

Gemeinde Grauel

Amt Mittelholstein



Innenentwicklungspotentiale und Standortalternativen zur wohnbaulichen Entwicklung

Kurzbewertung

August 2023

Projekt-Nr.: 23-051

Bearbeitung:

HN Stadtplanung GmbH & Co. KG
Ballastkai 1
24937 Flensburg

 **HN Stadtplanung**

0461 5050015
info@hn-stadtplanung.de
www.hn-stadtplanung.de



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass	.....	2
2. Ziele der Raumordnung	.....	3
3. Innenentwicklungspotentiale und Baufertigstellungen	.....	4
4. Standortalternativen zur wohnbaulichen Entwicklung	.....	5
5. Fazit	.....	9



1. Anlass

Die Gemeinde Grauel plant derzeit die erstmalige Aufstellung eines gemeindlichen Flächennutzungsplans.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans für das Gemeindegebiet soll die zukünftig angestrebte Entwicklung bauleitplanerisch abgesichert werden. Zudem ist es das Ziel der Gemeinde, die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Grundstücke sicherzustellen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des gemeindlichen Flächennutzungsplans soll auch eine Wohnbaufläche neu ausgewiesen werden.

Um den im Landesentwicklungsplan definierten Zielen der Raumordnung hinreichend Rechnung zu tragen, ist zunächst das verfügbare Wohnbaukontingent der Gemeinde darzulegen. Hierzu sind Innenentwicklungspotentiale und zwischenzeitlich erfolgte Baufertigstellungen zu berücksichtigen und darzulegen.

In einem zweiten Schritt ist die Eignung des Standorts der geplanten Wohnbaufläche unter Berücksichtigung möglicher Alternativen argumentativ darzulegen.



2. Ziele der Raumordnung

Die im Zuge einer solchen Planung maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich vor allem aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010 Seite 719), der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 sowie dem Regionalplan für den Planungsraum III.

Von grundlegender Bedeutung ist zunächst, dass die im ländlichen Raum gelegene Gemeinde Grauel keine hervorgehobene Funktion im landesplanerischen Sinne wahrnimmt. Die Gemeinde Grauel ist weder zentralörtlich eingestuft, noch wurde ihr im RPI III eine besondere Funktion zugewiesen. Folglich zählt sie nicht zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung; die wohnbauliche Entwicklung ist hier auf die Deckung des örtlichen Bedarfs auszurichten.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden ist insbesondere Folgendes geregelt:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 2. Fortschreibung LEP 2021).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 Fortschreibung LEP 2021).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 2.5.2 Abs. 3 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 3 Fortschreibung LEP 2021).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10% gebaut werden. Es ist der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen (Ziffer 3.6.1 Abs. 3 Fortschreibung LEP 2021).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Abs. 6 LEP / Ziffer 3.9. Abs. 4 Fortschreibung LEP 2021).
- Die Ausweisung und Erschließung von Bauflächen sowie der Bau von Wohnungen sollen zeitlich angemessen über den Planungszeitraum verteilt erfolgen (Ziffer 2.5.2 Abs. 1 LEP / Ziffer 3.6.1 Abs. 1 Fortschreibung LEP 2021).

Die Gemeinde Grauel hatte am Stichtag 31.12.2020 einen Wohnungsbestand von 124 Wohneinheiten (WE) (Quelle: Statistikamt Nord). Folglich beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den Zeitraum 2022 bis 2036 in der Gemeinde Grauel zunächst **12 WE**, abzüglich absehbarer Baufertigstellungen und Innenentwicklungspotentiale.



3. Innenentwicklungspotentiale und Baufertigstellungen

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2021 hängt der Umfang der erforderlichen Flächenausweisungen maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab. Es ist daher erforderlich, die Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Grauel zu eruieren und zu bewerten. Zu diesem Zwecke hat das Amt Mittelholstein im Jahre 2019 bereits ein Baulückenkataster erstellt. Im Folgenden werden die seinerzeit dargelegten Flächenpotentiale (BL 1 – BL 16) nach aktuellen Gesichtspunkten tabellarisch beschrieben und bewertet. Das zugrundeliegende Baulückenkataster liegt dieser Kurzbewertung als Anlage bei.

Nr.	Anschrift	Flur	Flurstück	baurechtl. Bewertung	Status	Anzurechnende WE Kontingent 2022-2036
BL 1	Koppelbrook 3	1	9/27	§ 30 BauGB (BPL Nr. 1)	Baugenehmigung zum Bau eines EFH 2021 Baufertigstellung 2021	0
BL 2	Koppelbrook 4	1	9/26	§ 30 BauGB (BPL Nr. 1)	Baugenehmigung zum Bau eines EFH 2020 Baufertigstellung 2020	0
BL 3	Koppelbrook 5	1	9/25	§ 30 BauGB (BPL Nr. 1)	Baugenehmigung zum Bau eines EFH 2020 Baufertigstellung 2021	0
BL 4	Koppelbrook 6	1	9/24	§ 30 BauGB (BPL Nr. 1)	Baugenehmigung zum Bau eines EFH 2020 Baufertigstellung 2021	0
BL 5	Hauptstraße 10	1	9/10	§ 34 BauGB	Baulücke, Gartennutzung Verfügbarkeit vakant	1
BL 6	Hauptstraße 10	1	9/10	§ 34 BauGB	Baulücke, Gartennutzung Verfügbarkeit vakant	1
BL 7	Hauptstraße 16	6	14/1	§ 34 BauGB	Baulücke, Grünfläche bauliche Nutzung nicht absehbar (Größe: 279 m ²)	0
BL 8	Dorfstr. 10 / Hauptstr. 18	6	16/2	§ 34 BauGB	Baulücke, Gartennutzung Verfügbarkeit vakant	1
BL 9	Schulstraße 1	2	5/5	§ 35 BauGB	Hinterland, Gartennutzung fehlende Vorprägung in 2. Reihe, Beurteilung nach § 35 BauGB	0
BL 10	Hauptstraße 24	6	31/1	§ 35 BauGB	Grünland, Baumbestand fehlender Siedlungskontext Ri. Süden, Beurteilung nach § 35 BauGB	0
BL 11	Dorfstraße 3	6	34/3	§ 34 BauGB	Gartennutzung inkl. Gartenhütte wohnbauliche Nutzung nicht absehbar	0
BL 12	Schulstraße 20	6	3/3	§ 34 BauGB	Gartennutzung inkl. Baumbestand wohnbauliche Nutzung nicht absehbar	0
BL 13	Altenjahner Weg 1	5	21/3	§ 34 / 35 BauGB	Gartennutzung, grötenteils Hinterland hier fehlende Vorprägung in 2. Reihe, Beurteilung nach § 35 BauGB; § 34 BauGB nur in erster Reihe, hier schmal geschnitten (ca. 380 m ²), Bebauung nicht absehbar	0
BL 14	Dorfstraße 4a	6	20/5	§ 34 BauGB	Baulücke, Grünland Bauvoranfrage zum Bau eines EFH 2020 positiver Bauvorbescheid 2020	1
BL 15	Schulstraße 4	2	16/3	§ 34 BauGB	Gartennutzung inkl. Gartenhütte wohnbauliche Nutzung nicht absehbar	0
BL 16	Achterlang 2	1	102	§ 35 BauGB	Landwirtschaftliche Fläche fehlender Siedlungskontext, Beurteilung nach § 35 BauGB	0
					Summe	4

Tabelle 1: Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Grauel 2023. Eigene Darstellung.



Aus der Beschreibung und Bewertung der Innenentwicklungspotentiale geht hervor, dass insgesamt lediglich 4 Potentiale dem Wohnbaukontingent der Gemeinde Grauel für den Planungszeitraum 2022-2036 anzurechnen sind. Die ehemaligen Baugebietspotentiale aus dem Bebauungsplan Nr. 1 „Koppelbrook“ (2001) sind inzwischen vollständig bebaut und bereits in den Jahren 2020 und 2021 baufertiggestellt worden. Sie sind dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen folglich nicht anzurechnen. Für weitere Flächen ist eine wohnbauliche Entwicklung aus planungsrechtlichen Gründen oder aber aus Gründen der aktuellen Nutzung und Verfügbarkeit nicht absehbar.

Nach Baufertigstellungsstatistik des Statistikamtes Nord beläuft sich die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in der Gemeinde Grauel in den Jahren 2020, 2021 und 2022 auf insgesamt 4, von denen lediglich 1 im Jahre 2022 fertiggestellt wurde und somit dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen 2022- 2036 anzurechnen ist.

Abzüglich der eruierten anzurechnenden Innenentwicklungspotentiale (4) sowie der Baufertigstellung 2022 (1) verringert sich das Wohnbaukontingent der Gemeinde Grauel folglich auf **7 WE**.

4. Standortalternativen zur wohnbaulichen Entwicklung

„Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, im baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile und in Form behutsamer Siedlungsabrundungen ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplittern soll vermieden werden. Auf eine gute Einbindung der Bauflächen in die Landschaft soll geachtet werden.“

(Ziffer 3.8 Abs. 2 Fortschreibung LEP 2021).

Die Gemeinde Grauel hat sich bereits frühzeitig mit der Standortwahl für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen befasst. Dabei wurde die Potentialfläche in Anbindung an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 1 „Koppelbrook“ (2001) in nordwestlicher Ortslage der Gemeinde Grauel als geeignet angesehen und folglich in die Darstellung des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Im Folgenden werden mögliche Standortalternativen, welche die vorgenannten Ziele der Raumordnung aus rein städtebaulichen Gesichtspunkten zunächst zu erfüllen scheinen stichpunktartig beschrieben und bewertet (+ positiv; ● neutral; - negativ).



Abbildung 1: Standortalternativen zur wohnbaulichen Entwicklung. Kartengrundlage: Digitaler Atlas Nord, 2023. Eigene Darstellung.

Fläche 1:

- + Städtebaulich integrierte Lage in nordwestlicher Ortslage, umgeben von bestehenden Siedlungsstrukturen im Osten, Süden und teilw. Westen
 - + Städtebauliche Integration bestehender Wohnbebauung „Achterlang“
 - + Flächenumfang zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs geeignet
 - + Erschließung durch direkte Anbindung an Verkehrsweg „Achterlang“ gesichert
 - + Flächenverfügbarkeit gegeben
- **Fläche geeignet**



Fläche 2:

- + Städtebaulich integrierte Lage in nordwestlicher Ortslage
 - + Flächenumfang zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs geeignet
 - o Erschließung durch Anbindung an „Hauptstraße“ (L 123) gesichert, aufgrund des Status Landesstraße jedoch mit höheren Aufwendungen
 - o Flächenverfügbarkeit vakant
 - Gehölzbestand entlang der „Hauptstraße“ (L 123)
 - massive topographische Höhenunterschiede innerhalb der Fläche (> 10 m)
- **Fläche nicht geeignet**

Fläche 3:

- + Flächenumfang zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs geeignet
 - o Lage in direkter Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen, jedoch keine unmittelbare Integration, sondern Erweiterung der Ortslage Richtung Südosten
 - o Flächenverfügbarkeit vakant
 - Durch Lage in zweiter Reihe keine direkte Anbindung an öffentliche Verkehrswege, Erschließung vakant
 - massive topographische Höhenunterschiede innerhalb der Fläche (ca. 5 m)
- **Fläche nicht geeignet**

Fläche 4:

- + Flächenumfang zur Deckung des mittelfristigen Wohnraumbedarfs geeignet
 - + Erschließung durch direkte Anbindung an Verkehrsweg „Schulstraße“ gesichert
 - o Lage in direkter Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen, jedoch keine unmittelbare Integration, sondern Erweiterung der Ortslage Richtung Osten, abseits des Ortskerns
 - o Flächenverfügbarkeit vakant
 - massive topographische Höhenunterschiede innerhalb der Fläche (ca. 7 m)
- **Fläche nicht geeignet**



Die Bewertung und Gegenüberstellung der insgesamt vier eruierten Potentialflächen bestätigt die Flächenwahl der Gemeinde. Insbesondere durch die teils massiven topographischen Höhenunterschiede innerhalb der Potentialflächen und die damit verbundenen erschließungstechnischen Hemmnisse scheiden diese bereits aus. Abbildung 2 veranschaulicht diese Umstände.

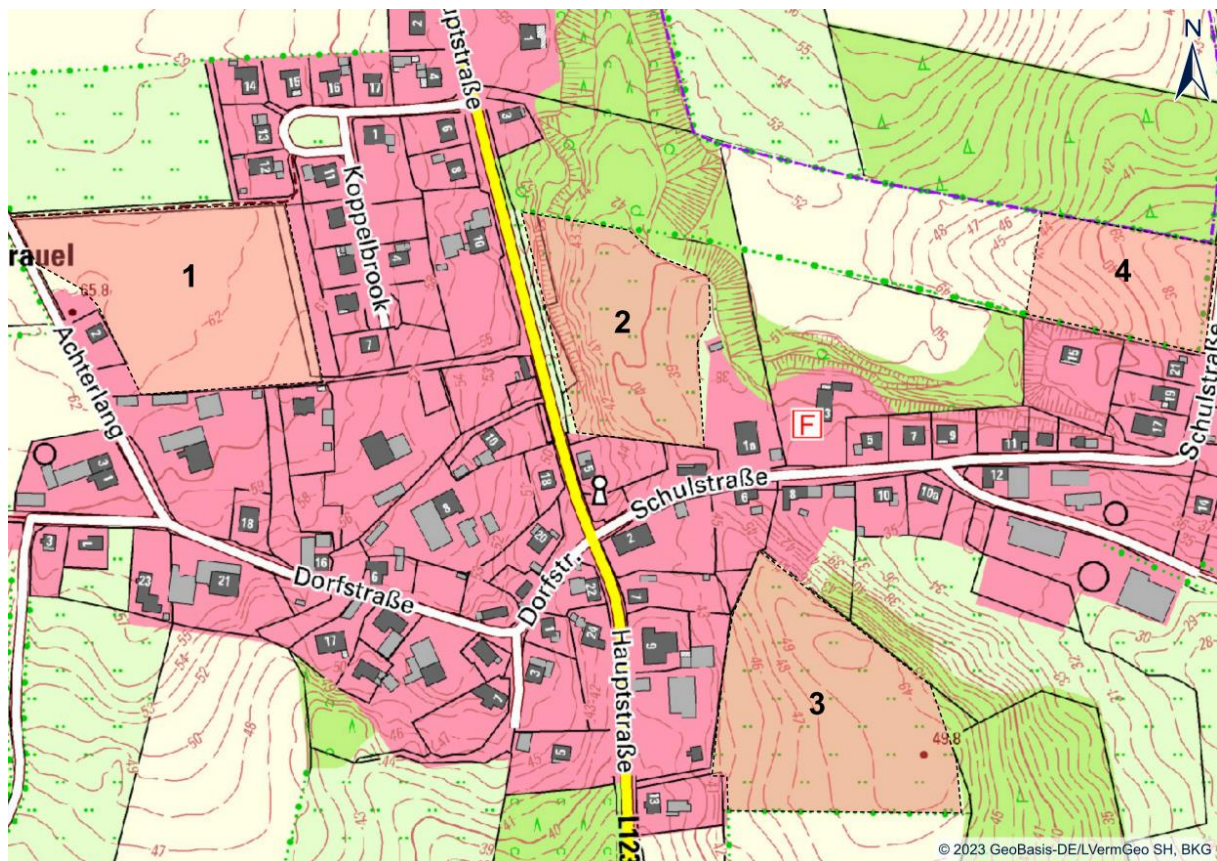


Abbildung 2: Standortalternativen zur wohnbaulichen Entwicklung im Kontext topographischer Rahmenbedingungen. Kartengrundlage: Digitaler Atlas Nord, 2023. Eigene Darstellung.



5. Fazit

Die Analyse der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Grauel legt dar, dass der örtliche Wohnraumbedarf mittelfristig nicht über eine Lückenbebauung gedeckt werden kann. Abzüglich der eruierten Potentiale und Baufertigstellungen verbleibt für die Gemeinde Grauel ein Wohnbaukontingent im Sinne des Landesentwicklungsplans von insgesamt **7 WE**. Die Gemeinde Grauel ist demnach im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit unter Wahrung der vorgenannten Ziele Raumordnung durchaus dazu legitimiert, in bedarfsgerechtem Umfang neue Wohnbauflächen für den örtlichen Bedarf auszuweisen.

Die Frage der Standortwahl ist nach Betrachtung potentieller Alternativen abschließend beantwortet. Die von der Gemeinde bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung dargestellte Potentialfläche 1 scheint aufgrund ihrer Lage und Eigenschaften für die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen prädestiniert und alternativlos. Mit einem Flächenumfang von ca. 1,5 ha kann der Wohnraumbedarf der Gemeinde Grauel hier mittelfristig gedeckt werden.

Gemäß § 5 Abs. 1 BauGB ist im Flächennutzungsplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Im Allgemeinen beläuft sich der Prognose- und damit Planungshorizont des Flächennutzungsplans auf ca. 10 – 15 Jahre.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Koppelbrook“ aus dem Jahre 2001 umfasst einen Geltungsbereich von insgesamt rund 2 ha. Durch die Festsetzung dieses Allgemeinen Wohngebiets konnte der Wohnraumbedarf der Gemeinde Grauel über insgesamt rund 20 Jahre gedeckt werden (letzte Baufertigstellungen 2021). Daraus lässt sich ableiten, dass der nun auf Ebene der Flächennutzungsplanung in Aussicht genommene Flächenumfang von rund 1,5 ha dazu geeignet ist, den Wohnraumbedarf für die nächsten 15 Jahre zu decken. Dies entspricht dem allgemeinen Planungshorizont von Flächennutzungsplänen.

Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) ist ggf. auf eine abschnittsweise Überplanung zu achten, um den Zielen der Raumordnung hinreichend Rechnung zu tragen. Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) erscheint die Ausweisung von Wohnbauflächen an diesem Standort und in diesem Umfang hingegen legitim und geeignet.