebauung erst im seitlichen Abstand von 20 Metern zur Straße erfolgen darf und der Raum dazwischen keiner sinnvollen Nutzung zuzuführen wäre und aufgrund der sich daraus ergebenden Nichtvermarktung als Bauland unverhältnismäßig hohe Kosten verursachen würde. Deswegen wurde die Option verwaltungsseitig zunächst nicht weiterverfolgt.

Zwischenzeitlich hat ein Flächeneigentümer des Gebietes „Auf der Höhe“ signalisiert, seine Fläche selbst bzw. in Kooperation mit einem Erschließungsträger entwickeln zu wollen. Hierzu hat es Vorgespräche zwischen ihm sowie zwei Erschließungsträgern gegeben und es bahnt sich an, dass ein beiderseitiges Interesse an einer Flächenentwicklung vorliegt. Insofern ist es angezeigt, dass der Bürgermeister der Gemeinde Heere offiziell durch den Rat ermächtigt wird, weitergehende Verhandlungen zu führen.

Von der Art und Gestaltung eines städtebaulichen Vertrages wird es abhängen, in welchem Umfang die Gemeinde Heere bei der Entwicklung des Baugebietes kostenmäßig beteiligt ist.

Insofern die Sache voranschreitet und eine Umsetzung der Planung in Betracht kommt, ist es sinnvoll, im Frühjahr 2021 eine Untersuchung und Kartierung hinsichtlich des Vorkommens von Feldhamstern durchführen zu lassen. Ansonsten würde man ein Jahr Zeit verlieren, bis dies dann im Jahr 2022 wieder ergebnisorientiert machbar ist.

Die betroffenen Flächen „Auf der Höhe“ sind im Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Baddeckenstedt derzeit als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, so dass bei einer Flächenentwicklung eine Änderung des Flächennutzungsplanes und Darstellung als Wohnfläche erforderlich wäre.

Dementsprechend müsste die Samtgemeinde um eine Änderung gebeten werden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Diese können noch nicht im Einzelnen benannt werden, weil sie vom weiteren Fortgang und den Inhalten der Gestaltung eines städtebaulichen Vertrages abhängen.

☒ ***Keine Anlage/n***
☐ ***Öffentliche Anlage/n***
☐ ***Teils öffentliche Anlage/n***
☐ ***Nichtöffentliche Anlage/n (Datenschutz)***