

Gemeinde Blunk

Baulückenerfassung

Begründung



Stand: Januar 2017

Allgemeines

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Landesentwicklungsplan vom 13.07.2010 und dem Regionalplan für den Planungsraum I von 1998. Blunk ist danach eine Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktionen. Der maximale Wohnungsbauentwicklungsrahmen für den Zeitraum von 2010 bis 2015 beträgt 10% des Wohnungsbestandes vom 31.12.2009, Baufertigstellungen sind dabei abzuziehen. Damit liegt der maximale Entwicklungsrahmen bis 2025 bei 21 Wohneinheiten abzüglich der Baufertigstellungen 2014 bis 2017. Der landesplanerische Entwicklungsrahmen stellt lediglich die obere Grenze dar. Maßgeblich ist grundsätzlich der tatsächliche örtliche Bedarf, der in geeigneter Weise zu belegen ist.

Mit der sog. „Innenentwicklungsnovelle 2013“ wurde das Baugesetzbuch geändert und es erfolgte die gezielte Ausrichtung der Bauleitplanung auf die Innenentwicklung. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen, um eine ökonomisch, ökologisch und baukulturell belastende Siedlungsausdehnung durch Flächenneuanspruchnahme zu begrenzen. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ wurde zum ausdrücklichen Ziel der städtebaulichen Entwicklung bestimmt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Vor der Ausweisung neuer Bauflächen mittels einer Bauleitplanung, ist die Gemeinde daher gehalten zunächst zu prüfen, ob die Bedarfe an Bauland nicht über Maßnahmen der Innenentwicklung gedeckt werden können. Dies erfolgt in der Regel über die Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale und eine Klärung der Verfügbarkeiten.

Zu den Maßnahmen der Innentwicklung gehören:

- das Schließen von Baulücken,
- die Nachverdichtung,
- die Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- die Neunutzung von Leerständen.

Anlass

In den vergangenen Jahren hat es immer wieder Nachfragen nach Baugrundstücken für Einfamilien- oder Doppelhäuser gegeben. Vielfach waren es Kinder von Ortsansässigen oder ehemalige Ortsansässige, aber auch Ortsfremde, die die dörfliche Struktur und die landschaftlich attraktive Umgebung schätzen.

Die im Ort gelegenen Bebauungspläne Nr. 1, 3, 4 und 5 sind bis auf einen Bauplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 vollständig umgesetzt. Die potenziell geeigneten Flächen innerhalb der Innenbereichssatzungen vom 21.04.1980 und 11.05.2008, die die gesamte Ortslage von Blunk umfassen, befinden sich in Privateigentum und stehen eigentumsbedingt bisher nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Somit kann aktuellen Nachfragen nicht abgeholfen werden.

Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001, der keine weiteren Baulandreserven enthält.

Methodik

Die Darstellung der vorhandenen Baulücken erfolgt in einer Karte im Maßstab 1:2.500. Zunächst wurden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ausgewertet und die Wohnbaureserven aus rechtskräftigen Bebauungsplänen ermittelt. Diese wurden in die Karte der Baulückenerfassung übertragen.

Angepasst an die dörfliche Struktur der Gemeinde wurde für die potentiellen Baugrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von ca.700 m² festgelegt. Mittels Flurkarten- und Luftbildauswertung wurden die potentiellen Baulücken ermittelt. Ergänzend erfolgte der Abgleich mit den Belangen der Landwirtschaft und des Naturschutzes. Die so ermittelten Flächen wurden vor Ort geprüft, um die standortspezifischen Besonderheit berücksichtigen zu können. Dabei wurden insbesondere auch prägende Grünflächen aufgenommen.

Ferner wurde das Gemeindegebiet auf Leerstände und Siedlungsbrachen untersucht.

Anschließend wurde die Verfügbarkeit der Flächen für den freien Markt bei den Eigentümern abgefragt. Die Abfrage erfolgte differenziert in „Fläche steht kurzfristig zur Verfügung“, „Fläche steht innerhalb von 5 bis 10 Jahren zur Verfügung“ und „Fläche steht langfristig zur Verfügung“. Zusätzlich wurde abgefragt, ob die verfügbaren Flächen für den freien Markt angeboten werden oder ob eine Bebauung nur für den Eigenbedarf in Betracht kommt.

Ergebnis

Die Prüfung potenziell vorhandener Bauflächen ergab 16 Baulücken. Von diesen Baulücken stehen 2 kurzfristig, 8 mittelfristig und 1 langfristig zur Verfügung. Bis auf 4 dieser Bauflächen werden alle für den Eigenbedarf vorgehalten.

Flächen für die Nachverdichtung sind aufgrund zu geringer Grundstücksgrößen (ca. 700 m² pro Baugrundstück als Richtwert für Blunk) und landwirtschaftlicher Immissionen nicht vorhanden.

Leerstände und Brachflächen sind nicht vorhanden.

Gemeinde Blunk
Die Bürgermeisterin



Bürgermeisterin

Blunk, den 17.05.2017