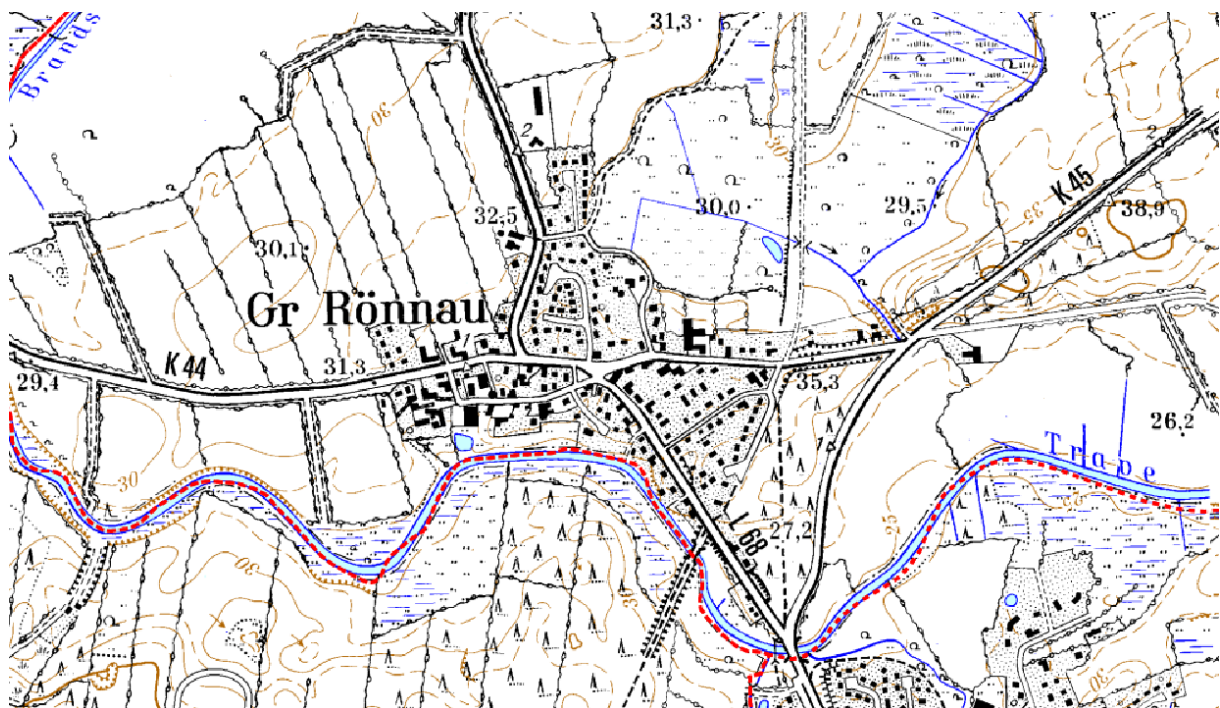




Gemeinde Groß Rönau

Baulückenerfassung

Begründung



Stand: März 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. Groß Rönna ist danach eine Gemeinde im ländlichen Raum ohne zentralörtliche Funktionen. Der maximale Wohnungsbauentwicklungsrahmen für den Zeitraum von 2010 bis 2025 beträgt 10% des Wohnungsbestandes vom 31.12.2009, Baufertigstellungen sind dabei abzuziehen. Damit liegt der maximale Entwicklungsrahmen bis 2025 bei 13 Wohneinheiten (Stand März 2017). Der landesplanerische Entwicklungsrahmen stellt jedoch 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).

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 Groß Rönnaus, die landschaftlich attraktive Umgebung, die Nähe zu Bad Segeberg und die gute Anbindung an den überregionalen Verkehr schätzen.

Die im Ort gelegenen Bebauungspläne 1, 2 und 4 sind bereits seit längerem weitestgehend bebaut und die noch vorhandenen Bauflächen in den Plangebieten stehen eigentumsbedingt nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Auch die sonstigen poten-

ziell geeigneten Flächen innerhalb der Innenbereichssatzungen vom 07.08.1979, die nahezu die gesamte Ortslage von Groß Rönna umfasst, befinden sich in Privateigentum und waren bisher auf dem freien Markt nicht verfügbar. Somit konnte den meisten Nachfragen nicht abgeholfen werden.

Die Gemeinde besitzt einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999. Dieser enthält 2 kleine Flächen als Baulandreserve östlich der Segeberger Straße am nördlichen Ortsausgang sowie nördlich der Dorfstraße am östlichen Ortsausgang. Seit 2001 sind keine Flächen mehr konkret bauleitplanerisch für eine Wohnbebauung vorbereitet worden.

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 potenziellen Baugrundstücke eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgelegt. Mittels Flurkarten- und Luftbildauswertung wurden die potenziellen 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.

Ebenso wurden Gartenflächen geprüft, deren Bebauung nur mit der Beseitigung vorhandener Nebenanlagen ermöglicht werden könnten oder für deren Bebauung die Gärten annähernd vollständig aufgegeben werden müssten. Diese Flächen wurden nicht als potenzielle Bauflächen dargestellt. 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 zur Verfügung“, „Fläche steht mittelfristig 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 11 Baulücken und 1 Leerstand. Von den Baulücken stehen 6 kurzfristig für den örtlichen Bedarf zur Verfügung. Eine Fläche wird für den mittelfristigen Eigenbedarf vorgehalten.

Brachflächen sind nicht vorhanden.

Gemeinde Groß Rönna
Die Bürgermeisterin

Bürgermeisterin

Groß Rönna, den _____