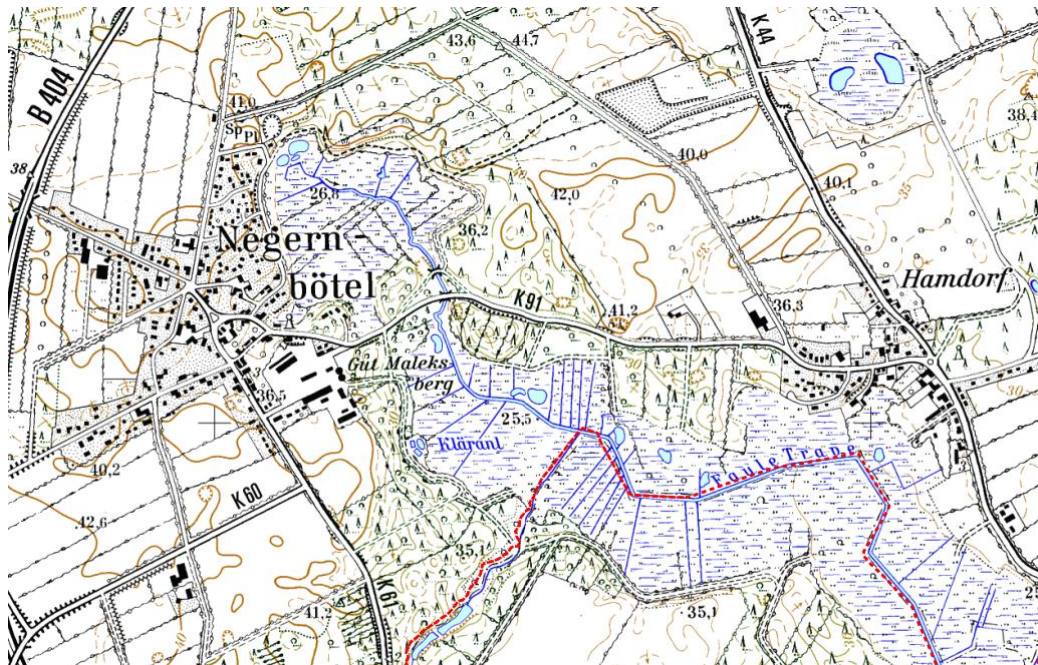


Gemeinde Negernbötel

Baulückenerfassung

Begründung



Stand: November 2014

Allgemeines

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 Innenentwicklungspotenziale 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 Einfamilienhäuser gegeben. Vielfach waren es Kinder von Ortsansässigen oder ehemalige Ortsansässige, aber auch Ortsfremde, die die dörfliche Struktur, die gute Infrastruktur und die landschaftlich attraktive Umgebung schätzen.

Die im Ortsteil Negernbötel gelegenen Bebauungspläne 2 und 3 sind bereits seit längerem weitestgehend bebaut und die noch vorhandenen Bauflächen in den Plangebietten stehen eigentumsbedingt nicht für eine Bebauung zur Verfügung. Auch die sonstigen potenziell geeigneten Flächen innerhalb der Innenbereichssatzung vom 8.11.1979, die fast die gesamte Ortslage von Negernbötel und Hamdorf umfasst, befinden sich in Privateigentum und waren bisher auf dem freien Markt nicht verfügbar. Somit konnte den meisten Nachfragen nicht abgeholfen werden.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan von 05.04.1989 stellt keine zusätzlichen Bauflächen dar. Es gibt also keine planungsrechtlich vorbereiteten Baulandreserven.

Aus diesem Grund soll nun eine im Ortsteil Hamdorf gelegene Fläche mittels einer Änderung des Flächennutzungsplanes und eines Bebauungsplanes für die Bebauung mit Einfamilienhäusern vorbereitet werden. Es handelt sich um die Fläche westlich der Kieler Straße, die vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wird und die eine Bebauung mit bis zu 12 Wohnhäusern ermöglicht.

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 600 m² festgelegt. Mittels Flurkarten- und Luftbilddauswertung 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. Dabei wurden insbesondere auch prägende Grünflächen aufgenommen, deren Erhalt für das Ortsbild von Bedeutung ist und die daher freigehalten werden sollen. 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 evtl. mittelfristig zur Verfügung“ und „Fläche steht auch langfristig nicht zur Verfügung“.

Ergebnis

Die Prüfung potenziell vorhandener Bauflächen ergab 36 Baulücken im Ortsteil Negernbötel und 6 im Ortsteil Hamdorf. Von diesen Baulücken stehen im Ortsteil Negernbötel kurzfristig 5 und langfristig 3 zur Verfügung, wobei die längerfristig verfügbaren Flächen dem Eigenbedarf vorbehalten sind. Im Ortsteil Hamdorf werden 2 Flächen langfristig für den Eigenbedarf vorgehalten.

Leerstände und Brachflächen sind nicht vorhanden.

Gemeinde Negernbötel
Der Bürgermeister

Bürgermeister