

Erfassung der Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Dannewerk, Kreis Schleswig-Flensburg

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Dannewerk, Kreis Schleswig-Flensburg, 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 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.

3. Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Dannewerk 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.

5. Ergebnisse

Die Untersuchungen brachten für die Gemeinde Dannewerk folgende Ergebnisse.

Typ A	6 Bereiche für 9 Grundstücke
Typ B	0 Bereiche für 0 Grundstücke
Typ C	1 Bereich für 5 Grundstücke

Die Grundstücke des Typs A in der Ortslage Dannewerk sind als klassische Baulücken auf bisher gering genutzten Grundstücken zu kennzeichnen. 2 Grundstücke sind bereits neu aufgeteilt worden. Die Flächen werden aktuell als Gartenflächen bzw. landwirtschaftlich genutzt.

Die Fläche des Typs C liegt südöstlich der Hauptstraße und östlich der Dorfstraße im Ortsteil Groß-Dannewerk. Die Fläche ist bereits von drei Seiten von Wohnbebauung umgeben. Die Erschließung dieser Fläche ist derzeit jedoch nicht gesichert.

Größere, abgängige Gewerbebetriebe, die in absehbarer Zukunft ihren Betrieb einstellen könnten, sind im Innenbereich der Gemeinde Dannewerk nicht vorhanden. Gleiches gilt für alte landwirtschaftliche Bausubstanz. In diesem Bereich hat in den letzten Jahren eine rege Umnutzungstätigkeit stattgefunden.

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 stehen. Die Gemeinde Dannewerk geht derzeit davon aus, dass sich in den nächsten 7 Jahren

ein Neubau von ca. 4 Wohneinheiten in den Innenbereichen der Ortslage realisieren lässt. Dies entspricht etwa 45 % der Potenzialflächen der Kategorien A und B.

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Dannewerk

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

Wohnungsbestand am 01.01.2010	421 WE
Nach LEP 2010 von 2010 bis 2025 zulässig (10 %)	42 WE
In den Jahren 2010 bis 2017 bereits errichtet	32 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich	<u>4 WE</u>
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2025	6 WE

Im Rahmen der neuen Schleswig-Umland-Kooperation wurde der Gemeinde Dannewerk ein Kontingent von 28 Wohneinheiten zugeordnet. Hiervon wurde im Jahr 2017 bereits 1 Wohneinheit realisiert, so dass noch 27 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 verbleiben.

Aufgestellt:

Busdorf, den 02.07.2018

Planungsbüro Springer/

Landschaftsarchitektur & Ortsplanung

Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf

Tel.: 04621/93 96 0 Fax: 04621/93 96 66

