Gemeinde Baddeckenstedt

Baddeckenstedt, den 28.12.2021

Der Bürgermeister
Me/ Vo

Status: öffentlich

Beschlussvorlage Gemeinde Baddeckenstedt	**DS Nr.: XI /003 (Ba)** AMT III Bauen/Liegenschaften Sachbearbeiter/in: Dieter Meister

Zulassung von Hinterliegerbebauungen ím Bereich der Ortsteile der Gemeinde Baddeckenstedt

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	Sitzungsart	Zuständigkeit	Reihen-folge
Bauausschuss Baddeckenstedt	13.01.2022	öffentlich	Vorberatung	1
Verwaltungsausschuss Baddeckenstedt	27.01.2022	nicht öffentlich	Entscheidung	1

Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt:

1. Mögliche Gebiete für eine Hinterliegerbebauung in den Ortsteilen der Gemeinde Baddeckenstedt darzustellen,

2. hierfür ein Konzept möglicher Umsetzung zu entwickeln,

3. die Bereitschaft betroffener Eigentümer für Veräußerung etc. zu erfragen.

Begründung:

Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist seit einigen Jahren auch in der Samtgemeinde Baddeckenstedt sehr stark angestiegen. Aktuell sind hier rund 125 Interessenten gelistet; davon fragen die meisten Leute nach einem Bauplatz in der Gemeinde Baddeckenstedt. Das Baugebiet Wachtekamp in Oelber a. w. W. ist voll belegt. Alle Grundstücke sind verkauft. Lediglich ein Doppelhaus ist noch vom Bauherrn zu veräußern und eine Wohnung zu vermieten.

Insofern ist es angebracht, über neue Angebote der Flächenbereitstellung nachzudenken. Hierfür bieten sich folgende Alternativen an:

- **Die Entwicklung eines neuen Baugebietes**: hierfür ist es erforderlich, eine entsprechende Fläche zu generieren. Diese muss ca. 4 Hektar groß sein. Ferner muss eine Ausgleichsfläche gefunden werden, ggf. auch Tauschland. Aktuell bietet sich eine Fläche südwestlich vom Kirchkamp in Oelber a. w. W. an, für die

jedoch ein Vorkaufsrecht durch einen Dritten besteht und bisher nicht bekannt ist, ob dies gezogen wird. Es kommen evtl. noch andere Flächen in Oelber a. w. W. in Betracht soweit die Eigentümer verkaufsbereit sind.

Bei der Entwicklung eines neuen Baugebietes ist also zunächst die Eingangsfrage zu klären, ob eine geeignete Fläche zur Verfügung steht unter Aspekten wie Verfügbarkeit, naturschutzrechtlichen und anderen Aspekten.

Es bietet sich auch an, über eine Siedlung mit Tiny-Häusern nachzudenken. Diese weisen einen geringeren Flächenbedarf als normale Wohnhäuser aus und sind auch gerade für junge Leute mit wenig Platzbedarf interessant.

- **Die Nutzung von Baulücken** in den fünf Orten der Gemeinde Baddeckenstedt. Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Ausweisung neuer Baugebiete. Mittlerweile verlangt das Landesraumordnungsprogramm sogar eine Begrenzung der Flächenversiegelung von 3 Hektar pro Tag in Niedersachsen. Die Auswertung eines 2020 erstellten Baulückenkatasters lässt erkennen, dass in der Gemeinde Baddeckenstedt kaum Baulücken bestehen. Oft ist auch festzustellen, dass die Eigentümer nicht verkaufsbereit sind. Das Angebot ist danach als sehr gering zu bezeichnen.

- **Die Entwicklung einer Hinterliegerbebauung** im innerörtlichen Außenbereich kann auch verfolgt werden. Hier ist man meist von mehreren Eigentümern abhängig, die zumindest Teile ihres Grundstücks veräußern müssten. Ferner muss man hier auch ein Augenmerk auf die Möglichkeiten der Erschließung / Zuwegung achten. Außerdem dürfte in Fällen eines unbeplanten Innenbereichs oftmals die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich sein.

- **Die Nachnutzung leergefallener Immobilien** ist ebenfalls eine Möglichkeit, ansiedlungswilligen Leuten eine Bleibe in der Gemeinde zu bieten. Eine jüngst durchgeführte Erhebung hat ergeben, dass im OT Oelber a. w. W. 64 Häuser ausschließlich von Personen im Alter von 75+ Jahren bewohnt werden. Hier ist somit ein recht großes Potential vorhanden, wenn es darum geht Bestandsimmobilien nachzunutzen, wobei die Veräußerung sich natürlich im privaten Bereich zwischen Verkäufer und Käufer abspielt.

Zusammenfassend bleibt also festzustellen, dass sich mehrere Möglichkeiten bieten. Zunächst soll an dieser Stelle aber die Thematik möglicher Hinterliegerbebauungen verfolgt werden.

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Zunächst keine. Diese würden sich erst bei eventuellem Erwerb von Flächen und Aufstellung von Bebauungsplänen ergeben.

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