

Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: BV/2019/074

Fachbereich/Amt: III - Planungs- und Umweltamt
Bearbeiter-in/Tel.: Herr Gronde / 604-610

Datum: 05.09.2019

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Planung, Energie und Umwelt	17.09.2019	öffentlich
Verwaltungsausschuss	01.10.2019	nicht öffentlich

Baulückenkataster sowie Prüfung von Möglichkeiten einer Hintergrundbebauung in den Ortsteilen von Bad Zwischenahn hier: Vorstellung der Prüfungsergebnisse für den Siedlungsbereich Querenstede

Sachverhalt:

Es wird Bezug genommen auf die Beschlussfassung des Verwaltungsausschusses vom 12.02.2019 (113/VA, 6.4 d. N.), vorbereitet in der Sitzung des PIEnUm am 05.02.2019 (112/PIEnUm, 6 d. N.). Es wurde der Beschluss gefasst, im Zusammenhang mit der Vorstellung des Baulückenkatasters auch ortsteilsbezogen die Möglichkeiten einer Hintergrundbebauung zu prüfen.

Die Verwaltung wird in der Sitzung den Aufbau eines Baulückenkatasters im Allgemeinen vorstellen und im Detail dieses anhand der Ergebnisse für den Siedlungsbereich Querenstede erläutern.

Bei dem Baulückenkataster sind hinsichtlich der „Baulücken“ zwei Grundstückstypen zu unterscheiden. Zum einen handelt es sich um bereits vermessene unbebaute Grundstücke. Zum anderen handelt es sich um bebaute Grundstücke, die aufgrund ihrer Größe die Abtrennung eines weiteren Baugrundstückes zulassen. Erfasst werden hierbei nur die „echten Baulücken“, wo also aus der Sicht des Planungsrechtes eine Baulücke besteht. Eine verbindliche Bebauungsmöglichkeit kann hieraus jedoch nicht unmittelbar abgeleitet werden. Die Erschließung der Grundstücke mit Ver- und Entsorgungsanlagen ist nämlich im Einzelfall noch zu prüfen. In mehreren Fällen wird es sich aber aufgrund der Lage der Grundstücke überwiegend in Siedlungsbereichen um im Sinne des Baurechtes auch bereits erschlossene Grundstücke handeln. Dieses Verfahren wird aber noch mit dem Datenschutzbeauftragten abzustimmen sein.

Nach der Fertigstellung des Baulückenkatasters für das ganze Gemeindegebiet soll dieses auf der Homepage der Gemeinde veröffentlicht werden. Vorab soll dieses in der Presse und auf der Homepage begleitet werden. Den Grundstückseigentümern soll damit vorab die Gelegenheit gegeben werden, einer Bekanntmachung entsprechender Baulücken zu widersprechen.

Mit dem § 200 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) wird den Gemeinden die Möglichkeit eröffnet, durch die Erfassung von Baulücken in einem Kataster die vorhandenen Potenziale für Wohnbauflächen aufzuzeigen.

Dies entspricht dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden, der die Gemeinden verpflichtet, bei der Ausweisung von Bauflächen vorrangig vor einer Inanspruchnahme des Außenbereiches eine Innenentwicklung zu betreiben. Ein wesentlicher Punkt ist dabei die Aktivierung auch von Baulücken.

Im Baulückenkataster werden keine Angaben zum Namen oder zur Adresse der Grundstückseigentümer gemacht. Die Gemeinde kann aber auf Wunsch der Eigentümer Kontaktdaten an Kaufinteressenten weitergeben.

Für den Siedlungsbereich Querenstede wurden insgesamt 14 Baulücken im Rahmen der Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes ermittelt. Diese potentiellen Baugrundstücke ergeben sich aus der beigefügten Übersichtskarte **(Anlage 1)**.

Unabhängig hiervon ist die Fragestellung nach der Möglichkeit einer rückwärtigen Bebauung zu sehen. Diese lässt derzeit das Planungsrecht nicht zu. Insofern wäre der Bebauungsplan Nr. 1 Q – Querenstede – entsprechend zu ändern.

Die Verwaltung hat hierzu zunächst ermittelt, welche Voraussetzungen hinsichtlich der Erschließung (Oberflächenentwässerung) erfüllt werden müssen. Denn in diesem Siedlungsbereich gibt es keine geregelte Regenwasserkanalisation. Die Grundstücksentwässerung erfolgt derzeit über Straßenseitengräbern, die in großen Teilen zudem verrohrt sind.

Die Prüfung der Oberflächenentwässerung durch das von der Gemeinde beauftragte Ingenieurbüro Börjes aus Westerstede zeigt, dass aufgrund der lokalen Bodenverhältnisse in Querenstede die Entwässerung von Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück durch Versickerung nur bei einem kleinen Teil der Grundstücke umgesetzt werden kann. Im Sinne einer einheitlichen, vollumfänglichen Gebietsentwässerung und einer eingeschränkten Empfehlung des Bodengutachters sollte von einer Versickerung grundsätzlich abgesehen werden.

Alternativ wäre die erstmalige Herstellung einer Regenwasserkanalisation in Verbindung mit Retentionsflächen (Regenrückhaltung) erforderlich, um eine gesicherte Erschließung für eine rückwärtige Bebauung erhalten zu können. Für den Schwalbenweg liegt die Ausbaulänge bei 490 m, für den Urnenweg bei 265 m. Nach ersten Berechnungen entstehen hierfür Kosten in Höhe von rd. 150.000 €. Nicht eingerechnet sind die Kosten für den Grunderwerb und die Herstellung der erforderlichen Retentionsfläche (Regenrückhaltung) sowie die Kosten für ggf. notwendige Straßenbaumaßnahmen.

Bevor eine Entscheidung über eine rückwärtige Bebauung getroffen wird, sollte jedoch geprüft werden, ob und ggf. zu welchem Zeitpunkt eine Erschließungsbeitragspflicht für die erstmalige Herstellung der Regenwasserkanalisation entsteht.

Die Verwaltung legt hiermit die Angelegenheit zur weiteren Beratung vor.

Externe Anlagen:

Übersichtskarte mit Kenntlichmachung der Baulücken