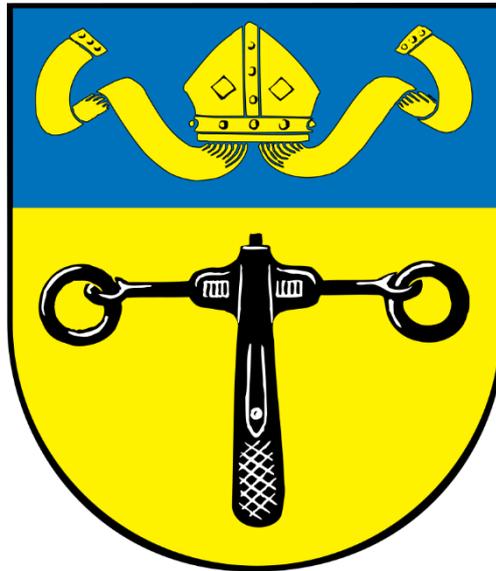


STAND: FEBRUAR 2023



**UNTERSUCHUNG ZUR ERMITTLUNG VON
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALEN
IN DER GEMEINDE RIESEBY**

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0
MAIL: INFO@LA-SPRINGER.DE

ERLÄUTERUNG

Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen in der Gemeinde Rieseby, Kreis Rendsburg-Eckernförde

1 Ausgangssituation

1.1 Lage im Raum

Rieseby liegt etwa 9 km nördlich der Stadt Eckernförde an der Landesstraße L27. Mit ca. 2.784 Einwohnern verfügt die Gemeinde derzeit über ca. 1.270 Wohneinheiten. Diese verteilen sich auf den Hauptort Rieseby, die Ortsteile Norby, Sönderby, Basdorf, Kratt, Zimmert sowie die Güter Büstorf, Sönderbyhof, Hörst, Patermess, Büchenau, Stubbe, Krieseby und Saxtorf. Daneben bestehen noch die kleineren Streusiedlungen im Außenbereich innerhalb des Gemeindegebietes.

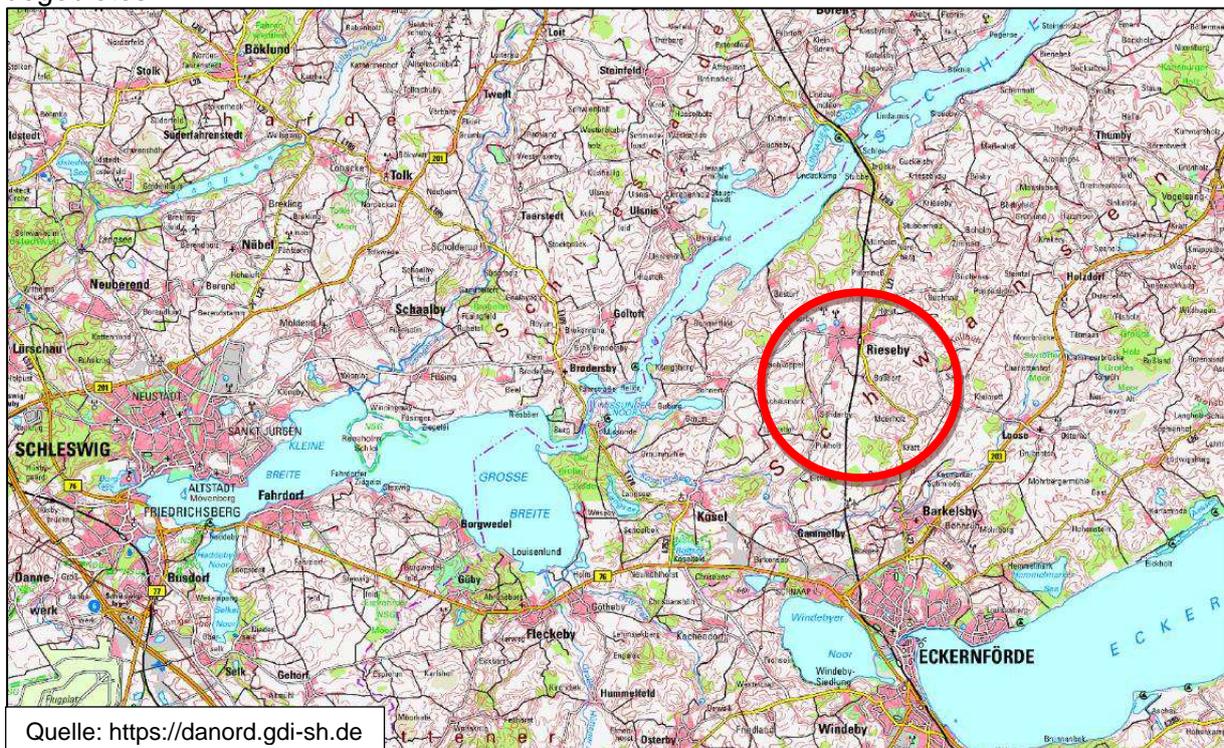


Abbildung 1: Übersichtskarte

Obwohl Rieseby als Mittelpunktgemeinde Schwansens längst die Funktion eines ländlichen Zentralortes mit der Grundversorgung seines Nahbereichs ausübt, wurde der Gemeinde der offizielle Status seitens des Landes bisher nicht verliehen. Zentrale Einrichtungen wie die Grundschule mit Sporthalle, Fachgeschäfte, Banken, Ärzte, Apotheke, Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen, Post, Polizei, Pastorat, Amtsverwaltungsstelle, Alten- und Pflegeheim, Sporteinrichtungen sowie der Anschluss an den öffentlichen Personennah- und -fernverkehr (Bahn u. Bus) sind vorhanden. Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, wie u.a. Kommunalverwaltung, Fachärzte sowie weiterführende Schulen sind im Unterzentrum Eckernförde gewährleistet.

Das dörfliche Leben zeichnet sich insbesondere durch die vielen Aktivitäten der Vereine und Verbände aus.

1.2 Rechtliche Bindungen

Die Gemeinde Rieseby wird in der **Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes** Schleswig-Holstein 2021 als 'Ländlicher Raum' eingestuft. Sie befindet sich im 10 km-Umkreis um das Mittelzentrum Eckernförde sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Der **Regionalplan** für den Planungsraum III (Kreisfreie Städte Kiel, Neumünster, Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde 2000) weist der Gemeinde Rieseby eine ergänzende, überörtliche Versorgungsfunktion in ländlichen Räumen zu. Diese Gemeinden sollen sich unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte stärker entwickeln als die anderen nicht zentralörtlich eingestuften Gemeinden. Die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte soll dabei gewahrt bleiben.

Gem. der **Teilfortschreibung des Regionalplanes zum Thema Windenergie an Land** (2020) befinden sich innerhalb des Gemeindegebietes zwei Vorranggebiete für Windkraftanlagen: das Gebiet PR2_RDE_301 südlich des Ortsteiles Sönderby und das Gebiet PR2_RDE_009 an der östlichen Gemeindegrenze.

Im **Flächennutzungsplan** der Gemeinde aus dem Jahr 1974 sowie den insgesamt 14 Änderungen sind die Bauflächen in der Ortslage des Hauptortes Rieseby als gemischte Bauflächen (M bzw. MD) oder Wohnbauflächen (W bzw. WR) dargestellt. Im Zentrum ist eine Gemeinbedarfsfläche für die Schule und den Kindergarten dargestellt. Im Bereich des Friedhofes und des Sportplatzes sind Grünflächen eingetragen. Weiterhin sind insbesondere im Norden und Nordosten angrenzend an den Siedlungsbereich einzelne, teils größere Maßnahmenflächen dargestellt.

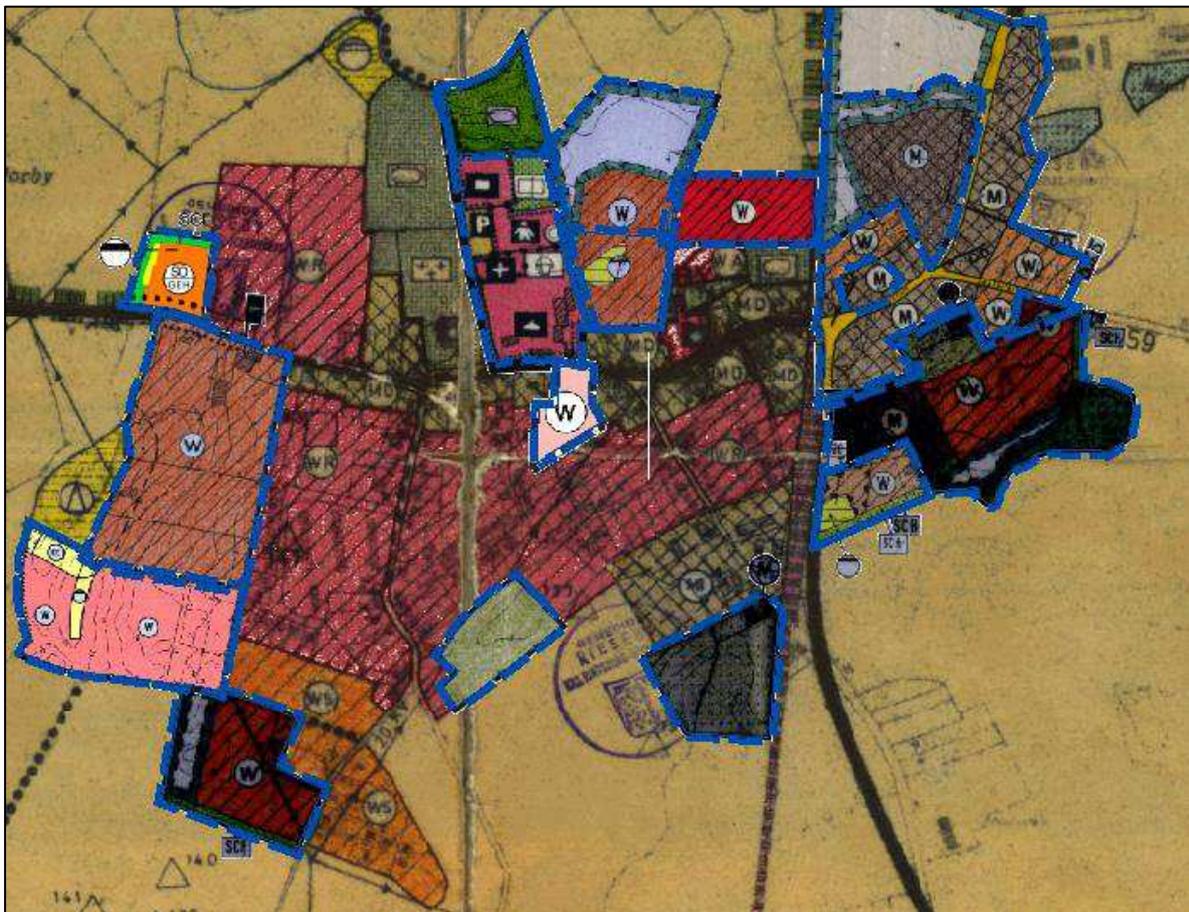


Abbildung 2: Auszug aus dem F-Plan (Ursprungsplan mit Änderungen) – ohne Maßstab –

Die Gemeinde verfügt über 22 **Bebauungspläne**.

In Karte 1 des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum II (2020) sind für den Siedlungsbereich des Hauptortes Rieseby keine Darstellungen enthalten.

Gem. Karte 2 grenzt ein Landschaftsschutzgebiet unmittelbar nördlich an den Siedlungsbereich an.

Nach Karte 3 befindet sich das Geotop Os 003 unmittelbar südwestlich bis nordwestlich der Ortslage. Im Westen ist weiterhin ein Gebiet mit oberflächennahen Rohstoffen eingetragen.

Im **Landschaftsplan** der Gemeinde Rieseby aus dem Jahr 2000 sind neben den damals vorhandenen baulichen Anlagen für den Siedlungsbereich und unmittelbar daran angrenzend einzelne Flächen für die potenzielle Siedlungsentwicklung sowie Ausschlussflächen für die weitere Siedlungsentwicklung dargestellt.

Der nächstgelegene Bestandteil des **europäischen Netzes „Natura 2000“** ist das FFH-Gebiet 1320-302 ‚Schlei incl. Schleimünde‘, im nördlichen Gemeindegebiet; ca. 2 km nördlich des Siedlungsbereiches des Hauptortes Rieseby.

1.3 Planungsanlass

Die Gemeinde Rieseby möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierbei hat die Innenentwicklung eine hohe Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung. Die Gemeinde will daher alle Möglichkeiten potenzieller Bebauung erfassen. Hierzu zählen Baulücken, gering genutzte Grundstücke und Nachverdichtungspotenziale.

2 Potenzialflächen im Innenbereich

Folgende Flächen wurden erfasst:

a) Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.

- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.
- Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.
- Max. 1-3 Baugrundstücke ortsüblicher Größe.

b) Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erheblich erschweren bzw. verzögern (z.B. Abriss von baulichen Anlagen erforderlich, Altlasten vorhanden, höhere Immissionen, erhöhter Erschließungsaufwand).

- In der Regel: Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.
- Nur in Ausnahmefällen: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es sind wesentliche Realisierungshemmnisse erkennbar, die absehbar, aber auch ohne planerische Steuerung, im Rahmen der konkreten Vorhabenentwicklung behebbar sind.

c) Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet, es besteht aber noch kein Baurecht bzw. es wird aufgrund des Umfangs bzw. der Sensibilität des Vorhabens empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

- In der Regel: Lage im städtebaulichen Innenbereich (Siedlungszusammenhang).
- Es besteht ein Planungserfordernis bzw. eine Planungsempfehlung, z.B. im Hinblick auf die sensible ortsbildprägende Lage im Ortskern.
- In der Regel sind neben dem z.B. fehlenden Baurecht auch weitere Realisierungshemmnisse erkennbar.

Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Rieseby wird aufgrund der ländlichen Bebauungsstruktur eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.500 m² groß sein müssen und dass die Lage der vorhandenen Gebäude eine entsprechende Teilung zulässt.

Nachverdichtungspotenziale, für deren Realisierung mehr als zwei Grundstücke zusammengelegt werden müssten, wurden nicht berücksichtigt, da eine Realisierung i.d.R. sehr unwahrscheinlich ist.

Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen. Weiterhin wurden die bauplanungsrechtliche Situation, die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgte eine Einstufung der Flächen nach den o.g. Typen. Aufgenommen wurden die Flächen, für die möglicherweise Baurecht hergestellt werden könnte.

Die möglichen Flächen der Innenentwicklung sind in einem fortschreibungsfähigen Datensatz dokumentiert (siehe anhängende Tabellen).

3 Ergebnisse

Die Gemeinde Rieseby verfügt derzeit über neun Potenzialflächen im Innenbereich im Innenbereich des Hauptortes Rieseby.

Im Folgenden wird die Beschreibung und Bewertung dieser Flächen aufgezeigt und erläutert:

Fläche 1	Potenzialfläche mit Baurecht
Standort: Kappelner Landstr. 11 Potenzialtyp: A Anzahl Baugrundstücke: 1	Flurstücke: Teil aus 8/48 Größe, ca.: 990 m ²
Beschreibung: Darstellung im FNP: Gemischte Baufläche (M) Ausweisung im BPL: keine Darstellung im LP: innerhalb des Siedlungsbereiches Derzeitige Nutzung: privater Garten	
Erschließung: vorhanden (Kappelner Landstraße) Immissionen: Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm L 27 zu erwarten Denkmalschutz: - Baugrund: - Sonstiges: außerhalb der OD-Grenze an der L 27	
Bemerkungen: klassische Baulücke	

Fläche 2	Potenzialfläche mit Realisierungshemmnissen
Standort: Ludwig-Mordhorstweg 2 Potenzialtyp: B Anzahl Baugrundstücke: 1	Flurstücke: 2/24 Größe, ca.: 2.000 m ²
Beschreibung: Darstellung im FNP: Gemischte Baufläche (M) Ausweisung im BPL: Mischgebiet (MI) Darstellung im LP: Siedlungsentwicklungsfläche 7 Derzeitige Nutzung: liegt brach	
Erschließung: vorhanden (Ludwig-Mordhorstweg) Immissionen: Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm L 27 zu erwarten Denkmalschutz: - Baugrund: - Sonstiges: kann aufgrund der Gebietsfestsetzung des B-Planes nur durch nicht störende Gewerbebetriebe, nicht jedoch durch Wohngebäude bebaut werden.	
Bemerkungen: Baufläche innerhalb eines Bebauungsplanes	

Fläche 3	Potenzialfläche mit Realisierungshemmnissen	
Standort:	Ludwig-Mordhorstweg 2	Flurstücke: 2/30
Potenzialtyp:	B	Größe, ca.: 1.550 m ²
Anzahl Baugrundstücke:	1	
Beschreibung:		
Darstellung im FNP:	Gemischte Baufläche (M)	
Ausweisung im BPL:	Mischgebiet (MI)	
Darstellung im LP:	Siedlungsentwicklungsfläche 7	
Derzeitige Nutzung:	liegt brach	
Erschließung:	vorhanden (Ludwig-Mordhorstweg)	
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm L 27 und durch die Tankstelle zu erwarten	
Denkmalschutz:	-	
Baugrund:	-	
Sonstiges:	kann aufgrund der Gebietsfestsetzung des B-Planes nur durch nicht störende Gewerbebetriebe, nicht jedoch durch Wohngebäude bebaut werden.	
Bemerkungen:	Baufläche innerhalb eines Bebauungsplanes	

Fläche 4	Potenzialfläche mit Realisierungshemmnissen	
Standort:	Ludwig-Mordhorstweg 2	Flurstücke: 2/18
Potenzialtyp:	B	Größe, ca.: 870 m ²
Anzahl Baugrundstücke:	1	
Beschreibung:		
Darstellung im FNP:	Gemischte Baufläche (M)	
Ausweisung im BPL:	Mischgebiet (MI)	
Darstellung im LP:	Siedlungsentwicklungsfläche 7	
Derzeitige Nutzung:	liegt brach	
Erschließung:	vorhanden (Ludwig-Mordhorstweg)	
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch die Tankstelle zu erwarten	
Denkmalschutz:	-	
Baugrund:	-	
Sonstiges:	kann aufgrund der Gebietsfestsetzung des B-Planes nur durch nicht störende Gewerbebetriebe, nicht jedoch durch Wohngebäude bebaut werden.	
Bemerkungen:	Baufläche innerhalb eines Bebauungsplanes	

Fläche 5	Potenzialfläche mit Realisierungshemmnissen	
Standort:	Ludwig-Mordhorstweg 2	Flurstücke: 4/53
Potenzialtyp:	B	Größe, ca.: 950 m ²
Anzahl Baugrundstücke:	1	
Beschreibung:		
Darstellung im FNP:	Gemischte Baufläche (M)	
Ausweisung im BPL:	-	
Darstellung im LP:	Siedlungsentwicklungsfläche 7	
Derzeitige Nutzung:	Grünland	
Erschließung:	nicht verkehrlich erschlossen	
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch die Tankstelle zu erwarten	
Denkmalschutz:	-	
Baugrund:	-	
Sonstiges:	-	
Bemerkungen:	Baulücke, aber ohne verkehrliche Erschließung	

Fläche 6	Potenzialfläche mit Realisierungshemmnissen	
Standort:	Buchenweg 3 und 5	Flurstücke: 382, 387
Potenzialtyp:	B	Größe, ca.: 1.600 m ²
Anzahl Baugrundstücke:	2	
Beschreibung:		
Darstellung im FNP:	Gemischte Baufläche (M)	
Ausweisung im BPL:	Mischgebiet (MI)	
Darstellung im LP:	innerhalb des Siedlungsbereiches	
Derzeitige Nutzung:	gewerbliche Lagerflächen	
Erschließung:	vorhanden (Buchenweg)	
Immissionen:	-	
Denkmalschutz:	-	
Baugrund:	-	
Sonstiges:	kann aufgrund der Gebietsfestsetzung des B-Planes nur durch nicht störende Gewerbebetriebe, nicht jedoch durch Wohngebäude bebaut werden.	
Bemerkungen:	Baufläche innerhalb eines Bebauungsplanes	

Fläche 7	Potenzialfläche mit Baurecht
Standort: Bargkoppel 1a	Flurstücke: 179/5, Teile aus 270/5 und 5/2
Potenzialtyp: A	Größe, ca.: 3.025 m ²
Anzahl Baugrundstücke: 3	
Beschreibung:	
Darstellung im FNP: Reines Wohngebiet (WR)	
Ausweisung im BPL: -	
Darstellung im LP: innerhalb des Siedlungsbereiches	
Derzeitige Nutzung: privater Garten	
Erschließung:	vorhanden (Bargkoppel)
Immissionen:	-
Denkmalschutz:	-
Baugrund:	-
Sonstiges:	-
Bemerkungen:	klassische Baulücke

Fläche 8	Potenzialfläche mit Baurecht
Standort: Sönderbyer Weg 38	Flurstücke: 381
Potenzialtyp: A	Größe, ca.: 1.700 m ²
Anzahl Baugrundstücke: 2	
Beschreibung:	
Darstellung im FNP: Fläche für die Landwirtschaft	
Ausweisung im BPL: -	
Darstellung im LP: bebautes Grundstück	
Derzeitige Nutzung: Grünland	
Erschließung:	vorhanden (Sönderbyer Weg und Mühlenweg)
Immissionen:	-
Denkmalschutz:	-
Baugrund:	-
Sonstiges:	-
Bemerkungen:	klassische Baulücke

Fläche 9	Potenzialfläche mit Baurecht
Standort: Sönderbyer Weg 38 Potenzialtyp: B Anzahl Baugrundstücke: 4	Flurstücke: Teile aus 95/59 u. 95/60 Größe, ca.: 3.100 m ²
Beschreibung: Darstellung im FNP: Reines Wohngebiet (WR) Ausweisung im BPL: - Darstellung im LP: innerhalb des Siedlungsbereiches Derzeitige Nutzung: privater Garten, südliche Teilfläche wird durch das benachbarte Seniorenwohnheim als Gartenfläche genutzt und auch langfristig benötigt	
Erschließung: nicht verkehrlich erschlossen Immissionen: - Denkmalschutz: - Baugrund: - Sonstiges: Bebauung in der 2. Reihe ist in der Umgebung nicht vorhanden, fügt sich nicht ein gem. § 34 BauGB	
Bemerkungen: Baulücke, aber ohne verkehrliche Erschließung	

Die Untersuchungen brachten für die Gemeinde Rieseby folgende Ergebnisse:

Typ A	3 Bereiche für 6 Grundstücke
Typ B	6 Bereiche für 10 Grundstücke
Typ C	0 Bereiche für 0 Grundstücke

Die Grundstücke des Typs A stellen sich als klassische Baulücken dar und werden schwerpunktmäßig als Gartenflächen genutzt. Vereinzelt liegen die Flächen auch brach oder werden als Grünland genutzt.

Die Grundstücke des Typs B liegen überwiegend als bebaubare Grundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne vor, die jedoch aufgrund der Gebietsfestsetzungen als Mischgebiete nur durch nicht störende Gewerbebetriebe bebaubar sind, da die übrigen Bauflächen bereits mit Wohngebäuden bebaut sind.

Die Fläche Nr. 9 des Typs B liegt als Baulücke in der 2. Reihe und ohne verkehrliche Erschließung vor. Das Einfügegebot des § 34 BauGB wird nicht erreicht.

Die dargestellten Flächen stehen überwiegend in Privatbesitz, so dass deren Verfügbarkeit derzeit nicht absehbar ist. Die meisten Flächen dürften jedoch aktuell für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen; hierfür spricht auch, dass die Flächen bereits seit vielen Jahren nicht bebaut wurden, obwohl die Nachfrage nach Bauland in der Gemeinde Rieseby nach wie vor ungebrochen hoch ist.

Die Gemeinde Rieseby geht derzeit davon aus, dass sich in den nächsten 13 Jahren (bis 2036) ein Neubau von 3 Wohneinheiten im Innenbereich der Ortslage realisieren lässt. Dies entspricht etwa 50 % der Potentialflächen der Kategorien A.

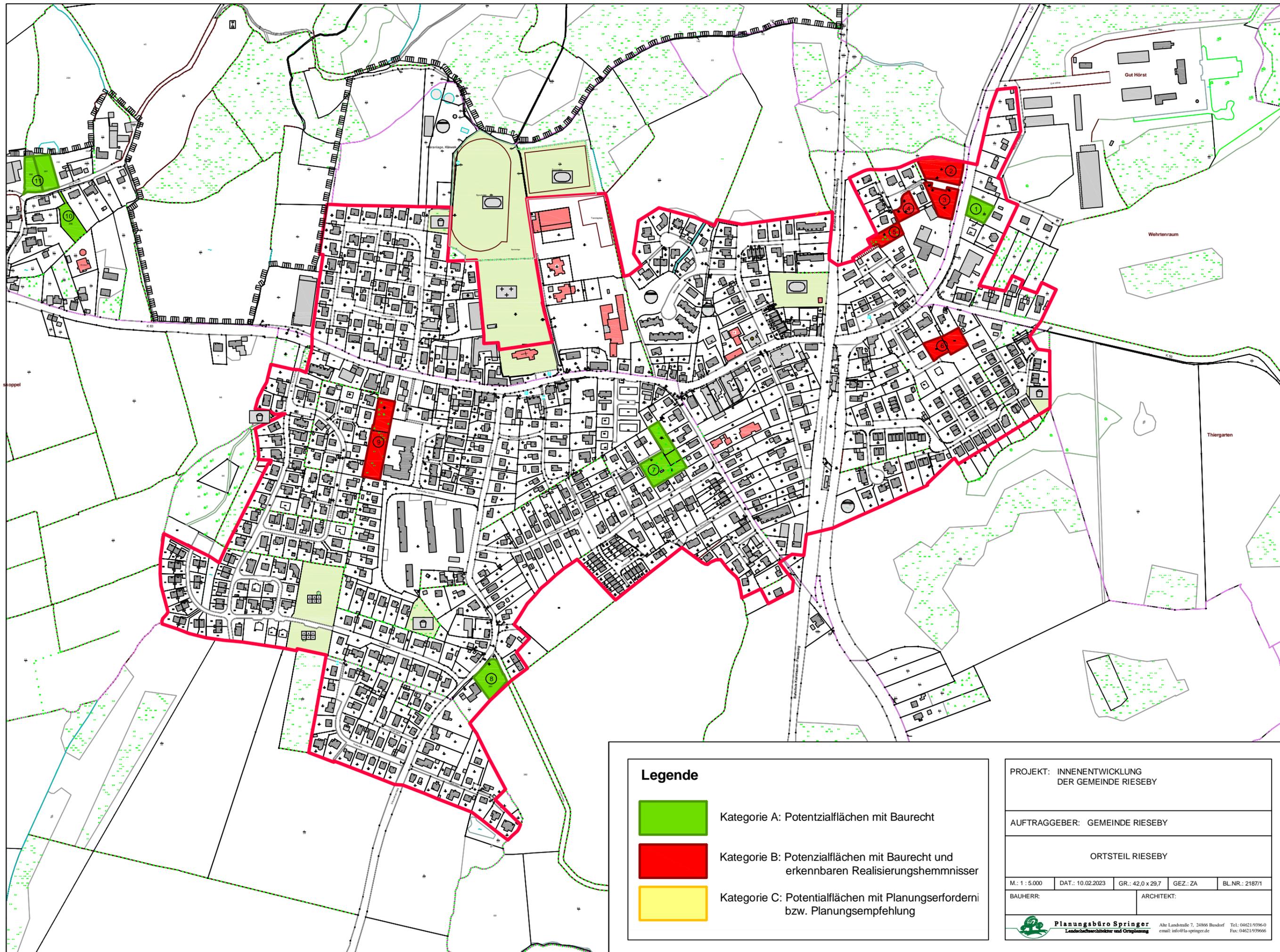
Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Rieseby

Auf Grundlage der o.g. Ergebnisse stellen sich die Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Rieseby bis zum Jahr 2036 derzeit wie folgt dar:

Wohnungsbestand am 31.12.2020	1.271 WE
Richtwert nach LEP 2021 von 2022 bis 2036 (10 %)	127 WE
Wohngebäude in Bau (Fertigstellung 2023)	24 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich	<u>3 WE</u>
verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2036 (Richtwert für Gemeinden mit überörtlicher Versorgungsfunktion)	100 WE

Aufgestellt:
Busdorf, den 08.02.2023

Planungsbüro Springer/
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
Tel.: 04621/93 96 0



Legende

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

PROJEKT: INNENENTWICKLUNG
DER GEMEINDE RIESEBY

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE RIESEBY

ORTSTEIL RIESEBY

M.: 1 : 5.000	DAT.: 10.02.2023	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: ZA	BL.NR.: 2187/1
BAUHERR:		ARCHITEKT:		

Planungsbüro Springer
Landschaftsarchitektur und Ortsplanung

Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
Tel.: 04621/9396-0
Fax: 04621/939666
email: info@la-springer.de