

Gemeinde Gusborn

Beschlussvorlage (öffentlich) (30/0152/2021)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 15.04.2021
Sachbearbeitung:	Frau Heuer , FD Bau und Planung

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Rat der Gemeinde Gusborn	06.05.2021	Entscheidung	

Baulandentwicklung in der Gemeinde Gusborn

Beschlussvorschlag:

Nach Beratung in der Sitzung

Sachverhalt:

Für die Gemeinde Gusborn wurde 2019 ein Baulandkataster erstellt. Dieses ist einzusehen unter www.elbtalaue.de/bauland und kartografisch dargestellt im Online-Navigator des Landkreises, einzusehen unter

<https://lkdan.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=72fd02f2ea664e0e8628aa240da5222f>

Das Baulandkataster enthält alle bekannten unbebauten Grundstücke, die aus öffentlich-rechtlicher Sicht sofort bzw. in absehbarer Zeit kurzfristig bebaubar sind.

Insgesamt sind in der Gemeinde Gusborn derzeit 64 Grundstücke im Baulandkataster verzeichnet, wobei viele der Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Bei einigen Grundstücken steht eine Bebauung kurz bevor, teilweise liegen bereits Baugenehmigungen vor.

	SUMME
Verkaufsinteresse ohne Einschränkungen	5
Verkaufsinteresse mit Einschränkungen	8
kein Verkaufsinteresse	26
keine Angabe	25
SUMME	64

Die 13 Grundstücke, für die ein Verkaufsinteresse mit oder ohne weitere Einschränkungen besteht, liegen verteilt in den Ortschaften:

Quickborn: 1 Grundstück

Klein Gusborn: 6 Grundstücke

Groß Gusborn: 4 Grundstücke

Siemen: 2 Grundstücke

Alle kommunalen Grundstücke wurden in den letzten Jahren verkauft.

Vier Grundstücke in Klein Gusborn im Bebauungsplan „Durllei-Erweiterung“ gelegen sind äußerst schwer zu verkaufen, weil sie nur unter hohen Anforderungen bebaut werden können. Für den Großteil des Grundstückes ist ein Kahlschlagverbot festgesetzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dürfen lediglich die Bäume innerhalb des 20m breiten Baufensters entfernt werden.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes beurteilt sich die Fläche inzwischen als Wald im Sinne des Niedersächsischen Waldgesetzes, d.h. es wird auch innerhalb des Baufensters eine Waldumwandlungsgenehmigung zur Abholzung erforderlich.

Voraussetzung für eine Waldumwandlungsgenehmigung ist die Durchführung einer Ersatzaufforstung oder Zahlung einer Walderhaltungsabgabe an den Landkreis Lüchow-Dannenberg. Zuständig für die Waldumwandlung ist die untere Naturschutzbehörde.

Es gibt eine Gesetzesinitiative, auf Grund derer diese Regelung geändert werden könnte, sodass im Gebiet eines Bebauungsplanes eine solche Waldumwandelungsgenehmigung nicht mehr erforderlich ist. Ob und wann die rechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, ist aber unklar.

Da nur noch wenig Bauland tatsächlich zur Verfügung steht, ist zu überlegen, ob und wo neue Baulandflächen in der Gemeinde Gusborn ausgewiesen werden sollen.

Grundsätzlich ist die Ausweisung neuer Baugebiet außerhalb von zentralen Orten gem. RROP 2004 nur im Hauptort einer Mitgliedsgemeinde von Samtgemeinden zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Entwicklung außerhalb des Hauptortes zugelassen werden, wenn der Umfang der baulichen Entwicklung den Eigenbedarf der Siedlung nicht überschreitet und die übrigen Ziele und Grundsätze eingehalten werden.

In der Gemeinde Gusborn wurde bisher nicht festgelegt, welcher der Ortsteile den Hauptort darstellt. Als Anhaltspunkte dafür können die Einwohnerzahlen und die vorhandene Infrastruktur herangezogen werden.

Einwohner (Haupt- und Nebenwohnsitz, Stand 11/20)

Gemeinde Gusborn: 1255

Davon

Klein Gusborn: 264

Groß Gusborn: 267

Quickborn: 445

Vorhandene Infrastruktur:

Gusborn: Grundschule, Kindergarten, Feuerwehr, Sportverein

Quickborn: Kirche, Feuerwehr

Bei der Bauleitplanung ist außerdem zu beachten, dass die Gemeinde Gusborn zu großen Teilen überplant ist mit Natur- und Landschaftsschutzgebieten: Biosphärenreservat Nds. Elbtalau, Gebietsteile A, B und C, Landschaftsschutzgebiet „Langendorfer Berg“, Vogelschutz- und Flora-Fauna-Habitat-Gebiete und Naturschutzgebiet „Die Lucie.“

Nach erster Einschätzung kämen drei Standorte für eine Ausweisung von Wohnbaulandflächen in Frage, siehe Anlage I zur Vorlage.

Variante 1: Gusborn Südost

Die insgesamt ca. 4,2 ha große Fläche (inklusive Grünflächen) liegt südöstlich von Gusborn. Der Flächennutzungsplan stellt bereits Wohnbaufläche dar, d.h. es wäre keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, lediglich ein Bebauungsplan müsste aufgestellt werden. Da sich die Fläche entlang einer bestehenden Erschließung erstreckt, wäre keine neue Erschließung erforderlich. Es wären ca. 15 Bauplätze möglich.

Für die Fläche sind keine Schutzgebiete festgesetzt.

Variante 2: Quickborn, südlich von Stüden

Die ca. 3 ha große Fläche liegt im Biosphärenreservat, Gebietsteil A. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit Fläche für die Landwirtschaft dar. Möglich wären nach Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes ca. 15 Bauplätze. Eine Erweiterung nach Westen ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht möglich.

Variante 3: Quickborn West

Die ca. 3,3 ha große Fläche liegt westlich von Quickborn im Biosphärenreservat, Gebietsteil A. Direkt nördlich anliegend befindet sich das Biosphärenreservat Gebietsteil C, Vogelschutz und FFH-Gebiet. Der Flächennutzungsplan stellt derzeit Fläche für die Landwirtschaft dar. Möglich wären nach Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes ca. 20 Bauplätze.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- Je nach Beschlusslage, derzeit noch nicht bezifferbar

Anlagen:

- Anlage I zur Vorlage: Lageplan

