

Samtgemeinde Bederkesa Flächennutzungsplan Neuaufstellung

Wohnbauland Potentiale und Baulandbedarf

(Anlage 2)

Erfassung der vorhandenen freien Bauflächen
Ermittlung des voraussichtlichen Wohnbaulandbedarfes
Entwicklungspotentiale neuer Baugebiete

Stand 12.06.2014

Inhalt	Seite
1. Erfassung der Baulandreserven	3
2. Bauland-Potentiale Bad Bederkesa.....	4
3. Bauland-Potentiale Kührstedt	5
4. Bauland-Potentiale Elmlohe mit Marschkamp	6
5. Bauland-Potentiale Drangstedt	7
6. Bauland-Potentiale Köhlen	8
7. Bauland-Potentiale Vorm Moor	9



1. Erfassung der Baulandreserven

Neben Bad Bederkesa als Zentralort sind auch in den vier Ortschaften Drangstedt, Elmlohe, Kührstedt und Köhlen größere Wohnbauflächen oder Mischbauflächen geplant. Zur Vermeidung von Überkapazitäten bei Wohnbauflächen hat die Bauverwaltung der Samtgemeinde eine Erhebung über den noch verfügbaren Bestand an Baugrundstücken sowie über möglicherweise verfügbare und bebaubare innerörtliche Baulücken veranlasst. Aufgrund der erforderlichen städtebaulichen und sozialen Ortskenntnisse wurde diese Untersuchung im Zeitraum Mai 2014 durch die Bürgermeister der Mitgliedsgemeinden jeweils selbst vorgenommen.

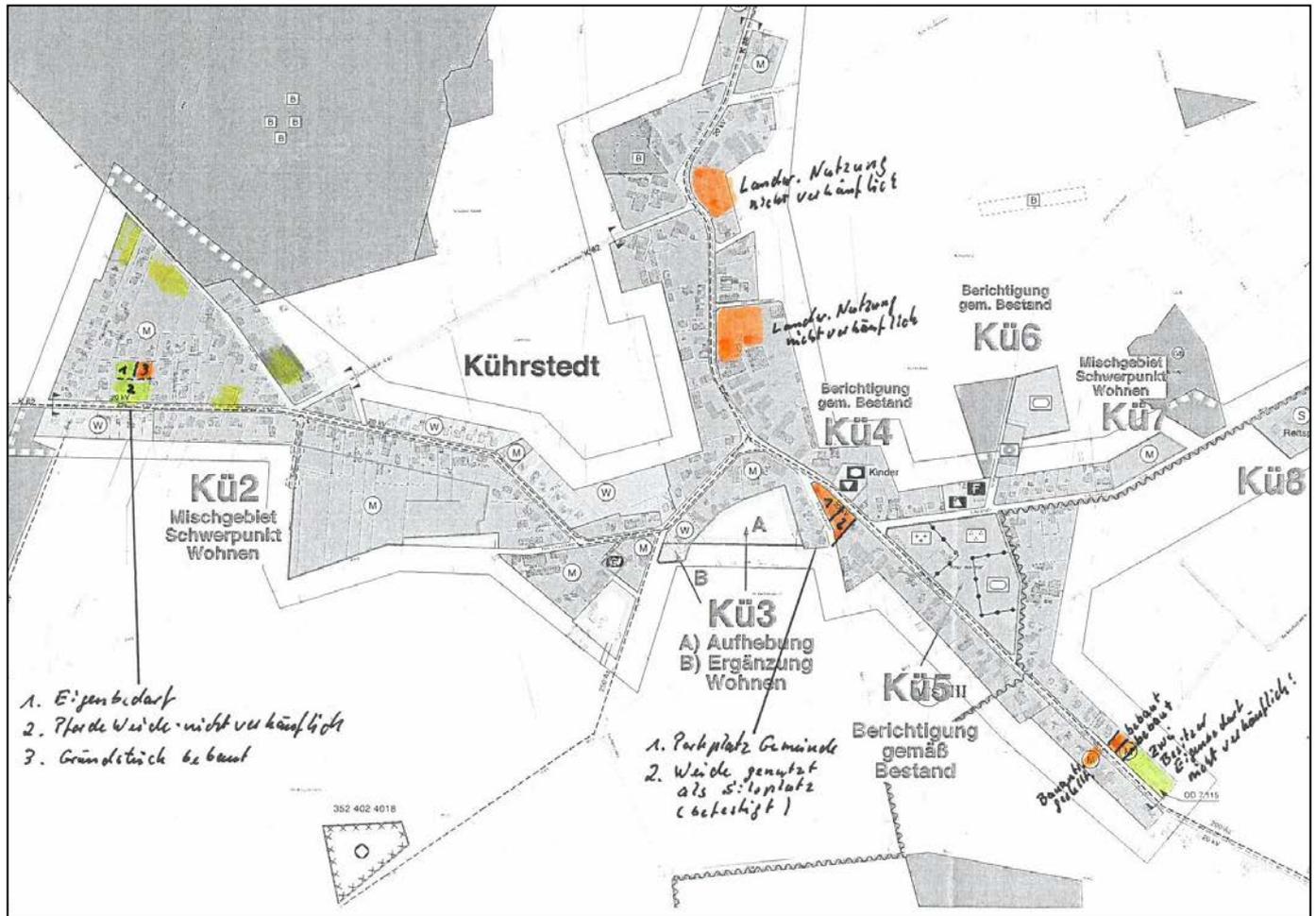
Für die Erfassung wurden die Baulücken und Baugrundstücke auf einer Kartengrundlage markiert und teilweise mit zusätzlichen Anmerkungen über bestehende Nutzungen, langfristige Reservierungen der Eigentümer für den Eigenbedarf und teilweise auch konkrete Verkaufsabsichten versehen. Dabei beruhen die Angaben teilweise auf mündlichen Erklärungen der Grundeigentümer, aus denen sich jedoch keinerlei Verbindlichkeit ergibt. Angaben über Preisvorstellungen konnten ebenfalls nicht erhoben werden. Im übrigen beruhen die dargestellten Ergebnisse auf den allgemeinen und besonderen sozialen Ortskenntnissen der Bürgermeister. Somit spiegeln die die Ergebnisse zwar keine präzisen Fakten wider, sind jedoch als durchaus realitätsnahe Einschätzung zu bewerten.

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Bestandserhebung tabellarisch zusammengefasst und den mit der FNP-Neuaufstellung geplanten Bauflächen bzw. möglichen Baugrundstücken sowie den gemäß RROP definierten Eigenbedarfswerten gegenübergestellt:

Ortschaft	Einwohner 2013	Orientierungswerte RROP Wohneinheiten (WE)		Bauplätze potentiell		
		je 1000 EW pro Jahr	Bedarf WE 15 Jahre	Bestand	geplant	gesamt
Bad Bederkesa	5.248	3,5	276	68	140	208
Kührstedt	1.007	1,5	23	10	38	48
Elmlohe	822	1,5	18	11	16	27
Drangstedt	1.449	3,5	76	8	26	34
Köhlen / VormMoor	955	1,5	21	20	10	30
Summen	9.481		414	117	230	347

Gemäß dem Regionalen Raumordnungsprogramm RROP 2012 (Begründung zum RROP, Unterkapitel 2.1, Seite 10) wird für Bad Bederkesa als „Standort für die Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten“ keine Begrenzung für die Wohnbaulandentwicklung genannt. Im übrigen gelten Orientierungswerte, die im Rahmen des sogenannten Eigenbedarfes liegen. Für Gemeinden / Dörfer, deren Eigenentwicklung im Hinblick auf die Neuausweisung von Wohnbauflächen nicht so restriktiv zu betrachten ist, da sie aufgrund ihrer vorhandenen Infrastruktur, Einwohnerzahl und der zu erwartenden demografischen Entwicklung langfristig positiver zu beurteilen sind, gilt ein Orientierungswert von ca. 3,5 Wohneinheiten (WE) pro Jahr pro Tausend Einwohner als angemessen. Das gilt im Bereich der Samtgemeinde nur für die Gemeinde Drangstedt. Für die übrigen Gemeinden / Dörfer, bei denen die Ausweisung von Wohnbauflächen im Rahmen der sogenannten Eigenentwicklung insbesondere aufgrund einer überwiegend fehlenden Infrastruktur restriktiver zu betrachten ist, gilt ein Orientierungswert von ca. 1,5 WE pro Jahr pro Tausend Einwohner als angemessen. Für die Ermittlung des Baulandbedarfes wird für die Mindestgeltungsdauer von Flächennutzungsplänen zumindest ein Zeitraum von 15 Jahren angenommen. Im Ergebnis liegen die zukünftigen Baulandpotentiale (Bestand und Planung) für Kührstedt, Elmlohe und Köhlen (mit Vorm Moor) um jeweils 9 (Elmlohe, Köhlen) oder 25 Bauplätze (Kührstedt) über den Orientierungswerten.

3. Kührstedt



Kartengrundlage: AK5 © 2011 LGLN

Beschreibung:

Im Bereich der Ortschaft Kührstedt wurden insgesamt 10 Bereiche untersucht, die aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich verdichtet werden könnten. Einzelne Bereiche wären auch für mehrere Bauplätze geeignet. Nach Abzug anderer Nutzungen, wie z.B. Pferdeweiden, bleiben 4 Bereiche übrig, die für die bauliche Entwicklung geeignet erscheinen und die zumindest langfristig von den Eigentümern auch entwickelt werden sollen. Das schließt parzellierte Baugrundstücke in Bebauungsplänen mit ein. Einige Baugrundstücke werden von den Eigentümern aber allein für die familiäre Eigennutzung auch langfristig zurückgehalten. Der realistische Gesamtbestand wird auf 11 Bauplätze geschätzt, von denen 10 dem Immobilienmarkt grundsätzlich auch zur Verfügung stehen. Mit dem geplanten neuen Wohngebiet Kü7 an der Schulstraße und der Erweiterung Kü3-B an der Wasserwerksstraße könnten weitere 6 Bauplätze geschaffen werden.

Untersuchte Bereiche	
untersuchte Bereiche	10
mit anderen Nutzungen belegt	6
mögliche Bauplätze	11
verfügbar (mit B-Plan-Gebieten)	10
realistische Baulandreserven 2014	10

Planung (FNP -Neuaufstellung)	
Kü2 - Zum Schießstand / Wildhagen	32
Kü3-B - Wasserwerksstraße	1
Kü7 - Schulstraße	5
Baugrundstücke zusätzlich	38

Planungsziel für 15 Jahre	48
----------------------------------	-----------

Bemerkungen:

4. Elmlohe mit Marschkamp



Kartengrundlage: AK5 © 2011 LGLN

Beschreibung:

Im Bereich der Ortschaften Elmlohe und Marschkamp wurden insgesamt 13 Bereiche untersucht, die aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich verdichtet werden könnten. Einzelne Bereiche wären auch für mehrere Bauplätze geeignet. Nach Abzug anderer Nutzungen, wie z.B. Pferdeweiden, bleiben 10 Bereiche übrig, die für die bauliche Entwicklung geeignet erscheinen und die zumindest langfristig von den Eigentümern auch entwickelt werden sollen. Das schließt parzellierte Baugrundstücke in Bebauungsplänen mit ein. Einige Baugrundstücke werden von den Eigentümern aber allein für die familiäre Eigennutzung auch langfristig zurückgehalten. Der realistische Gesamtbestand wird auf 14 Bauplätze geschätzt, von denen 11 dem Immobilienmarkt grundsätzlich auch zur Verfügung stehen. Mit dem geplanten neuen Wohngebiet (Elm6) am Wiebusch könnten weitere 16 Bauplätze geschaffen werden.

Bemerkungen:

Untersuchte Bereiche

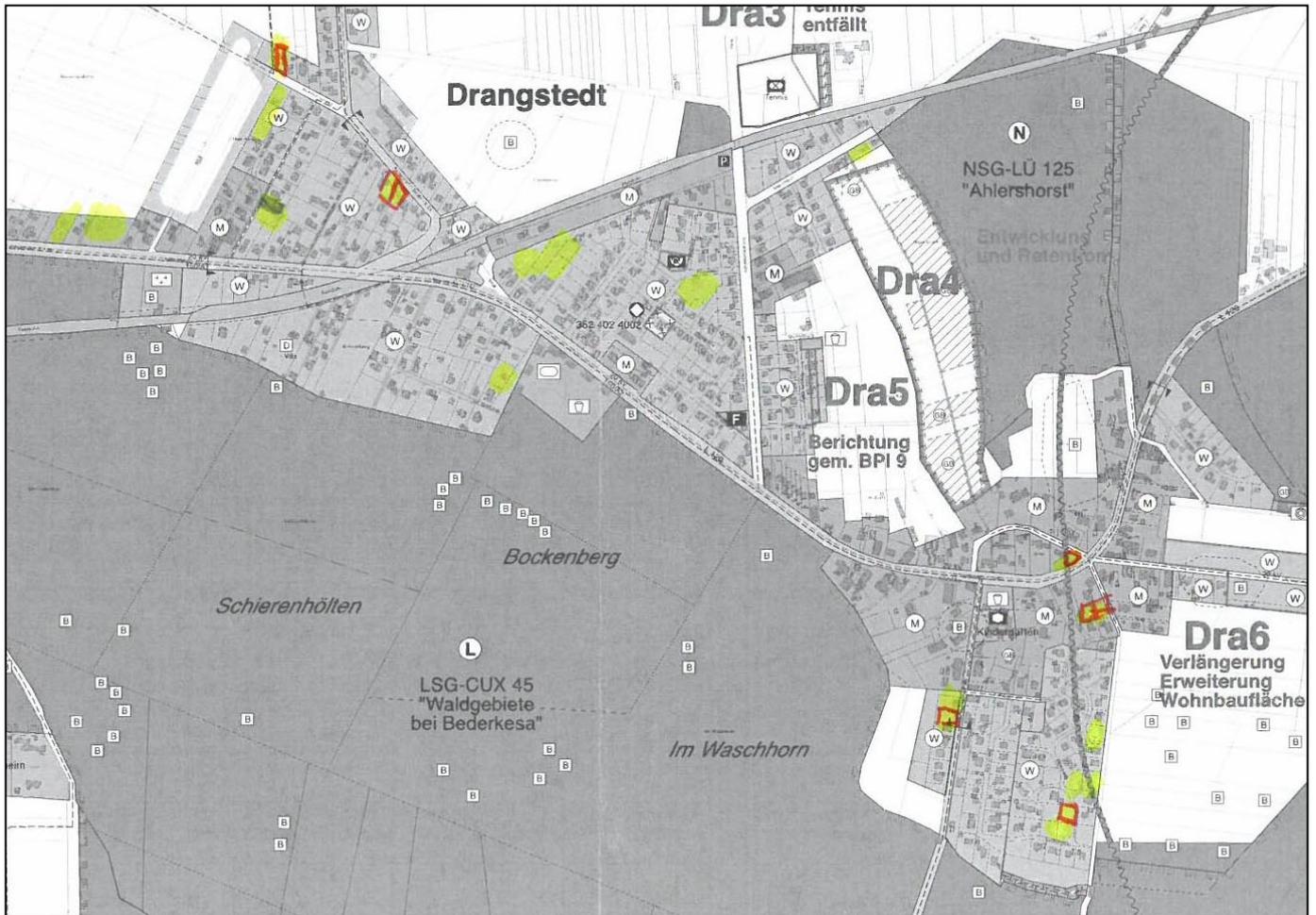
untersuchte Bereiche	13
mit anderen Nutzungen belegt	3
mögliche Bauplätze	14
verfügbar (mit B-Plan-Gebieten)	11
realistische Baulandreserven 2014	11

Planung (FNP -Neuaufstellung)

Elm6 - Im Wiebusch	16
NN	0
NN	0
Baugrundstücke zusätzlich	16

Planungsziel für 15 Jahre	27
----------------------------------	-----------

5. Drangstedt



Kartengrundlage: AK5 © 2011 LGLN

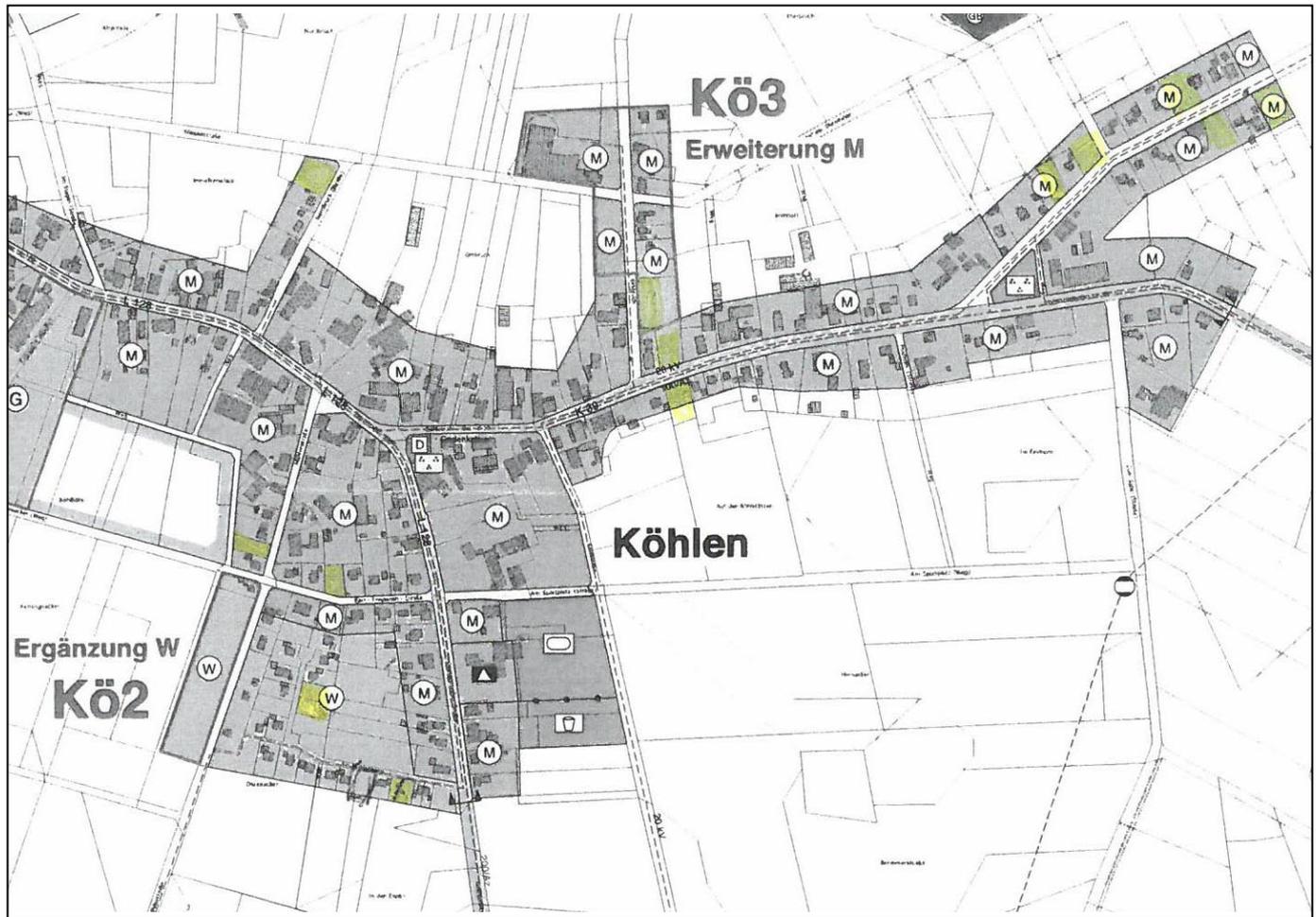
Beschreibung:

Im Bereich der Ortschaft Drangstedt wurden insgesamt 18 Bereiche untersucht, die aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich verdichtet werden könnten. Einzelne Bereiche wären auch für mehrere Bauplätze geeignet. Nach Abzug anderer Nutzungen, wie z.B. Pferdeweiden, bleiben 13 Bereiche übrig, die für die bauliche Entwicklung geeignet erscheinen und die zumindest langfristig von den Eigentümern auch entwickelt werden sollen. Das schließt parzellierte Baugrundstücke in Bebauungsplänen mit ein. Einige Baugrundstücke werden von den Eigentümern aber allein für die familiäre Eigennutzung auch langfristig zurückgehalten. Der realistische Gesamtbestand wird mit 14 Bauplätze geschätzt, von denen 8 (rot umrandet) dem Immobilienmarkt grundsätzlich auch zur Verfügung stehen. Mit dem geplanten neuen Wohngebiet (Dra6) an der Kührstedter Straße könnten weitere 26 Bauplätze geschaffen werden.

Bemerkungen:

Untersuchte Bereiche	
untersuchte Bereiche	18
mit anderen Nutzungen belegt	3
mögliche Bauplätze	14
verfügbar (mit B-Plan-Gebieten)	8
realistische Baulandreserven 2014	8
Planung (FNP -Neuaufstellung)	
Dra6 - Kührstedter Straße	26
NN	0
NN	0
Baugrundstücke zusätzlich	26
Planungsziel für 15 Jahre	34

6. Köhlen



Kartengrundlage: AK5 © 2011 LGLN

Beschreibung:

Im Bereich der Ortschaft Köhlen wurden insgesamt 13 Bereiche untersucht, die aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich verdichtet werden könnten. Einzelne Bereiche wären auch für mehrere Bauplätze geeignet. Nach Abzug anderer Nutzungen, wie z.B. Pferdeweiden, bleiben 9 Bereiche übrig, die für die bauliche Entwicklung geeignet erscheinen und die zumindest langfristig von den Eigentümern auch entwickelt werden sollen. Das schließt parzellierte Baugrundstücke in Bebauungsplänen mit ein. Einige Baugrundstücke werden von den Eigentümern aber allein für die familiäre Eigennutzung auch langfristig zurückgehalten. Der realistische Gesamtbestand wird mit 14 Bauplätze geschätzt, von denen 11 dem Immobilienmarkt grundsätzlich auch zur Verfügung stehen. Hinzu kommen noch weitere Bauplätze in der Ortschaft Vorm Moor. Mit dem geplanten neuen Wohngebiet (Kö2) an der Mühlenstraße könnten weitere 10 Bauplätze geschaffen werden.

Bemerkungen:

Untersuchte Bereiche

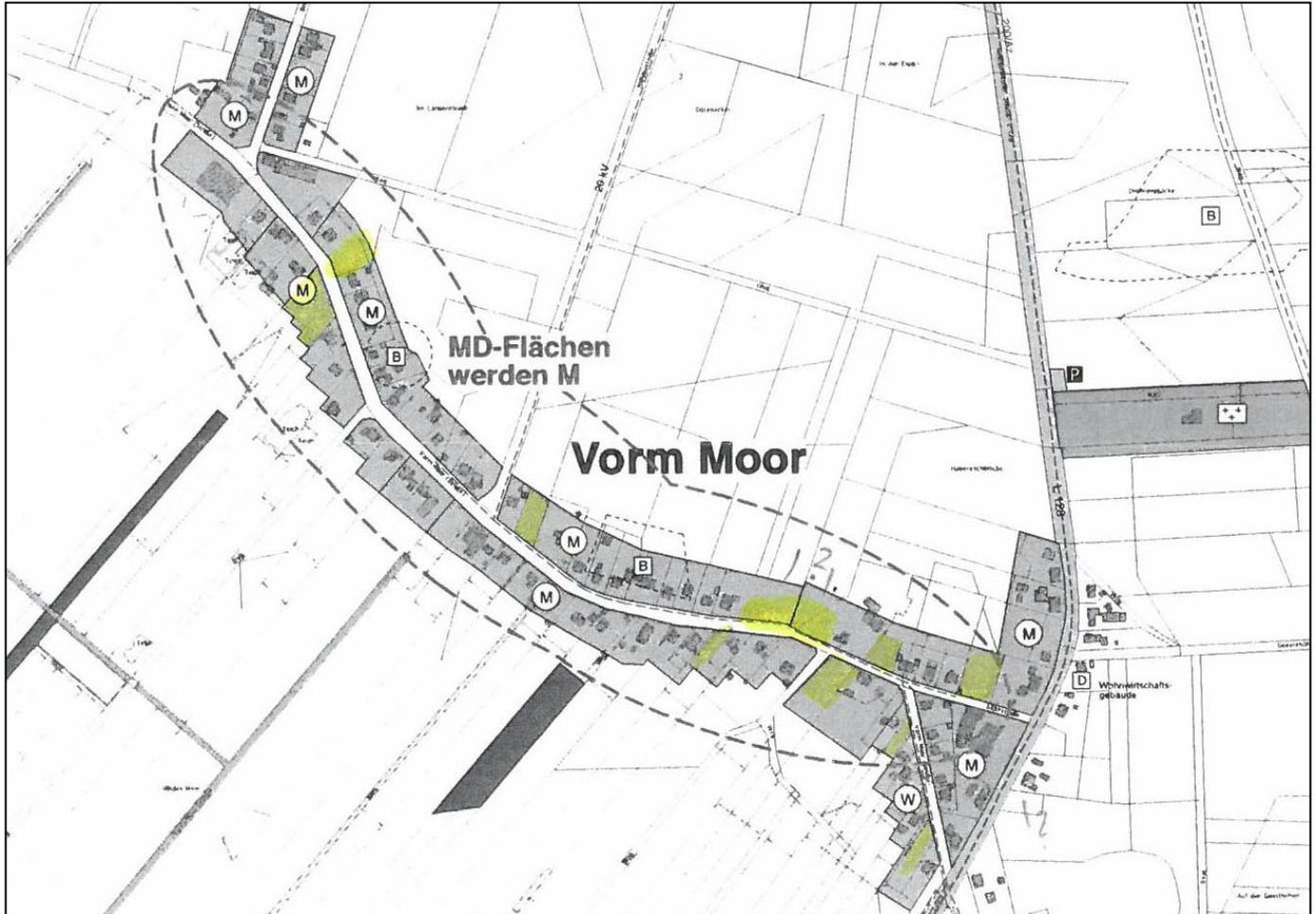
untersuchte Bereiche	13
mit anderen Nutzungen belegt	1
mögliche Bauplätze	14
verfügbar (mit B-Plan-Gebieten)	11
Zwischensumme	11
Baulandreserven Vorm Moor	9
realistische Baulandreserven 2014	20

Planung (FNP -Neuaufstellung)

Kö2 - Mühlenstraße	10
NN	0
NN	0
Baugrundstücke zusätzlich	10

Planungsziel für 15 Jahre	30
----------------------------------	-----------

7. Vorm Moor



Kartengrundlage: AK5 © 2011 LGLN

Beschreibung:

Im Bereich der Ortschaft Vorm Moor wurden insgesamt 10 Bereiche untersucht, die aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich verdichtet werden könnten. Einzelne Bereiche wären auch für mehrere Bauplätze geeignet. Nach Abzug anderer Nutzungen, wie z.B. Pferdeweiden, bleiben 7 Bereiche übrig, die für die bauliche Entwicklung geeignet erscheinen und die zumindest langfristig von den Eigentümern auch entwickelt werden sollen. Das schließt parzellierte Baugrundstücke in Bebauungsplänen mit ein. Einige Baugrundstücke werden von den Eigentümern aber allein für die familiäre Eigennutzung auch langfristig zurückgehalten. Der realistische Gesamtbestand wird mit 12 Bauplätze geschätzt, von denen 9 dem Immobilienmarkt grundsätzlich auch zur Verfügung stehen.

Bemerkungen:

Die ermittelten potentiellen Bauplätze werden den Bauplätzen für Köhlen hinzugerechnet.

Untersuchte Bereiche

untersuchte Bereiche	10
mit anderen Nutzungen belegt	2
mögliche Bauplätze	12
verfügbar (mit B-Plan-Gebieten)	9
realistische Baulandreserven 2014	9

Planung (FNP -Neuaufstellung)

NN	0
NN	0
NN	0
Baugrundstücke zusätzlich	0

Planungsziel für 15 Jahre	9
----------------------------------	----------