

## Entwicklungskonzept „Rahmenplanung Ortschaften Syke - Hinterlandbebauung“ (Wohnraumstärkung)

Verfasser/in: Herr W. Schneider, Tel: 164-411	Federführend: Fachbereich 4 - Bau, Plan., Umwelt	Aktenzeichen: Datum: 51.1.01.611404 07.01.2025 _Wohraumstärkung02Projekte
---	--	---

**Beratungsfolge**

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ortsrat der Ortschaft Okel (Anhörung)	17.02.2025	Ö
Ortsrat der Ortschaft Henstedt (Anhörung)	19.02.2025	Ö
Ortsrat der Ortschaft Wachendorf (Anhörung)	24.02.2025	Ö
Ortsrat der Ortschaft Gödestorf (Anhörung)	05.03.2025	Ö
Ortsrat der Ortschaft Syke (Anhörung)	06.03.2025	Ö
Ortsrat der Ortschaft Steimke (Anhörung)	12.03.2025	Ö
Ortsrat der Ortschaft Gessel (Anhörung)	13.03.2025	Ö
Ortsrat der Ortschaft Barrien (Anhörung)	17.03.2025	Ö
Ortsrat der Ortschaft Heiligenfelde (Anhörung)	20.03.2025	Ö
Ortsrat der Ortschaft Ristedt (Anhörung)	24.03.2025	Ö
Ausschuss für Umwelt und Bauen (Vorberatung)	27.03.2025	Ö
Verwaltungsausschuss (Vorberatung)	03.04.2025	N
Rat der Stadt Syke (Entscheidung)	24.04.2025	Ö

**Beschlussvorschlag**

Der Rat beauftragt:

a) die Verwaltung in den Ortschaften inkl. derer Ortsteile die Potenziale für die Umsetzung der sogenannten „Hinterlandbebauung“ auf Grundlage vorhandener Planungsrechte zu untersuchen und aufzuzeigen sowie einen Kriterienkatalog zur Umsetzung potenzieller Hinterlandbebauungen zu entwerfen und den politischen Vertreter: innen vorzutragen.

Der Rat beschließt ferner:

b) das die Verwaltung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) das Entwicklungskonzept „Rahmenplanung Ortschaften Syke – Hinterlandbebauung (Wohnraumstärkung)“ für die Ortschaften inkl. derer Ortsteile als verbindliches Instrument zur Anwendung der Wohnraumstärkung fertigstellt.

## Sachverhalt

Die Stadtverwaltung möchte aufbauend auf das vom Rat im Dezember 2020 beschlossene Entwicklungskonzept „Rahmenplanung Syke Innenstadtentwicklung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB)) und das „Moderationsverfahren – Zukunftsstrategie 2035“ die Thematik „Hinterlandbebauung (zweite Baureihe)“ schrittweise mit Hilfe eines zu erstellenden Entwicklungskonzeptes, welches einen Kriterienkatalog inne haben wird, umsetzen. Die Ausweisung von Neubaugebieten und die Reduktion von Flächen-Neuanspruchnahme sollen somit reduziert und bereits „bevorratete Baulandgrundstücke“ vorrangig identifiziert, planungsrechtlich geprüft und entsprechend nutzbar gemacht werden.

Bei einer Hinterlandbebauung (zweite Baureihe) wird hinter oder auch in einigen wenigen Fällen vor einem bereits rechtmäßig genehmigten vorhandenen Gebäude, welches zur Erschließungsstraße errichtet und erschlossen wurde, ein zweites Wohngebäude etabliert, sofern es die Gegebenheiten zulassen. Dabei sind z.B. die Erschließung und die nähere Umgebung für die Zulässigkeit des Vorhabens entscheidend oder je nach vorhandenem Planungsrecht bindend.

Die Bundesregierung möchte im Zuge einer Änderung des § 34 BauGB den Planern die Möglichkeit einräumen, dieses Thema „einfacher“ umzusetzen.

### Auszug Novelle BauGB (Stand 04.09.2024):

„[...] § 34 wird wie folgt geändert: [...]

c) Absatz 3a wird wie folgt geändert:

aa) Satz 1 wird wie folgt gefasst:

„Vom **Erfordernis des Einfügens in die Eigenart** der näheren Umgebung nach Absatz 1 Satz 1 **kann mit Zustimmung der Gemeinde im Einzelfall abgewichen werden, wenn die Abweichung.**

1. einem der nachfolgend genannten Vorhaben dient:

a) [...],

b) **der Erweiterung, Änderung oder Erneuerung eines zulässigerweise errichteten Gebäudes für Wohnzwecke,**

c) **der Nutzungsänderung einer zulässigerweise errichteten baulichen Anlage zu Wohnzwecken, einschließlich einer erforderlichen Änderung oder Erneuerung oder**

d) [...].

2. **städtebaulich vertretbar ist und**

3. **auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.“** [...]

Wann mit dem endgültigen Beschluss der oben in Auszügen dargestellten Gesetzesänderung des Baugesetzbuches zu rechnen ist und es zu ersten Umsetzungen kommen wird, ist vorerst in Frage zu stellen.

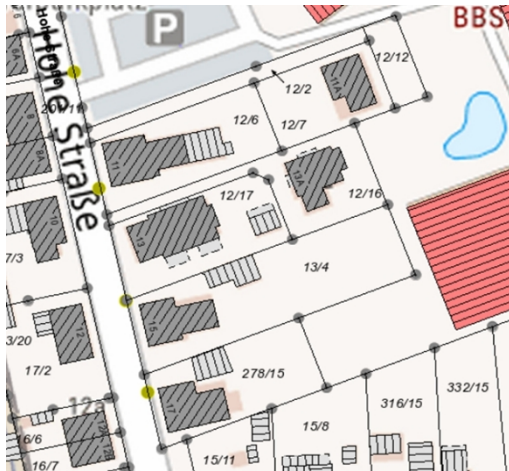
Die Ergänzungen des § 34 BauGB, sofern diese dann kommen sollten, hinterlassen aus Sicht der Verwaltung jedoch hinsichtlich der Thematik Hinterlandbebauung noch immer viel undefinierten Spielraum. Die mögliche Gesetzesänderung sollte daher als Anlass genutzt werden, um dieses Thema in Syke voran zu bringen.

Auf der Grundlage vorhandenen Planungsrechts kann in den meisten Fällen eine Bebauung in zweiter Reihe bereits auch jetzt schon möglich sein. In Syke herrscht dieses zumeist in sogenannten § 34 BauGB Innenbereichen, älteren Bebauungsplänen gem. § 30 BauGB oder sonstigen Satzungen (z.B. Innenbereichssatzung gem. § 34 Abs.4 BauGB). In Außenbereichen kann zumeist die Umwandlung vorhandener rechtmäßig errichteter Nebengebäude eine zweite Baureihe darstellen.

Aufgrund dessen es sich vorrangig bei der Erstellung von Kriterien um den Innenbereich gem. § 34 BauGB handelt, wurde auf ein Beispiel im Bereich eines Bebauungsplanes gem. §

30 BauGB verzichtet. Grund dafür ist, dass diese bereits als Satzung beschlossene bestehende Vorgaben besitzen, die sich aus Textlichen Festsetzungen, Örtlichen Bauvorschriften und Hinweisen zusammensetzen und somit rechtsverbindlich sind.

#### Beispiel unbeplanter Innenbereich:



Hier ist bereits hinter den Hausnummern 11 und 13 eine Hinterlandbebauung genehmigt worden. Groß bzw. langezogene Grundstücke sind durchaus geeignet durch eine weitere Erschließung geteilt und als Wohnbauland genutzt zu werden. Unmittelbar angrenzende Grundstücke haben aufgrund nur dieser bereits vorhandenen Präzedenzfälle ebenfalls nunmehr die Möglichkeit eine Genehmigung in Aussicht zu haben, wenn diese den Erschließungserfordernissen gerecht werden.

#### Beispiel Innenbereichssatzung:



Eine Innenbereichssatzung ist vergleichbar mit dem unbeplanten Innenbereich, setzt aber ggf. Grundstücksgrößen und Bautiefen fest. In diesem Beispiel wurde die Innenbereichs-satzung plankonform mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes festgesetzt. Ein großes Potenzial liegt demzufolge vor!

Hinterlandbebauungen sind hier bisher aber nur im nördlichen Bereich umgesetzt worden. Obwohl genügend potenzial vorherrscht, gilt das Art und Maß der umliegenden Bebauung(en). Dies bedeutet, dass hier nicht nur auf die Trauf- und Firsthöhe geschaut wird sondern auch auf das maßstäblich tiefste rechtmäßig errichtete

Gebäude. Ferner stellt in diesem Bereich vermutlich das Thema Erschließungsnachweiß (Zuwegung, Übergabeschächte, Teilung Grundstücke etc.) die Umsetzung der Hinterlandbebauung in Frage. Bei einem beschlossenen Entwicklungs-konzept könnte hier Abhilfe geschaffen werden!

#### Kriterienkatalog:

Die beiden Beispiele mit deren verschiedenen planungsrechtlichen Gegebenheiten zeigen bereits, dass ein hohes Potenzial an möglichen Hinterlandbebauungen in den Ortschaften und deren Orten vorliegt.

Nunmehr sollen hier kurz erste Ideen von Kriterien, welche nicht abschließend sind und im Zuge des Entwicklungskonzeptes erstellt werden, beispielhaft genannt sein:

- Erschließung
  - verkehrliche Anbindung,
  - Leitungsgebundene Anschlüsse: Schmutz-, Trinkwasser und Strom,
  - Nachweispflicht (Antragsteller: in)

- Ortsbild
  - unmittelbar angrenzend (Bautiefen),
  - Bautypologie
  
- Umwelt / Umweltverträglichkeit
  - Berücksichtigung vorhandener Grünstrukturen und
  - Flächen-Neuinanspruchnahme

Sofern die Verwaltung, aus Sicht des Sachgebietes Stadtplanung wichtigen abzuarbeitenden Themen einen positive Beschluss durch den Rat erhalten kann, wäre der Wohnraumförderung und der Reduzierung der Flächen-Neuinanspruchnahme Sorge getragen. Ferner würde dieses Entwicklungskonzept eine sinnvoll weiterführende Ergänzung hinsichtlich des bereits vorhandenen Entwicklungskonzept „Rahmenplanung Syke Innenstadtentwicklung“ darstellen, welches dazu beitragen kann. Sie darf jedoch nicht wie eine Satzung gewertet werden, welche eine hundertprozentige Verbindlichkeit darstellt, sondern ist eine Konzeption die genutzt werden soll, um Maßnahmenträger: innen sowie Bauwillige und vor allem die Baugenehmigungsbehörde den städtebaulichen Willen der Stadt Syke aufzuzeigen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die Erstellung des Entwicklungskonzeptes sollte, wie auch das vom Rat im Dezember 2020 beschlossene Entwicklungskonzept „Rahmenplanung Syke Innenstadtentwicklung“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB)), durch ein entsprechendes leistungstarkes Planungsbüro, welches bereits Kenntnisse über die Stadt Syke besitzt, erstellt werden.

Gem. Haushaltsmittelanmeldung für 2025 steht dem Sachgebiet Stadtplanung 40.000,00 Euro für Unvorhergesehenes unter der Buchungsstelle 51.1.01.443100-0001 zur Verfügung. Somit wären anfallende Kosten gedeckt.

**Abgleich mit der Zukunftsstrategie:**

<input type="checkbox"/>	<b>Nur ankreuzen, wenn zutreffend:</b> Dieser Beschluss enthält <b>keine strategischen Elemente</b> . Der „Abgleich mit der Zukunftsstrategie“ kann daher übersprungen werden.
--------------------------	--

Die nachfolgenden Zielrichtungen der Zukunftsstrategie sind eng verzahnt mit unserem Grundverständnis von Nachhaltigkeit. Wir wollen unsere Ziele so erreichen, dass auch zukünftige Generationen noch genügend Gestaltungsspielraum haben.

**"Sind wir auf dem richtigen Weg?"**

<b>+</b>	„Ja, wir sind auf dem richtigen Weg.“	<b>○</b>	„Wir treten auf der Stelle.“	<b>-</b>	„Nein, wir kommen vom Weg ab.“
----------	---------------------------------------	----------	------------------------------	----------	--------------------------------

<b>Syke setzt auf... vielfältige Lebensqualität</b>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
<i>Die Lebensqualität hängt von vielen Faktoren ab, die unterschiedlich wichtig sind für jeden Menschen. Einige dieser Faktoren sind: Bildung, Kultur und Freizeitangebote, Gesundheitsvorsorge, Einkaufsmöglichkeiten und Betreuungsangebote. Auch Parks, Plätze, Grünflächen und Naherholungsgebiete haben Einfluss auf die Lebensqualität vor Ort.</i>		<b>x</b>	
Da es sich bei der Hinterlandbebauung um die Planung in den Ortschaften nebst deren Ortsteilen handelt, wäre die jeweils vorzufindene vielfältige Lebensqualität unterschiedlich zu bewerten. Demzufolge wird dieser Leitsatz neutral bewertet.			

<b>Syke setzt auf... vielfältige und angepasste Mobilität für alle</b>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
<i>In Syke gehen wir zu Fuß und nutzen verschiedene Verkehrsmittel. Je nachdem, ob wir uns für das Fahrrad, die öffentlichen Verkehrsmittel oder das Auto entscheiden, beeinflussen wir den Verkehr und die Umweltbelastung in unserer Stadt.</i>		X	
Bei den unterschiedlichen Ortschaften nebst Ortsteilen sind die dort vorzufindenden Mobilitätsangebote unterschiedlich ausgeprägt. Demzufolge werden einige der oben genannten Kriterien mal mehr, mal weniger erfüllt. Positiv zu nennen wäre jedoch, dass junge Generationen (Kinder) die älteren Generationen (Eltern) unterstützen werden und somit z.B. das Verkehrsaufkommen reduziert werden könnte.			

<b>Syke setzt auf... verantwortungsvolle Flächennutzung</b>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
<i>Im Stadtgebiet gibt es entlang der Siedlungsachse Barrien, Syke, Heiligenfelde das lebendige städtische Wohnen mit der Nähe zu Infrastruktur, Geschäften und kulturellem Leben sowie einem gesunden Gewerbe. In den umliegenden Ortschaften und Ortsteilen ist die Atmosphäre oft ruhiger und das dörfliche Leben steht im Mittelpunkt. Sowohl hier als auch entlang der Siedlungsachse ist ein bewusster Umgang mit unseren Ressourcen von Bedeutung.</i>	X		
Zielsetzung der Stadt Syke ist auch auf der Grundlage alter und neuester Gesetzesgrundlagen und raumordnerischer Ziele schonend mit Grund und Boden umzugehen. Dahingehend ist es umso wichtiger die Ausweisung von Neubaugebiete auf der sogenannten "Grünen Wiese" zu reduzieren. Vorrangig ist Innen- vor Außenentwicklung zu betreiben. Eine Flächen-Neuinanspruchnahme ist zu vermeiden. Die generelle Zulassung von Hinterlandbebauungen gem. eines Kriterienkataloges wird nicht hundertprozentig dazu führen können Flächen zu sparen oder gar zu entsiegeln – sie stellt aber eine deutlichere Reduzierung wertvoller Freiflächen dar, welche zugunsten von "Neubaugebieten" neu versiegelt werden würden.			

<b>Syke setzt auf... aktives Miteinander</b>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
<i>Wir leben in einer vielfältigen Gesellschaft, in der Menschen unterschiedlicher Herkunft, Kultur, Religion, Geschlecht, Alter, Fähigkeiten und Interessen zusammenkommen. Ein aktives Miteinander bedeutet aufeinander Acht zu geben, sich einzubringen, Inklusion, Chancengleichheit, Respekt und Bürgerbeteiligung.</i>	X		
Die Ortschaften inkl. deren Ortsteile weisen wie bereits erwähnt unterschiedliche Gegenbenheiten auf. Positiv bei der Umsetzung von Hinterlandbebauungen sind jedoch, dass die jüngeren Generationen (Kinder) in Ihrer jeweils lieb gewonnenen Umgebung in unmittelbarer Nähe zur älteren Generation (Eltern) bleiben könnten. Ferner wären hinsichtlich der erhöhten Baukosten zumindest in vielen Fällen die Kosten für zu erwerbendes Bauland nicht mehr gegeben, welches das Bauen vergünstigt und das wegziehen reduzieren würde.			

<b>Syke setzt auf... engagierten Klimaschutz</b>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
<i>Klimaschutz reicht von der Reduzierung des Abfalls über Energieeinsparung bis hin zum Überflutungsmanagement. Dabei stehen Maßnahmen im Fokus, die sowohl den Klimaschutz als auch die Anpassung an die Folgen des Klimawandels fördern.</i>		X	
Da es sich bei der Hinterlandbebauung um die Planung in den Ortschaften nebst Ortsteile handelt, wären die Umsetzungen in diesem Leitbild die gleichen. Demzufolge wird dieser Leitsatz neutral bewertet.			

<b>Syke setzt auf... Schutz der Natur</b>	<b>+</b>	<b>○</b>	<b>-</b>
<i>Der Schutz der Natur ist entscheidend, um die biologische Vielfalt zu bewahren. Durch den Schutz von Lebensräumen schaffen wir sichere Rückzugsorte für bedrohte Arten. Ein Netzwerk von Schutzgebieten ermöglicht es Tieren und Pflanzen, sich zu verbreiten und genetische Vielfalt zu erhalten.</i>		<b>X</b>	
Da es sich bei der Hinterlandbebauung um die Planung in den Ortschaften nebst Ortsteile handelt, wären die Umsetzungen in diesem Leitbild die gleichen. Demzufolge wird dieser Leitsatz neutral bewertet.			

**Durchführungszeitraum:**

Das Sachgebiet Stadtplanung könnte bei zeitnaher Nachbesetzung der vakanten Stelle die Erstellung des Entwicklungskonzeptes bearbeiten. Erste Ergebnisse könnten im 3. Quartal 2025 vorliegen. Eine Beschlussfassung wäre im 1. Quartal 2026 möglich.

**Anlage/n**

Keine