

Erfassung der Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Loose, Kreis Rendsburg Eckernförde

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Loose, Kreis Rendsburg-Eckernförde, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierbei hat die Innenentwicklung eine hohe Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung. Die Gemeinde wollte daher alle Möglichkeiten potenzieller Bebauung erfassen. Hierzu zählen Baulücken, gering genutzte Grundstücke und Nachverdichtungspotentiale.

2. Festlegung der zu erfassenden Flächen

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.

- 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 behebbare 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.

3. Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Loose wird aufgrund der ländlichen Strukturen eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.400 m² groß sein müssen und dass die Lage der vorhandenen Gebäude eine entsprechende Teilung zulassen.

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

4. 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 bauplanungsrechtlichen 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).

5. Ergebnisse

Die Untersuchungen brachten für die Ortsteile der Gemeinde Loose unterschiedliche Ergebnisse.

In der Ortslage **Loose** ergeben sich zusammengefasst folgende Flächen:

Typ A	3 Bereiche für 3 Grundstücke
Typ B	1 Bereich für 1 Grundstück
Typ C	0 Bereiche für 0 Grundstücke

Die 3 Grundstücke des Typs A in der Ortslage Loose sind als klassische Baulücken auf bisher gering genutzten Grundstücken zu kennzeichnen. Die Flächen werden aktuell als Gartenflächen genutzt.

Die Fläche des Typs B liegt südlich der Straße 'An der Au' in der sog. zweiten Reihe. Die Erschließung dieser Fläche ist derzeit nicht gesichert.

Größere, abgängige Gewerbebetriebe, die in absehbarer Zukunft ihren Betrieb einstellen könnten, sind im Innenbereich der Gemeinde Loose nicht vorhanden. Gleiches gilt für alte landwirtschaftliche Bausubstanz.

Die o.g. Flächen stehen in Privatbesitz, so dass deren Verfügbarkeit derzeit nicht absehbar ist. Die meisten Flächen dürften jedoch aktuell für eine Bebauung nicht zur Verfügung ste-

hen. Die Gemeinde Loose geht derzeit davon aus, dass sich in den nächsten 10 Jahren ein Neubau von ca. 2 Wohneinheiten in den Innenbereichen der Ortslage realisieren lässt. Dies entspricht etwa 50 % der Potenzialflächen der Kategorien A und B.

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Loose

Auf Grundlage der o.g. Ergebnisse stellen sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Loose bis zum Jahr 2025 derzeit wie folgt dar:

Wohnungsbestand am 01.01.2010	299 WE
Nach LEP 2010 von 2010 bis 2025 zulässig (10 %)	30 WE
In den Jahren 2010 bis 2014 bereits errichtet	4 WE
Über B-Plan 3 im Jahr 2015 errichtet	8 WE
Über B-Plan 2 (in Aufstellung) ausgewiesen	2 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich	<u>2 WE</u>
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2025	14 WE

Aufgestellt:

Busdorf, den 16.02.2016

Planungsbüro Springer/
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
Tel.: 04621/93 96 0 Fax: 04621/93 96 66