

Wettbewerbsbeitrag zum ALR-Hochschulpreis

Kurzfassung der Diplomarbeit

von Dipl.-Ing. Ina Born

Thema: **„Ausweisung erschlossener Reservebaulandflächen versus
Entwicklung neuer Baugebiete – eine vergleichende Betrachtung am
Beispiel der Samtgemeinde Suderburg“**

Inhaltsverzeichnis

<u>Kapitel</u>	<u>Titel</u>	<u>Seite</u>
1.	Einleitung	1
2.	Standortbeschreibung	2
2.1	Lage und Bedeutung im Raum	2
3.	Demographische Entwicklung	3
3.1	Bedeutung der Bevölkerungsentwicklung	3
3.2	Bevölkerungsentwicklung in der SG Suderburg	3
4.	Flächenpolitik der Samtgemeinde Suderburg	4
5.	Baulandtypen	4
5.1	Baulücken	5
5.1.1	Definition	5
5.2	Neubaugebiete	5
5.2.1	Definition	5
5.3	Falsch genutzte Flächen im Innenbereich	5
5.3.1	Definition	5
5.4	Arrondierungsflächen	5
5.4.1	Definition	5
5.5	Mittelfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen	6
5.5.1	Definition	6
5.6	Flächen für rückwärtige Bebauung	6
5.6.1	Definition	6
5.7	Längerfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen	6
5.7.1	Definition	6
6.	Baulandreserven der Samtgemeinde Suderburg	7
6.1	Baulücken der Samtgemeinde Suderburg	7
6.2	Neubaugebiete der Samtgemeinde Suderburg	7
6.3	Falsch genutzte Flächen in der Samtgemeinde Suderburg	8
6.4	Arrondierungsflächen in der Samtgemeinde Suderburg	8
6.5	Mittelfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen in der Samtgemeinde Suderburg	9

<u>Kapitel</u>	<u>Titel</u>	<u>Seite</u>
6.6	Flächen für rückwärtige Bebauung in der Samtgemeinde Suderburg	9
6.7	Zusammenfassung	10
7.	Berechnung des Baulandbedarfes	11
7.1	Baulandbedarf für öffentliche/gewerbliche Zwecke	11
7.2	Baulandbedarf für Wohnungsneubau	11
7.3	Baulandbedarf in der SG Suderburg	11
7.3.1	Baulandbedarf für öffentliche Zwecke in der SG Suderburg	11
7.3.2	Baulandbedarf für gewerbliche/industrielle Zwecke in der SG Suderburg	11
7.3.3	Berechnung des Wohnbaulandbedarfes für die SG Suderburg	12
8.	Kostenvergleich	13
8.1	Planungskosten	13
8.2	Erschließungskosten	13
8.2.1	Herstellung der baulichen Anlagen	14
8.2.2	Herstellung der SW- Kanalisation	14
8.3	Planungs- und Erschließungskosten bezogen auf die Baulandtypen	14
8.3.1	Baulücken	14
8.3.2	Neubaugebiete	15
8.3.3	Falsch genutzte Flächen im Innenbereich	15
8.3.4	Arrondierungsflächen	15
8.3.5	Mittelfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen	15
8.3.6	Flächen für rückwärtige Bebauung	15
8.3.7	Längerfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen	16
8.4	Zusammenfassung	16
9.	Handlungsempfehlungen	16
9.1	1. Empfehlung: Schließung der Baulücken und Förderung der Bebauung der Neubaugebiete	16
9.2	2. Empfehlung: Nutzung der Arrondierungsflächen	17
9.3	3. Empfehlung: Bebauung „falsch genutzter Flächen“ im Innenbereich nach Bedarf	17
9.4	4. Empfehlung: Rückstellung der mittelfristig und langfristig bebaubaren Siedlungserweiterungsflächen	18
9.5	5. Empfehlung: Verzicht auf die Ausweisung neuer	18

<u>Kapitel</u>	<u>Titel</u>	<u>Seite</u>
9.6	6. Empfehlung: Förderung einer interkommunalen Zusammenarbeit bei der Planung von Gewerbeflächen	18
10.	Fazit	18
11.	Abbildungsverzeichnis	19
12.	Diagrammverzeichnis	20
13.	Tabellenverzeichnis	21
14.	Abkürzungsverzeichnis	22
15.	Quellenverzeichnis	24

Anlagen

- I** **Datenblätter der Mitgliedsgemeinden der SG Suderburg**
- II** **Übersichtspläne über die Baulandreserven der SG Suderburg**
- III** **Fotodokumentation**

1. Einleitung

Der steigende Flächenverbrauch durch Verkehrs- und Siedlungsflächen ist ein Indikator für die Zerstörung der naturnahen Räume einschließlich der natürlichen Bodenfunktionen.

Der alarmierende Wert des Jahres 2000, in welchem 130 ha am Tag an Verkehrs- und Siedlungsflächen in Anspruch genommen worden sind, führte dazu, dass die Bundesregierung das ehrgeizige 30 ha-Ziel vorgab. Dies ist nur durch die Entwicklung eines durchdachten Flächenmanagements zu erreichen.

Für die städtischen Kommunen bedeutet dies, dass eine gezielte Förderung der Innenentwicklung in den Stadtkernen anzustreben ist um dort attraktive Wohnformen entwickeln zu können, die den steigenden Ansprüche an den Wohnraum Rechnung tragen, gleichzeitig aber den Vorteil der städtischen Infrastruktur bieten.

Für die Kommunen des ländlichen Raumes gestaltet sich die Entwicklung einer nachhaltigen Flächenpolitik als etwas schwieriger.

Die ländlichen Gemeinden, die oft lange Zeit von dem Trend profitiert haben, dass große Bevölkerungsteile ihren Wohnsitz aus der Stadt in das Umland verlagert haben, sind selbstverständlich bestrebt, die Einwohnerzahlen zu halten, bzw. eine Zuwanderung herbeizuführen.

Zusätzlich sind diese Kommunen auch auf die Einnahmen aus Gewerbebetrieben angewiesen und versuchen daher diese in ihrem Gebiet anzusiedeln.

Um diese Ziele zu erreichen, wurde in der Vergangenheit eine Ausweisungspolitik betrieben, bei der der Erhalt von Naturräumen und deren natürlichen Bodenfunktionen in den Hintergrund getreten ist.

Zudem hat der Irrglaube, dass die Ausweisung überdimensionierter Bauflächen die wirtschaftliche Position stärkt, zu erheblichen finanziellen Belastungen der kommunalen Haushalte geführt. Hohe Vorfinanzierungs- und Unterhaltungskosten der oftmals überdehnten Infrastruktur erschweren die ohnehin schwierige finanzielle Lage der Gemeinden oft noch zusätzlich.

Bei der Entwicklung eines Konzeptes zur nachhaltigen Flächennutzung muss somit berücksichtigt werden, dass eine Förderung der Innenentwicklung der Städte nicht zu Lasten der ländlichen Kommunen geht, sondern dass dies im Einklang mit den Interessen dieser Gemeinden geschieht.

Um dies erreichen zu können ist zu überprüfen, welche Alternativen zu Flächenneuausweisung bestehen.

Im Folgenden soll die Untersuchung solcher Baulandreserven anhand des Beispiels der Samtgemeinde Suderburg dargestellt werden.

2. Standortbeschreibung

2.1 Lage und Bedeutung im Raum

Die Samtgemeinde Suderburg befindet sich im südwestlichen Teil des Landkreises Uelzen in der Lüneburger Heide und liegt mit einer Entfernung von ca. 100 km zu dem Oberzentrum Hannover und zu der Hansestadt Hamburg etwa in der Mitte dieser beiden Stadtregionen.

Die seit 1972 bestehende Samtgemeinde setzt sich aus den 3 Mitgliedsgemeinden Suderburg, Eimke und Gerdau zusammen und umfasst insgesamt 17 Ortsteile.

Die Fläche der Samtgemeinde Suderburg hat eine Größe von insgesamt 250,28 km², wobei die Gemeinde Suderburg mit 129,48 km² die größte Flächengemeinde im Landkreis Uelzen darstellt (Anlage I).

Die Region, in der sich die Samtgemeinde befindet, gilt als relativ strukturschwacher und dünn besiedelter ländlicher Raum. Die bestehenden Strukturschwächen der Region werden unter anderem der Überalterung der Bevölkerung und der fehlenden Anbindung an eine Autobahn zugeschrieben.

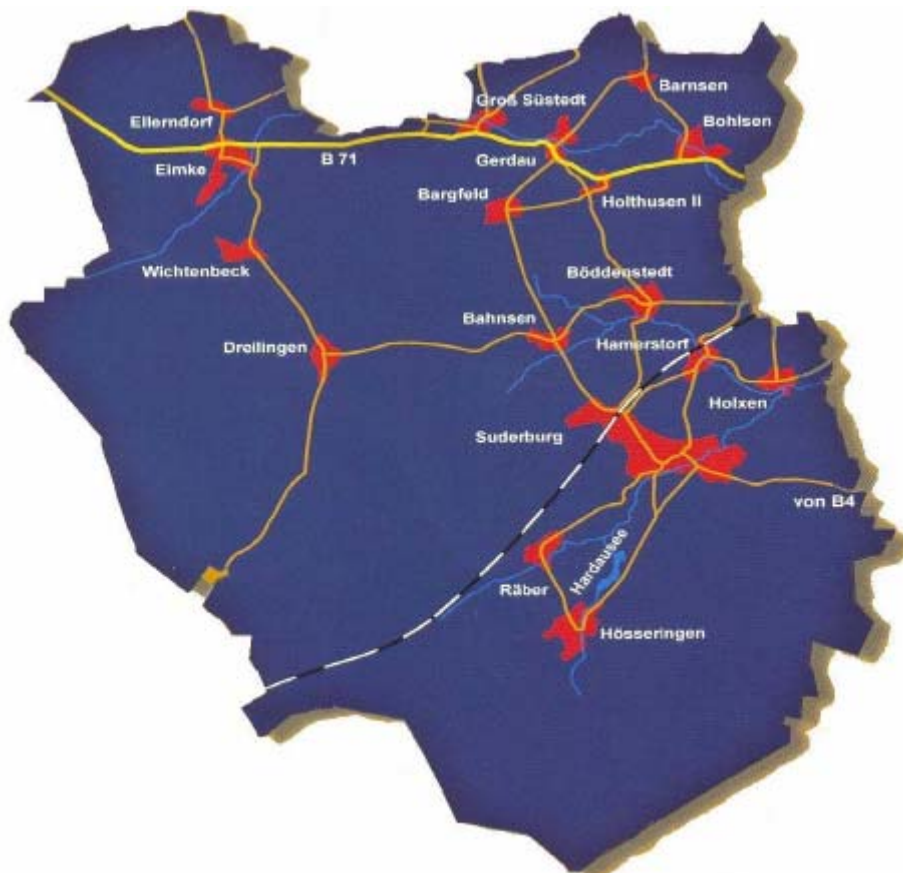


Abb. 2.1: Samtgemeinde Suderburg [4]

3. Demographische Entwicklung

3.1 Bedeutung der demographischen Entwicklung

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung hat neben einer Reihe von sozialen und ökonomischen Folgen auch eine zentrale Bedeutung für die Untersuchungen des Baulandbedarfes.

Demographische Untersuchungen zeigen, dass sinkende Bevölkerungszahlen nicht gleichzeitig ein Absinken des Flächenverbrauches bedeuten.

Für den Landkreis Uelzen einschließlich aller zugehörigen Gemeinden wurde zu Beginn 2006 eine Prognose der Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung vorgestellt und diese mit den Zahlen aus dem Jahr 2003 verglichen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Samtgemeinde Suderburg in diesem Zeitraum einem sehr starken Überalterungsprozess und einem Bevölkerungsrückgang ausgesetzt sein wird.

In der SG Suderburg wird dieser Prozess wie im ganzen Landkreis Uelzen noch wesentlich früher einsetzen als in anderen Regionen Niedersachsens, da der Landkreis Uelzen mit den dazugehörigen Kommunen durch die noch relativ weite Entfernung von den Ballungsräumen Hamburg und Hannover (je ca. 100 km) kaum von Fernwanderung und Suburbanisierung profitiert hat. Verstärkt wird dies noch dadurch, dass die benachbarten Oberzentren bestrebt sind, die Abwanderung ihrer Einwohner ins benachbarte Umland zu stoppen.

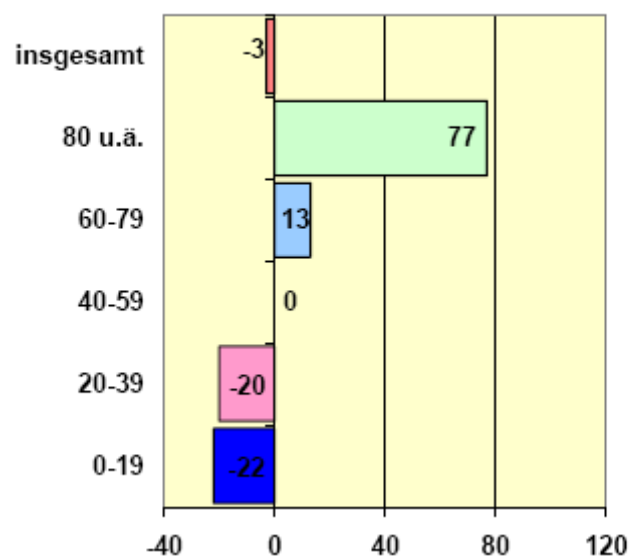


Diagramm 3.1: Bevölkerungsprognose für die SG Suderburg 2003 – 2020 in % [23]

Altersgruppe	2003	2020	Index 2003=100
0 - 19	1.572	1.230	78
20 - 39	1.722	1.380	80
40 - 59	2.111	2.110	100
60 - 79	1.620	1.820	113
80 u. ä.	358	640	177
Summe	7.838	7.170	97

Tab.3.1: Bevölkerungsprognose für die SG Suderburg 2003 – 2020 [23]

4. Flächenpolitik der Samtgemeinde Suderburg

Die größten Ausweisungen der Vergangenheit wurden in dem Ortsteil Suderburg vorgenommen. Anfang der 90er Jahre begann man mit der Erschließung der Flächen östlich der Bahnhofstraße, welche bis dahin durch große Bereiche landwirtschaftlich genutzter Fläche verlief.

Die zügige Entwicklung dieses Neubaugebietes wurde hauptsächlich durch die damals relativ starke Zuwanderung und den damit verbundenen Anstieg der Bevölkerungszahlen verursacht.

Es wurde davon ausgegangen, dass dieser Trend weiter anhalten würde und dass daher weiter eine große Nachfrage an Bauland bestehen würde. Auf Grund dieser Annahme wurde mit der Planung weiterer Neubaugebiete begonnen. Prognosen über einen gegensätzlichen Trend der Bevölkerungsentwicklung blieben unberücksichtigt.

Es entstanden somit Baugebiete, deren Bebauung eher zögerlich voran gehen. Dies führt zu einer hohen finanziellen Belastung der Gemeinden und der Samtgemeinde, die die Vorfinanzierungskosten der unausgelasteten Erschließungsanlagen zu tragen haben.

5. Baulandtypen

Bei den Flächen, die für eine Bebauung innerhalb einer Kommune in Frage kommen, kann man verschiedene Baulandtypen unterscheiden. Diese Unterscheidung erfolgt auf Grund der Lage innerhalb der Ortschaften, der Größe, der vorhandenen Erschließung, der bisherigen Nutzung und den rechtlichen Voraussetzungen. Die Beschreibung der Baulandreserven der Samtgemeinde Suderburg orientiert sich weitgehend an Definitionen eines BBR-Forschungsprojektes, welches sich mit der Erfassung von Baulandreserven beschäftigt hat.

Es können folgende Baulandtypen unterschieden werden [35]:

1. Baulücken
2. Neubaugebiete
3. Falsch genutzte Flächen im Innenbereich (teils) mit vorhandener Erschließung und ausreichender Infrastruktur in der näheren Umgebung
4. Arrondierungsflächen
5. Mittelfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen
6. Flächen für rückwärtige Bebauung
7. Längerfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen

Im Folgenden sollen die verschiedenen Typen vorgestellt und näher charakterisiert werden.

5.1 Baulücken

5.1.1 Definition

Kennzeichnend für Baulücken ist, dass es sich dabei um unbebaute Grundstücke handelt, die zwischen anderen bebauten Grundstücken liegen. Es kann sich dabei auch um Grundstücksteile oder um mehrere Grundstücke handeln.

Voraussetzung für die Bebaubarkeit einer Baulücke ist, dass Erschließungsanlagen und -einrichtungen in ausreichendem Maß vorhanden sind oder ohne großen Aufwand hergestellt werden können (Foto, Anlage III-1 bis III-3).

5.2 Neubaugebiete

5.2.1 Definition

Definition nach BBR: *Zu den Neubaugebieten gehören Flächen, für die bereits ein qualifizierter Bebauungsplan besteht, mit durchgeführter Bodenordnung und gesicherter Erschließung in akuter Auffüllung oder unmittelbar bevorstehender Bebauung (Foto, Anlage III.-4 u. III-5).*

5.3 Falsch genutzte Flächen im Innenbereich

5.3.1 Definition

Definition nach BBR: *Bei den falsch genutzten Flächen im Innenbereich, handelt es sich um solche Flächen, bei denen die äußere Erschließung zumindest teilweise schon vorhanden ist und die äußere Infrastruktur der Umgebung ausreicht, um diese Flächen als Bauflächen zunutzen (Foto, Anlage III-6).*

5.4 Arrondierungsflächen

5.4.1 Definition

Laut der Definition des BBR- Forschungsprojektes, handelt es sich bei den Arrondierungsflächen um Gebiete, für die Satzungen nach § 34 BauGB in Betracht kommen.

Dies bedeutet auch, dass die Gemeinde durch Satzungen die Flächen, die nicht mehr innerhalb der F-Plangrenzen liegen, in Bauland umwandeln könnten (Foto, Anlage III-7 u. III-8).

Bei den Arrondierungsflächen können folgende Fälle unterschieden werden (Definition nach BBR):

- *Sofort bebaubares Gebiet, für das kein Erschließungsaufwand und keine bodenordnerische Maßnahmen erforderlich sind*
- *Gebiete, für deren Bebaubarkeit kein Erschließungsaufwand, jedoch geringe bodenordnerische Maßnahmen erforderlich sind*
- *Gebiete, für deren Bebaubarkeit geringer Erschließungsaufwand, jedoch keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich sind*
- *Gebiete, für deren Bebaubarkeit geringer Erschließungsaufwand und geringe bodenordnerische Maßnahmen erforderlich sind*

5.5 Mittelfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen

5.5.1 Definition

Definition nach BBR: *Unter mittelfristig bebaubaren Siedlungserweiterungsflächen werde im F-Plan dargestellte Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen verstanden, für die bereits konkrete Planvorstellungen zur Baureife für die nächsten fünf Jahre bestehen (bestehende B-Pläne oder B-Planentwürfe,; die Erschließung und erforderliche bodenordnerische Maßnahmen sind eingeleitet oder werden vorbereitet) (Foto, Anlage III-9).*

5.6 Flächen für rückwärtige Bebauung

5.6.1 Definition

Definition nach BBR: *Größere, von Bebauung umschlossene, suboptimal genutzte Flächen ohne Baurecht sowie Auffüllungsgebiete mit Nachverdichtungsmöglichkeiten in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit gesicherter äußerer Erschließung, vorgegebenen Gebietscharakter und der Möglichkeit, vorhandene Infrastruktur auszunutzen; ein qualifizierter B-Plan, evtl. auch (geringe) bodenordnerische Maßnahmen sind i.d.R. erforderlich.*

5.7 Längerfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen

5.7.1 Definition

Definition nach BBR: Im F-Plan dargestellte Bauflächen (rsp. Gebiete), deren Baureife erst in 5 – 10 Jahren oder noch später angestrebt wird oder zu erwarten ist (Foto, Anlage III-10).

6. Baulandreserven der Samtgemeinde Suderburg

Die Untersuchung der Baulandreserven orientiert sich an den zuvor beschriebenen Baulandtypen, um so einen besseren Überblick über die unterschiedlichen Arten der potentiellen Bauflächen gewinnen zu können. Die Baulandreserveflächen wurden dabei in die Übersichtspläne aller Ortsteile übertragen (Anlage II).

6.1. Baulücken der Samtgemeinde Suderburg

Das Baulückenverzeichnis, welches bereits im Jahr 2004 erstellt wurde, ließ erahnen, dass das Potential an Baulandreserven im Samtgemeindegebiet relativ groß ist. Über 30 ha an Baulücken stehen theoretisch als Baulandreserven zur Verfügung. Zu bedenken ist jedoch, dass diese Flächen nicht in alle sofort zu Verfügung stehen.

Baulücken in der Samtgemeinde Suderburg						
	Gesamt	klassisch	übergroß	zum Verkauf	evtl. Eigenbebauung	Gesamtfläche [m ²]
SG Suderburg	212	149	63	63	9	ca.314.288
Gemeinde Suderburg	127	98	29	38	4	ca.196.588
OT Suderburg	50	39	11	19	-	ca. 85.000
OT Bahnsen	5	3	2	1	1	ca. 11.800
OT Böddenstedt	16	10	6	2	-	ca. 19.500
OT Hamerstorf	1	-	1	-	-	688
OT Holxen	8	6	2	2	-	ca. 12.600
OT Hösseringen	37	30	7	11	2	ca. 54.000
OT Räber	10	10	-	3	1	ca. 13.000
Gemeinde Gerdau	42	24	18	10	3	ca. 51.500
OT Gerdau	9	5	4	2	-	ca. 7.000
OT Bargfeld	5	1	4	1	1	ca. 6.000
OT Bamsen	3	1	2	1	1	ca. 2.100
OT Bohlsen	7	6	1	1	-	ca. 8.400
OT Groß Süstedt	14	9	5	4	1	ca. 20.000
OT Holthusen II	4	2	2	1	-	ca. 8.000
Gemeinde Eimke	43	27	16	15	2	ca. 66.200
OT Eimke	27	20	7	8	1	ca. 43.000
OT Dreilingen	2	1	1	2	-	ca. 2.400
OT Ellerndorf	5	2	3	3	-	ca. 6.800
OT Wichtenbeck	10	4	6	2	1	ca. 14.000

Tabelle 6.1: Baulückenbestand der SG Suderburg)

6.2. Neubaugebiete der Samtgemeinde Suderburg

Die Gebiete, für die in jüngerer Zeit Bebauungspläne aufgestellt worden sind, sind zu großen Teilen noch unbebaut und werden auf Grund der bereits vorhandenen Erschließung als Neubaugebiete bezeichnet. Es existieren jedoch auch einige ältere Flächen, die bis heute aus

unterschiedlichen Gründen nicht bebaut wurden und ebenfalls zu diesem Baulandtypen gezählt werden.

6.3 Falsch genutzte Flächen in der Samtgemeinde Suderburg

Da die Gemeinde Suderburg im ländlichen Raum liegt und die zugehörigen Ortschaften über einen dörflichen Charakter verfügen, ist die Anzahl der Industrie- und Gewerbestandorte begrenzt.

Das Potential zur Entstehung von Gewerbebrachen ist somit in dieser Region kaum vorhanden.

Tatsächlich ist es so, das im ganzen Samtgemeindegebiet keine Gewerbe- oder Industriebrachen vorhanden sind, die nach Ergreifung entsprechender Maßnahmen für eine weitere Nutzung durch Bebauung in Frage kommen würden.

Die Art an falsch genutzten Flächen, die innerhalb der Samtgemeinde Suderburg vorhanden sein können, sind große unbebaute Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die zum Beispiel bis heute noch landwirtschaftlich genutzt werden.

6.4 Arrondierungsflächen in der Samtgemeinde Suderburg

Laut der Definition des BBR- Forschungsprojektes, handelt es sich bei den Arrondierungsflächen um Gebiete, für die Satzungen nach § 34 BauGB in Betracht kommen. Dies bedeutet auch, dass die Gemeinde durch Satzungen Flächen, die nicht mehr innerhalb der F-Plangrenzen liegen in Bauland umwandeln könnte.

Dies ist jedoch auch durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes durch die Samtgemeinde möglich. Diese Variante wird in dem Samtgemeindegebiet bevorzugt.

Da die größten Baulandreserven, neben den bereits untersuchten Baulücken, durch die Arrondierungsflächen geschaffen werden können, liegt in deren Betrachtung das Hauptinteresse der Samtgemeinde.

Um abschätzen zu können, welche Gebiete tatsächlich als Bauflächen genutzt werden können, ist es, wie bei der Erstellung des Baulückenverzeichnisses, erforderlich, diese vor Ort genauer zu betrachten, um feststellen zu können, ob augenscheinliche Gründe gegeben sind, weshalb eine Bebauung von vornherein nicht möglich wäre.

Bei der Begutachtung der Flächen vor Ort ist es möglich, bei den Bereichen die bebaubar wären, eventuell vorhandene Einschränkungen zu registrieren, wodurch eine Einteilung in mehrere Kategorien möglich wird.

6.5 Mittelfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen in der Samtgemeinde

Suderburg

Auch von dieser Art an Baulandreserven existieren in der Samtgemeinde Suderburg einige Flächen. Wann genau die meisten dieser Fläche bebaut werden, hängt größtenteils von der zukünftigen Nachfrage nach Bauland ab. Wenn die Nachfrage entsprechend groß ist, werden die notwendigen Schritte zur Umsetzung der bestehenden B-Pläne bzw. B-Planentwürfe eingeleitet.

6.6 Flächen für rückwärtige Bebauung in der Samtgemeinde Suderburg

Bei dieser Art der Baulandreserven handelt es sich um so genanntes „Bauerwartungsland“. Für die Nutzung dieser Reserven würde eine Ausweisung großflächiger neuer Flächen für Bauzwecke auf der „grünen Wiese“ notwendig sein.

Da gerade dies im Sinne der nachhaltigen Bodennutzung nicht geschehen soll und die Samtgemeinde Suderburg durch die Durchführung dieser Untersuchung Neuausweisungen vermeiden möchte, sollen diese Flächen der Samtgemeinde Suderburg nicht weiter als Baulandreserven betrachtet werden.

6.7 Längerfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen der Samtgemeinde

Suderburg

Bei genauer Betrachtung gibt es in der Samtgemeinde Suderburg nur eine Fläche, auf die die Definition der längerfristig bebaubaren Siedlungserweiterungsfläche zutrifft.

6.8 Zusammenfassung

Nach der Betrachtung der unterschiedlichen Baulandtypen, bezogen auf die SG Suderburg kann festgestellt werden, dass in jedem Bereich unterschiedliche Potentiale an Bauland vorhanden sind, welche mit mehr oder weniger Aufwand genutzt werden können.

Die folgende Zusammenstellung sollte noch einmal einen Überblick über die vorhandenen Baulandreserven bezogen auf die verschiedenen Ortsteile der Samtgemeinde bieten:

Baulandreserven der SG Suderburg							
	Baulücken	Neubau-Gebiete	falsch grenzt. Flächen	Arrond. flächen	Mittelfr. bebaubare Flächen	Langfr. bebaubare Flächen	Gesamtfläche [ha]
SG Suderburg	31,42	13,20	6,50	22,28	13,22	12,70	99,32
Gemeinde Suderburg	19,6588	10,90	2,00	13,98	4,60	9,20	52,8998
OT Suderburg	8,50	8,50	2,00	5,27	4,60	7,40	28,87
OT Bahnsen	1,18	-	-	1,30	-	-	2,48
OT Böddenstedt	1,95	0,80	-	2,10	-	-	4,85
OT Hamerstorf	0,0688	-	-	1,14	-	-	1,2088
OT Holxen	1,26	-	-	1,30	-	1,80	4,36
OT Hösseringen	5,40	1,60	-	2,40	-	-	9,40
OT Räber	1,30	-	-	0,47	-	-	1,77
Gemeinde Gerdau	5,15	1,00	-	2,265	5,20	-	13,615
OT Gerdau	0,70	1,00	-	0,065	5,20	-	6,965
OT Bargfeld	0,60	-	-	-	-	-	0,60
OT Barnsen	0,21	-	-	0,13	-	-	0,34
OT Bohlsen	0,84	-	-	1,12	-	-	1,96
OT Groß Süstedt	2,00	-	-	0,15	-	-	2,15
OT Holthusen II	0,80	-	-	0,80	-	-	1,60
Gemeinde Eimke	6,62	1,30	4,50	6,03	3,42	3,50	24,93
OT Eimke	4,30	-	4,50	1,90	1,52	3,50	15,28
OT Dreilingen	0,24	1,30	-	2,38	-	-	3,92
OT Ellerndorf	0,68	-	-	0,90	-	-	1,58
OT Wichtenbeck	1,40	-	-	0,85	1,90	-	4,15

Tabelle 6.2: Baulandreserven der SG Suderburg

Bei den Tabellenwerten ist zu beachten, dass es sich dabei überwiegend um geschätzte Werte handeln, da die Flächen, die eventuell bebaut werden könnten zunächst genau definiert und anschließend vermessen werden müssen.

Zusätzlich handelt es sich bei den Flächen nicht vollständig um bebaubare Flächen für Wohn- bzw. für Gewerbebebauung, da dabei auch Flächen beispielsweise für Verkehrsanlagen, öffentliche und private Grünflächen oder Lagerflächen zur Verfügung stehen müssen.

Auffällig ist, dass die Baulücken den größten Anteil der Baulandreserven ausmachen, gefolgt von den Arrondierungsflächen. Diese beiden Baulandtypen bilden zusammen ca. 54 % der Flächenreserven.

Dies ist vor allem deshalb interessant, da für die Nutzung dieser beiden Baulandarten, der geringste Erschließungsaufwand notwendig ist, da dort die erforderlichen Anlagen größtenteils vollständig vorhanden sind.

In der folgenden Graphik sind die prozentualen Anteile der verschiedenen Baulandtypen an dem gesamten Baulandpotential dargestellt.

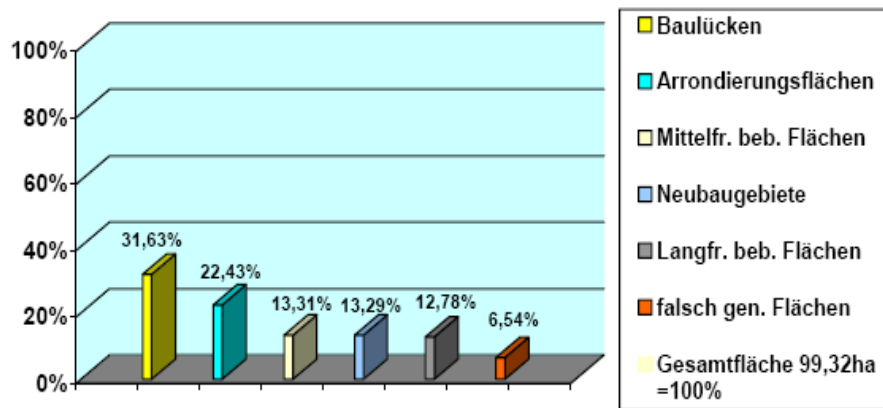


Diagramm 6.1: Flächenanteil der Baulandtypen an Baulandreserven

7. Berechnung des Baulandbedarfes

7.1 Baulandbedarf für öffentliche/gewerbliche Zwecke

Um überblicken zu können, für welche öffentlichen Zwecke Bauland benötigt wird, ist es ausreichend, eine behördeninterne Befragung durchzuführen.

Für gewerbliche Zwecke kann eine Befragung von ortsansässigen Maklern Auskunft über die Nachfrage nach Bauland in Gewerbe oder Industriegebieten geben.

7.2 Baulandbedarf für Wohnungsneubau

Es ist möglich den Bedarf an Bauland für den privaten Wohnungsbau zu einem auch durch die Befragung von Maklerbüros zu ermitteln, zum anderen können auch Grundstückseigentümer bezüglich ihrer Bauabsichten befragt werden (Baulückenbefragung). Außerdem ist es möglich auf Grundlage der Bevölkerungsprognose eine Berechnung des längerfristigen Wohnbaulandbedarfes durchzuführen [35].

7.3 Baulandbedarf in der SG Suderburg

7.3.1 Baulandbedarf für öffentliche Zwecke in der SG Suderburg

Die behördeninterne Befragung hat für die Samtgemeinde ergeben, dass in der nahen Zukunft kein Flächenbedarf für öffentliche Flächen vorhanden ist.

7.3.2 Baulandbedarf für gewerbliche/industrielle Zwecke in der SG Suderburg

Um den Baulandbedarf für den gewerblichen bzw. industriellen Zweck abschätzen zu können, ist es ausreichend durch eine verwaltungsinterne Befragung aufzunehmen wie groß die Nachfrage nach Gewerbeflächen ist.

Eine Befragung hat ergeben, dass es derzeit kaum Nachfrage nach Gewergrundstücken innerhalb des Samtgemeindegebietes gibt. Demnach existiert in dem Gebiet der Samtgemeinde ein Überschuss an Gewerbeflächen.

7.3.3 Berechnung des Wohnbaulandbedarfes für die SG Suderburg

Nach dem zuvor vorgestellten Rechenschema kann nun auch der Wohnbaulandbedarf für die Samtgemeinde Suderburg berechnet werden.

Für die Berechnung werden die prognostizierten Zahlen von 2020 [23] verwendet.

In der folgenden Übersicht wird die Berechnung bezogen auf das Gebiet der Samtgemeinde den allgemeinen Rechenschritten gegenüber gestellt.

Rechenschema	SG Suderburg
1) Berechnung der benötigten Netto-Geschossfläche (=Wohnfläche) für alle Einwohner Prognostizierte Einwohnerzahl x 40 m ² (*) (durchschnittliche Wohnungsfläche pro Kopf)	1) Benötigte Netto-Geschossfläche zum Zeitpunkt 2020 insgesamt: 7.170 Einwohner * 40 m ² = 286.800 m ²
2) Addition der übrigen Geschossflächen (Treppenhaus, Konstruktionsflächen etc.) über einen Zuschlag von 25 % zur Wohnfläche	2) Benötigte Brutto-Geschossfläche zum Zeitpunkt 2020 insgesamt: 286.800 m ² + 25 % (71.700) = 358.500 m ²
3) Ermittlung des Bedarfs an neuer Fläche durch Abzug des voraussichtlichen Geschossflächenbestandes zum Zeitpunkt X von der insgesamt benötigten Bruttogeschossfläche, wobei Zeitpunkt X vorhandenen Wohneinheiten zu der voraussichtliche Bestand aus der Anzahl der im errechnen ist.	3) Zusätzlich zum Bestand benötigte Brutto-Geschossflächenanzahl: Bei einem Bestand im Jahr 2020 von 4030 Wohnungen mit einer durchschnittlichen Größe von 70 m ² (**) errechnet sich der Bestand mit m ² , erhöht um 25 % auf die Brutto-Geschossfläche = 352.625 m ² . Benötigt werden demnach : 358.500 m ² - 352.625 m ² = ca. 5875 m ²
4) Ermittlung der benötigten Netto-Wohnbaulandfläche: <ul style="list-style-type: none">- bei Geschosswohnungsbau werden pro m² Geschossfläche zwischen 0,8 und 1 m² Grundstücksfläche benötigt- beim Ein- und Zweifamilienhausbau werden pro m² Geschossfläche zwischen 1,25 und 2,0 m² Grundstücksfläche benötigt Das Verhältnis von Geschosswohnungsbau zum Ein-/Zweifamilienhausbau muss vorgegeben werden.	4) Netto-Wohnbaulandbedarf: Bei einem Verhältnis von Geschosswohnungsbau zu Ein-/Zweifamilienhausbau von 20 : 80 braucht man für m ² Brutto-Geschossfläche: im Geschosswohnungsbau: 1175 x 1,0 = 1.175 m ² Netto-Wohnbauland im Ein- und Zweifamilienhausbau: 4700 x 2,0 = 9.400 m ² Netto-Wohnbauland
5) Das benötigte Brutto-Wohnbauland ergibt sich, indem zu jedem m ² Nettowohnbauland ein erforderlicher Anteil an Verkehrs-, öffentlicher Grün- und sonstiger Gemeinbedarfsfläche von ca. 25 % hinzugerechnet wird.	5) Brutto-Wohnbaulandbedarf: Netto-Wohnbaulandbedarf: 9.400 m ² + 1.175 m ² = 10.575 m ² zuzüglich 25 % = 2.644 m ² = 13.219 m ²

Tabelle 7.1: Rechenschema zum Berechnen des Wohnbaulandbedarfes; Bsp.: Suderburg [35]

(*) Der pro-Kopf- Bedarf an Wohnfläche liegt heute bei etwa 40 m² (siehe Kap.1.2)

(**) Der Wert der durchschnittlichen Wohnungsgrößen ist ein Schätzwert. Diese Schätzung beruht auf der Grundlage, dass ein durchschnittlicher pro -Kopf- Bedarf an Wohnfläche von ca. 40 m² besteht. Dieser Wert wird auf die in der Samtgemeinde vorkommenden Haushaltsgößen bezogen. (Bsp. 2- Personenhaushalt = 80 m²). Mit den Werten aus Kap.3 lässt sich so die Durchschnittsgröße der Wohnungen berechnen.

Ergebnis:

Bei der Betrachtung dieses Ergebnisses wird deutlich, dass bei der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung praktisch so gut wie kein Bedarf an Wohnbauland besteht. Der errechnete Bedarf von ca. 1,3 ha steht einer Gesamtfläche ca. 81 ha an Reservebaulandflächen für Wohnbauzwecke gegenüber. (Von den ca. 100 ha aller Reservebaulandflächen sind etwa 19 ha für Gewerbebezwecke bestimmt).

Es ist bei dieser Berechnung zu beachten, dass das Ergebnis den Bedarf widerspiegelt unter der Voraussetzung, dass der vorhandene Wohnraum tatsächlich genutzt werden wird. Da bei einem großen Teil der Bevölkerung der sich in dem ländlichen Raum ansiedelt, vor allem bei jungen Familien, immer noch der Wunsch im Vordergrund steht, selber ein Haus zu bauen statt schon vorhandenen Wohnraum zu erwerben, wird weiterhin eine Nachfrage nach Bauflächen vorhanden sein. Bei diesem bestehenden Trend, läuft es in der derzeitigen Situation viel mehr auf größere Wohnungsleerstände innerhalb der Ortskerne hinaus.

8. Kostenvergleich

Die zur Umwandlung der Flächen in Bauland unterscheidet sich in Planungs- und Erschließungskosten.

8.1 Planungskosten

Zunächst werden die Kosten für eventuell notwendige Planungsschritte aufgezeigt. Hierzu gehören:

- Änderung des Flächennutzungsplanes
- Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Änderung eines Landschafts-Schutzgebietes

8.2 Erschließungskosten

Bei den Erschließungskosten geht es hauptsächlich um Kosten, die entstehen bei:

- Herstellung baulicher Anlagen (Verkehrswege, Straßenanbindung, Parkplätze, Straßenbeleuchtung usw.)
- Herstellung der SW- Kanalisation

Auch bei der Kostenübernahme der Erschließungsanlagen ist zwischen den finanziellen Aufwendungen der Gemeinden und der Samtgemeinde zu unterscheiden.

Während die Samtgemeinde die Kosten für die SW-Beseitigung zu tragen hat, ist die Gemeinde in deren Planungsgebiet sich die jeweilige Fläche befindet für die Kosten zuständig, die für die Herstellung der baulichen Anlagen entstehen.

8.2.1 Herstellung der baulichen Anlagen

Die Kosten, die für die Gemeinde durch die Herstellung der baulichen Anlagen entstehen, sind natürlich sehr stark davon abhängig, in welchem Umfang bereits Erschließungsanlagen vorhanden sind. Zusätzlich spielt es eine große Rolle, ob die entstehenden Kosten direkt auf die Anlieger umgelegt werden können, oder ob die Gemeinde die anfallenden Beträge über einen längeren Zeitraum vorfinanzieren müsste.

Da zu dem Beginn der Erschließung noch keine Kosten auf Anlieger umgelegt werden können, muss die Gemeinde sämtliche Baumaßnahmen in vollem Umfang vorfinanzieren.

In einem ungünstigen Fall, wenn also die Grundstücke in dem Neubaugebiet nicht vermarktet werden können, ist der Zeitraum der Vorfinanzierung erheblich länger und erhöht sich eventuell noch.

Dies ist zum Beispiel der Fall, wenn sich die Besiedelung des Neubaugebietes über Jahre hinweg verzögert, aber der Druck durch die wenigen Anlieger nach einem Straßenendausbau so sehr steigt, dass auch dieser fast vollständig von der Gemeinde vorfinanziert werden muss. In dem Fall steigt die finanzielle Belastung erheblich.

8.2.2 Herstellung der SW- Kanalisation

Auch die Kosten für die Herstellung der SW-Kanalisation hängt sehr stark davon ab, wie groß die zu erschließende Fläche ist und in welchem Maß die Erschließung durch schon bestehende SW-Kanäle vorhanden sind.

Auch hier werden die anfallenden Kosten auf die späteren Anlieger umgelegt und müssen zum Beispiel bei der Erschließung eines Neubaugebietes ebenfalls vorfinanziert werden.

8.3 Planungs- und Erschließungskosten bezogen auf die Baulandtypen

8.3.1 Baulücken

Für die Nutzung von Baulücken entstehen keine Planungskosten, da die Definition des Begriffes voraussetzt, dass die Fläche mindestens im Flächennutzungsplan als bebaubare Fläche ausgewiesen ist. Besteht ein B-Plan für das Gebiet, in dem die Baulücke liegt, ist dieser bei einer Bebauung zwar darauf anzuwenden, es ist aber nicht notwendig speziell einen aufzustellen.

Erschließungskosten fallen keine an. Die Nutzung der Baulücken hat sogar eine finanzielle Entlastung für die Samtgemeinde und die Anwohner zur Folge, da die ohnehin schon vorhandenen Erschließungsanlagen besser ausgenutzt werden und die Unterhaltungskosten auf mehr Anlieger umgelegt werden können.

8.3.2 Neubaugebiete

Die planungsrechtliche Situation für bestehende Neubaugebiete ist bereits geklärt. Notwendige F- Plan- Änderungen wurden bereits im Vorfeld vorgenommen und auch die notwendigen B-Pläne bestehen bereits. Die hauptsächlichen Kosten für die Gemeinde und die Samtgemeinde bestehen darin, dass die baulichen Anlagen und die zu errichtete SW-Kanalisation zunächst vorfinanziert werden müssen, solange diese nicht durch Erschließungsbeiträge gedeckt werden können. Die finanzielle Belastung steigt, je länger sich die Bebauung hinauszögert.

8.3.3 Falsch genutzte Flächen im Innenbereich

Bei den falsch genutzten Flächen im Innenbereich ist bereits eine Ausweisung als bebaubare Fläche in F-Plan vorhanden. Da es sich bei diesen Flächen überwiegend um Bereiche handelt, die größere Dimensionen als eine Baulücke aufweisen, ist in der Regel die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung notwendig. Die äußere Erschließung der Fläche ist normalerweise vorhanden, so dass nur für die innere Erschließung gesorgt werden muss.

8.3.4 Arrondierungsflächen

Für die bauliche Nutzung der Arrondierungsflächen in dem Gebiet der SG Suderburg, ist kein oder nur ein geringer Erschließungsaufwand erforderlich.

Zusätzlich ist auch hier eher eine Kostenentlastung zu erwarten, da bei der Nutzung der Arrondierungsflächen ähnlich wie bei den Baulücken die vorhandenen Erschließungsanlagen besser ausgenutzt werden. Dies liegt daran, dass die Arrondierungsflächen an Straßen mit vorhandener SW- Kanalisation liegen, welche bisher nur einseitig genutzt werden. Kosten entstehen bei der Nutzung dieses Baulandtypen durch die erforderliche Änderung des F- Planes, da die Arrondierungsflächen nicht als bebaubare Fläche ausgewiesen sind.

8.3.5 Mittelfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen

Bei der Kostenbetrachtung bezüglich der mittelfristig bebaubaren Siedlungserweiterungsflächen muss unterschieden werden zwischen denen, für die bereits ein verbindlicher Bebauungsplan besteht und zwischen denen, wo dies noch nicht der Fall ist. Hier würden die größten Kosten durch die Schaffung der Erschließungsanlagen entstehen.

8.3.6 Flächen für rückwärtige Bebauung

Für die Nutzung dieser Flächen wären die Änderung des F-Planes, eine Erstellung eines Bebauungsplanes und die Herstellung sämtlicher Erschließungsanlagen notwendig.

8.3.7 Längerfristig bebaubare Siedlungserweiterungsflächen

Auch bei den längerfristigen Siedlungserweiterungsflächen ist die Ausweisung als bebaubare Fläche bereits vorhanden. In der Regel muss aber noch ein Bebauungsplan erstellt werden, um die innere Erschließung dieser Bereiche zu sichern.

Die Kosten für diese Flächen setzen sich hauptsächlich aus der Erstellung des B-Plans und den Erschließungskosten zusammen.

8.4 Zusammenfassung

In der folgenden Tabelle wird zunächst ein Überblick darüber gegeben, welche Maßnahmen bei den verschiedenen Baulandtypen generell notwendig sind.

Baulandtyp	F-Plan- Änderung	Aufstellung B-Plan	Erschließungsmaßnahmen
Baulücken	-	-	-
Neubaugebiete	-	-	+
Falsch genutzte Flächen	-	+	+
Arrondierungsflächen	+	-	-
Mittelfr. beb. Flächen	-	(+)	+
Flächen für rückw. Beb.	+	+	+
Längerfr. beb. Flächen	-	+	+

+ = notwendig; - = nicht notwendig; (+) = Wenn noch nicht vorhanden

Tab. 8.1: Maßnahmen zur Umwandlung in Bauland bezogen auf die Baulandtypen

9. Handlungsempfehlungen

Mit Hilfe der Bestandsaufnahme der unterschiedlichen Baulandreserven und der Abschätzung der jeweiligen Kosten, die bei einer Umwandlung der Flächentypen in Bauland anfallen würden, ist es möglich, eine Handlungsempfehlung für die Kommunalpolitik der Samtgemeinde Suderburg zu geben.

Im Folgenden soll beschrieben werden, in welchen Bereichen die kommunale Politik ihre Schwerpunkte setzen sollte, um zum einen eine nachhaltige Flächenpolitik betreiben, und zum anderen die eigenen Interessen wahren zu können.

9.1 1. Empfehlung: Schließung der Baulücken und Förderung der Bebauung der Neubaugebiete

Die erste Priorität hat im Umgang mit den bestehenden Baulandreserven die Schließung der Baulücken und die Bebauung der Neubaugebiete.

Die Maßnahmen, die für die Nutzung dieser beiden Baulandtypen zu ergreifen sind, werden unter einem Empfehlungspunkt zusammengefasst, da die Mobilisierung der Baulücken und die zügige Bebauung der Neubaugebiete Prozesse sind, die parallel laufen müssen.

Die Vorteile der Förderung der Bebauung dieser Flächen liegen auf der Hand [54]:

- kein (geringer) Planungs- und Erschließungsaufwand (Minderung von Vorfinanzierungskosten, teilweise entfallende Ausgleichsmaßnahmen),
- bessere Auslastung der Infrastruktur
- breitere Umlegung von Unterhaltskosten, Verminderung von Verbrauchskosten je Nutzungseinheit (z. B. Straßenbeleuchtung, Müllabfuhr)

9.2 2. Empfehlung: Nutzung der Arrondierungsflächen

Sind die Möglichkeiten der Baulückennutzung ausgeschöpft und die Neubaugebiete weitgehend geschlossen, ist es möglich, dass die Kommune gezwungen ist, neue Flächen in Bauland umzuwandeln.

Hierfür eignen sich aus finanziellen Gründen zunächst einmal die Arrondierungsflächen, da diese ohne großen finanziellen Aufwand durch eine Änderung des F-Planes als Bauland genutzt werden könnten. Weiter sind diese Flächen als Bauland anderen vorzuziehen, da die Erschließungsanlagen weitgehend vorhanden sind.

9.3 3. Empfehlung: Bebauung „falsch genutzter Flächen“ im Innenbereich nach Bedarf

Die Bebauung der falsch genutzten Flächen im Innenbereich kann teilweise alternativ, bzw. parallel zu der Nutzung der Arrondierungsflächen geschehen. Der Nachteil bei der Bebauung dieser Flächen besteht in den höheren Planungskosten und Erschließungskosten für die innere Erschließung der Flächen.

Es besteht deshalb die Möglichkeit um diese Kosten zu umgehen, dass zunächst nur die Bereiche bebaut werden, die an den schon vorhandenen Erschließungsanlagen gelegen sind.

Durch dieses Vorgehen ist es möglich, die Vorfinanzierungskosten relativ gering zu halten da Planung und Durchführung der Maßnahme erst durch konkreten Handlungsbedarf ausgelöst werden sollten, mit der Folge, dass eine zügige Bebauung der Flächen abzusehen ist.

9.4 4. Empfehlung: Rückstellung der mittelfristig und langfristig bebaubaren Siedlungserweiterungsflächen

Die Bebauung der Flächen, die diesen Baulandtypen zugeordnet wurden, sollte zunächst unterbleiben, da die Umwandlung dieser Gebiete in Bauland mit einem relativ hohen Kostenaufwand verbunden ist.

9.5 5. Empfehlung: Verzicht auf die Ausweisung neuer Baugebiete

Im Hinblick auf eine nachhaltige Flächenpolitik und unter Berücksichtigung des Umstandes, dass die Nachfrage nach Bauland durch die bestehenden Baulandreserven in der Samtgemeinde auf jeden Fall gedeckt werden kann, sollte auf die Ausweisung neuer Baugebiete vollkommen verzichtet werden.

9.6 6. Empfehlung: Förderung einer interkommunalen Zusammenarbeit bei der Planung von Gewerbeflächen

Da eine große Konkurrenz zwischen den Kommunen um die Ausweisung von Gewerbegebieten besteht, ergeben sich, gefördert von der Kommunalpolitik weitere Probleme. Es entstehen neue finanzielle Belastungen durch neue Flächenausweisungen.

Die Gemeinden unterbieten sich gegenseitig mit den Baulandpreisen und machen den Gewerbebetrieben Zugeständnisse, die der Kommune teuer zu stehen kommen.

Entschließt sich ein Gewerbebetrieb sich in einem Ortsteil niederzulassen werden Erschließungsanlagen errichtet, die oft nicht voll ausgenutzt werden können. Diese Konkurrenz besteht nicht nur innerhalb der Kommunen des Landkreises Uelzen sondern sogar innerhalb der Kommunen der Samtgemeinde Suderburg.

Die Vorgehensweise, dass ohne konkrete Nachfrage von Gewerbebetrieben Flächen in allen drei Mitgliedsgemeinden ausgewiesen werden, ist wenig zweckmäßig.

Die Ansiedlung von neuen Gewerbegebieten sollte sich auf das Grundzentrum Suderburg beschränken. In den übrigen Mitgliedsgemeinden sollte eine Erschließung neuer Flächen auf Kosten der jeweiligen Gemeinde bzw. der Samtgemeinde unterbleiben.

Das minimale Ziel der Samtgemeinde Suderburg sollte es also sein, zunächst eine Kooperation zwischen den Mitgliedsgemeinden zu schaffen und bei konkretem Bedarf nach Gewerbeflächen zu einer realistischen Einschätzung der finanziellen und ökologischen Folgen einer weiteren Ausweisung zu gelangen.

Anzustreben ist jedoch darüber hinaus eine Zusammenarbeit weiterer Gemeinden des Landkreises, welche sich an das Projekt des Gewerbeflächenpools anlehnen sollte. Nur durch solch eine interkommunale Zusammenarbeit kann es möglich sein, zu einem den Flächenverbrauch zu reduzieren und zum anderen die strukturellen Schwächen der Region auszugleichen.

Bei einer solchen Zusammenarbeit ist auch die geplante Autobahnanbindung des Landkreises Uelzen zu berücksichtigen. Die wirtschaftlichen Vorteile, die den Gemeinden mit einer besonders günstigen Lage zu der neuen Autobahn zugute kommen, sollten sich durch eine Kooperation zwischen den Kommunen auch vorteilhaft für die anderen Gemeinden der Region auswirken.

9.7 7. Empfehlung: Erfassung der Wohnungsleerstände

Eine weitere Möglichkeit um den Bedarf an Bauland zu reduzieren, und trotzdem Wohnraum anbieten zu können, ist es den Bestand an vorhandenen Wohnungen zu erfassen.

Der Kauf und die Sanierung eines Wohnhauses stellen häufig eine Alternative zu einem Neubau dar.

Damit eine Vermittlung bzw. eine Vermarktung dieser Wohnmöglichkeiten vorgenommen werden kann, ist es notwendig, dass zunächst einmal eine Übersicht über den tatsächlichen Bestand hergestellt wird.

9.8 8. Empfehlung: Öffentlichkeitsarbeit zur Akzeptanz der Maßnahmen von Bevölkerung und Politik

Um der Bevölkerung der Samtgemeinde zu verdeutlichen, welche Probleme mit weiteren Ausweisungen von Baugebieten auf der „grünen Wiese“ entstehen und welche Alternativen es gibt, sollten öffentliche Vorträge veranstaltet werden.

Die Darstellung der Problematik sollte auch eine Anregung für die politischen Entscheidungsträger sein, zu einem Umdenken in der Flächenpolitik zu gelangen.

Erfahrungsgemäß wird die Notwendigkeit eines Umdenkens erst dann erkannt, wenn vor allem die finanziellen Vorteile herausgearbeitet werden.

10. Fazit

Es geht bei der Durchsetzung einer nachhaltigen Flächenpolitik in der Samtgemeinde Suderburg hauptsächlich darum, dass die Notwendigkeit eines Umdenkens erkannt werden muss.

Die ökologischen und auch die wirtschaftlichen Nachteile und auch die Prognose zur Entwicklung der Bevölkerungszahlen müssen verstärkt beachtet werden.

Schafft es die kommunale Politik, sich den negativen Folgen einer weiteren Flächeninanspruchnahme bewusst zu werden, wird auch deutlich, dass Ausweisungen großer Flächen auf der „grünen Wiese“ der falsche Weg ist, die wirtschaftliche Position der Gemeinde zu stärken.

Es geht dann viel mehr darum, dass rechtzeitig eine Wende in der Flächenpolitik herbeigeführt wird und sich dadurch finanzielle Vorteile für die Samtgemeinde ergeben.

Wie die Bestandsaufnahme der Baulandreserven für das Gebiet der Samtgemeinde Suderburg zeigt, verfügt Suderburg mit den dazugehörigen Mitgliedsgemeinden über ausreichende Alternativen und hat die Möglichkeit ohne Ausweisungen neuer Flächen, den Baulandbedarf trotzdem zu decken.

Mit der Bestandsaufnahme ist ein wichtiger Schritt in die Richtung der nachhaltigen Flächenpolitik erfolgt.

Es ist nun die Aufgabe der kommunalen Entscheidungsträger weiter in diese Richtung zu handeln und diese Form der Nachhaltigkeitspolitik bezogen auf die Flächeninanspruchnahme auszubauen. Dies gilt vor allem für die Förderung einer interkommunalen Zusammenarbeit, die für das Erreichen des „30 ha-Ziels“ unerlässlich ist.

Ergreift die Samtgemeinde Suderburg diese Möglichkeiten, ist es abzusehen, dass sie sich erhebliche finanzielle Vorteile verschafft und als positives Beispiel in Bezug auf eine nachhaltige Flächenpolitik im Landkreis Uelzen vorangehen kann.

11. Abbildungsverzeichnis

Abbildungs- Nr.	Titel	Seite
Abbildung 2.1	Samtgemeinde Suderburg	2

12. Diagrammverzeichnis

Diagramm- Nr.	Titel	Seite
Diagramm 3.3	Bevölkerungsprognose für Samtgemeinde Suderburg 2003-2020 in %	3
Diagramm 6.1	Flächenanteile der Baulandtypen an den Baulandreserven	11

13. Tabellenverzeichnis

Tabellen- Nr.	Titel	Seite
Tabelle 3.1	Entwicklungsprognose für die Haushaltsgrößen in der Samtgemeinde Suderburg 2003-2020	4
Tabelle 6.1	Baulücken in der Samtgemeinde Suderburg	7
Tabelle 6.2	Baulandreserven der Samtgemeinde Suderburg	10
Tabelle 7.1	Rechenschema zur Berechnung des Wohnbaulandbedarfes am Beispiel der Samtgemeinde Suderburg	12
Tabelle 8.1	Maßnahmen zur Umwandlung in Bauland bezogen auf die Baulandtypen	16

14. Abkürzungsverzeichnis

ALB	Automatisiertes Liegenschaftsbuch
ALK	Automatisierte Liegenschaftskarte
BA	Bauabschnitt
BauGB	Baugesetzbuch
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
EW	Einwohner
F-Plan	Flächennutzungsplan
GE	Gewerbegebiet
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
HOAI	Honorarordnung für Architekten und Ingenieure
LK	Landkreis
ROG	Raumordnungsgesetz
ROP	Regionales Raumordnungsprogramm

SG	Samtgemeinde
SW	Schmutzwasser
WA	Allgemeines Wohngebiet