

Ermittlung von Siedlungsentwicklungspotenzialen in der Gemeinde Güby, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Allgemeines

Die Gemeinde Güby, Kreis Rendsburg-Eckernförde, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierzu hat die Gemeinde im Januar 2024 die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erfasst und bewertet.

Da die Gemeinde auf diese Flächen nur begrenzt Zugriff hat und diese Flächen nicht ausreichen, um den aktuellen Bedarf an Wohnraum zu decken, sollen auch die möglichen Perspektiven für die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb des Innerbereichs betrachtet werden.

Planerische Rahmenbedingungen

Aus den bestehenden landwirtschaftlichen und naturräumlichen Gegebenheiten sowie aus Einschränkungen durch vorhandene Flächennutzungen ergeben sich für die Ortslagen in Güby folgende Randbedingungen:

Die Ortslage ist geprägt durch die südlich verlaufende Bundesstraße B 76. Östlich der Dorfstraße findet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einer großen Biogasanlage. Daher konzentriert die Gemeinde die Betrachtung möglicher Siedlungsentwicklungsflächen auf die westliche und zentrale Ortslage.

Weitere Rahmenbedingungen sind der Golfplatz im Norden und Westen der Ortslage sowie angrenzende Waldflächen im Osten. Zudem wird die bauliche Entwicklung durch ein unmittelbar angrenzendes Landschaftsschutzgebiet und weitere Biotopverbundflächen (v.a. Schwerpunkträume) eingeschränkt.

Erfassungskriterien für potenzielle Siedlungsentwicklungsflächen

Der Gemeinde liegen derzeit mehrere konkrete Anfragen nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet vor. Um diese Anfragen und den zukünftig zu erwartenden Bedarf für die kommenden Jahre decken zu können, möchte die Gemeinde auf Grundlage der verbleibenden Wohnungsentwicklung von ca. 18 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 geeignete Flächen im Gemeindegebiet ermitteln, die für die Anlage eines entsprechend großen Baugebietes geeignet sein könnten.

Hierfür wurden mögliche Flächen für eine ortstypische Bebauung erfasst. Diese sollten an den vorhandenen baulichen Bestand angrenzen und durch vorhandene Straßen an den Ort angebunden werden können. Sie sollten also nicht isoliert im Raum liegen und keine Beeinträchtigungen für Naturräume darstellen.

Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen und mit Gemeindevertretern besprochen. Weiterhin wurden die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen und mögliche vorhandene Beeinträchtigungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgt eine Beurteilung der Flächen aufgrund ihrer Eignung als Wohnbauflächen.

Hierbei wurden für jede Potenzialfläche folgende Punkte untersucht:

- die Lage und Größe der Fläche mit allgemeiner Kurzbeschreibung,
- die Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan,
- die derzeitige Nutzung der Fläche,
- Möglichkeiten der Erschließung,
- die städtebauliche Integration der Fläche in das Ortsbild,
- Fragen des Immissionsschutzes,
- Ansprüche aus dem Denkmalschutz,
- die Topographie des Geländes und
- die zu erwartende Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild.



Die Bewertungsskala reicht hierbei von sehr negativ - - über -, 0, + bis sehr positiv + +.

Beispielbewertungen der untersuchten Punkte:

- Darstellung im Flächennutzungsplan:
 - - - Maßnahmenfläche
 - + + Wohnbaufläche
- Darstellung im Landschaftsplan:
 - - - Biotop
 - + + Wohnbauflächen
- derzeitige Nutzung:
 - - - Biotop
 - + + Ackerfläche / Brache
- Erschließung:
 - - - keine Erschließungsmöglichkeit
 - + + Erschließung vollständig vorhanden
- städtebauliche Integration:
 - - - keine Anbindung an die bebaute Ortslage
 - + + Lage im Innenbereich
- Immissionen:
 - - - unmittelbar angrenzend an störendes Gewerbe oder aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung
 - + + keine Beeinträchtigungen erkennbar
- Denkmalschutz:
 - - - Kulturdenkmal oder archäologisches Denkmal auf oder unmittelbar angrenzend an die Fläche
 - + + keine Beeinträchtigungen erkennbar
- Topographie:
 - - - sehr steile Hanglagen
 - + + sehr ebenes Gelände
- Landschaftsbild:
 - - - exponierte, sehr gut einsehbare Lage innerhalb empfindlicher Landschaftsbestandteile
 - + + gering / nicht einsehbare Lage

5 Bewertungen der einzelnen Potenzialflächen

Im Folgenden werden die Beschreibungen und Bewertungen der einzelnen Flächen aufgezeigt und erläutert:

Fläche E1	
Lage:	
	<p>Nordwestlicher Ortsausgang, Westlich des Borgwedeler Weges</p> <p>Größe, ca.: 1,12 ha für bis zu 14 Grundstücke</p> <p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E1 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche am nordwestlichen Ortsausgang, die nördlich an die Bebauung des Borgwedeler Weges und östlich an die Straße Borgwedeler Weg anschließt.</p> <p>Die Fläche wird im Nordosten und Südosten und Südwesten von Knicks eingefasst.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage in Richtung Norden.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche wäre über die Anbindung an den Borgwedeler Weg möglich.</p> <p>Südlich und östlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Nördlich und westlich schließt der Golfplatz des GC Schlei an die Fläche an.</p>
	
Übersicht:	Bewertung:
Darstellung im FNP: Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP: Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung: Grünland	+
Erschließung: vom Borgwedeler Weg möglich	++
Immissionen: keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Denkmalschutz: keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Topographie: bewegtes Gelände	+
Landschaftsbild: durch vorhandene Strukturen gut eingebunden	+
Sonstiges: westlich schließt sich ein Golfplatz an	o
Bemerkungen: Eine Überplanung der Fläche wäre möglich. Die Verfügbarkeit der Fläche ist gegeben.	
Optionen: Langfristige Planung: keine Erweiterung möglich	
Summe: + 9	

Fläche E2		
Lage:		
	<p>Südlich des Heiderader Weges</p> <p>Größe, ca.: 0,56 ha für bis zu 7 Grundstücke</p>	
	<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E2 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Weideland genutzte Fläche am südwestlichen Ortsausgang.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage in Richtung Süden.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche wäre über die Anbindung an den Heiderader Weg möglich.</p> <p>Nördlich und westlich angrenzend befindet sich Wohnbebauung.</p> <p>Entlang der Straße besteht ein geschützter Knick. Südlich angrenzend an den östlichen Bereich befindet sich eine Ruderal- und Pioniervegetation (Brombeerflur) und ein geschützter Steilhang im Binnenland.</p>	
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Teils Grünfläche, teils Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Derzeitige Nutzung:	Grünland, als Weide genutzt	+
Erschließung:	vom Heiderader Weg möglich	++
Immissionen:	im südlichen Bereich Verkehrslärm durch die B 76 (Lden und Lnight >55 dB bis 60 dB)	-
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Topographie:	stark abschüssiges Gelände	--
Landschaftsbild:	gering einsehbar von der B 76	++
Sonstiges:	aufgrund der Topografie nur mit Einzelhäusern bebaubar	o
Bemerkungen:	Eine Überplanung der Fläche wäre möglich. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
Optionen:	Langfristige Planung: keine Erweiterung möglich	
		Summe: + 4

Fläche E3

Lage:



Nördlich der Straße Hof Louisenlund, nordöstlich der Ortslage

Größe, ca.: 1,2 ha
für bis zu 14 Grundstücke

Allgemeine Beschreibung:

Bei der Fläche E3 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche nördlich der Straße 'Hof Louisenlund'.

Sie erweitert die Ortslage am nordöstlichen Ortsrand.

Die Erschließung dieser Fläche ist über die Straße Hof Louisenlund möglich.

Südlich grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an, im Westen Wohnbebauung. Die Fläche ist durch vorhandene Knicks eingerahmt.



Übersicht:

Darstellung im FNP: Fläche für die Landwirtschaft
Darstellung im LP: Fläche für die Landwirtschaft
Derzeitige Nutzung: Grünlandfläche

Bewertung:

o
o
+



Erschließung: über Dorfstraße möglich
Immissionen: durch den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb derzeit stark bedenklich
Denkmalschutz: keine Beeinträchtigungen erkennbar
Topographie: bewegtes Gelände, zum Rand abschüssig
Landschaftsbild: durch vorhandene Strukturen eingebunden
Sonstiges: Auf dieser Fläche laufen Planungen der Gemeinde für ein Gewerbegebiet


++
--
++
+
+
--



Bemerkungen: Eine wohnbauliche Nutzung der Fläche ist aufgrund der Emissionen der Biogasanlage nicht möglich. Die Fläche wird von der Gemeinde derzeit als zukünftiges Gewerbegebiet überplant.



Optionen: Langfristige Planung: Richtung Norden und Osten erweiterbar

Summe: + 3

Fläche E4	
Lage:	
	<p>Südlich der Dorfstraße</p> <p>Größe, ca.: 1,25 ha für bis zu 15 Grundstücke</p>
	<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E4 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche südlich der Dorfstraße.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage am südlichen Ortsrand.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über die Dorfstraße möglich.</p> <p>Die Fläche hat durch die Niederungslage ein abfallendes Gelände und einen voraussichtlich schwierigen Baugrund. An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein geschützter Knick.</p>
	
<p>Übersicht:</p> <p>Darstellung im FNP: überwiegend Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>Darstellung im LP: Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>Derzeitige Nutzung: Grünland</p>	<p>Bewertung:</p> <p>o</p> <p>o</p> <p>+</p>
<p>Erschließung: über Dorfstraße eingeschränkt möglich</p> <p>Immissionen: durch den nordöstlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb derzeit bedenklich, Verkehrslärm durch die B 76 (Lden und Lnight >55 dB bis 60 dB)</p> <p>Denkmalschutz: befindet sich im archäologischen Interessengebiet</p> <p>Topographie: richtig Süden stark abschüssig</p> <p>Landschaftsbild: von Süden gut einsehbar</p> <p>Sonstiges: der Baugrund wird als bedenklich eingestuft</p>	<p>o</p> <p>-</p> <p>+</p> <p>-</p> <p>o</p> <p>-</p>
<p>Bemerkungen: Eine Überplanung der Fläche wäre möglich. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.</p>	
<p>Optionen: Langfristige Planung: Richtung Westen erweiterbar</p>	
Summe: - 1	

Fläche E5		
Lage:		
	<p>Südlich des Schulwegs, zwischen Güby und Ahrensberg</p> <p>Größe, ca.: 0,78ha für bis zu 6 Grundstücke</p>	
Allgemeine Beschreibung:		
<p>Bei der Fläche E5 handelt es sich um eine aktuell nicht bestockte Waldfläche zwischen dem Schulweg und der Bundesstraße B 76.</p> <p>Sie schließt die Baulücke entlang des Schulweges zwischen der Ortslage Güby und Ahrensberg.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über den Schulweg möglich, jedoch ist dieser relativ schmal.</p> <p>Nördlich und westlich schließen weitere Waldflächen an, die eine Bebaubarkeit der Fläche erheblich einschränken. Außerdem befindet sich auf der Fläche ein geschütztes Feuchtbiotop. Ein Großteil der Fläche befindet sich innerhalb einer Verbundachse des Biotopverbundsystems.</p> <p>Im Osten grenzt Wohnbebauung an.</p>		
Übersicht:		
Darstellung im FNP:	vorhandene Forstfläche	
Darstellung im LP:	Wald	
Derzeitige Nutzung:	Wald	
Bewertung:		
	--	
	--	
	--	
Erschließung:	über Schulweg möglich, dieser ist jedoch recht schmal	+
Immissionen:	Verkehrslärm durch die B 76 (Lden und Lnight >55 dB bis 60 dB)	o
Denkmalschutz:	befindet sich zum Teil im archäologischen Interessengebiet	+
Topographie:	zum Rand hin abschüssig	o
Landschaftsbild:	durch vorhandene Strukturen eingebunden	o
Sonstiges:	entlang des Schulweges verläuft ein Vorfluter	-
Bemerkungen:	Aufgrund der Waldfläche und der Lage im Biotopverbundsystem nicht bebaubar.	
Optionen:		
Summe: - 5		

Fläche E6	
Lage:	
	<p>Westlich des Louisenlunder Weges, nördlich des Schulweges</p> <p>Größe, ca.: 0,65 ha für bis zu 9 Grundstücke</p>
Allgemeine Beschreibung:	
<p>Bei der Fläche E6 handelt es sich um eine Teilfläche eines großen Flurstücks im Ortsteil Ahrenberg. Die Fläche ist derzeit teils in landwirtschaftlicher Nutzung, teils bewaldet.</p>	
	<p>Eine Bebauung der Fläche erweitert die Ortslage in Richtung Norden.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche wäre über die Anbindung an den Louisenlunder Weg möglich.</p> <p>Entlang der Straße befindet sich ein geschützter Knick mit großen Überhängern.</p> <p>Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet und in einem Schwerpunktbereich des Biotopverbundsystems.</p>
Übersicht:	Bewertung:
Darstellung im FNP: Landwirtschaftliche Fläche	o
Darstellung im LP: teils Fläche für die Landwirtschaft, teils Wald	-
Derzeitige Nutzung: Wald und Grünland	-
Erschließung: über Louisenlunder Weg möglich	+
Immissionen: keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Denkmalschutz: befindet sich im archäologischen Interessengebiet	+
Topographie: Richtung Nordwesten stark abfallend	-
Landschaftsbild: durch vorhandene Strukturen eingebunden	o
Sonstiges: zum Großteil im Landschaftsschutzgebiet „Hüttener Vorland“	--
Bemerkungen: Eine Überplanung der Fläche wäre möglich. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt. Eine Bebauung der Fläche führt zu einer ungewollten bandartigen Entwicklung des Siedlungsbereiches.	
Optionen: Langfristige Planung: Erweiterung in den Norden möglich	
Summe	- 1

Fläche E7	
<p>Lage:</p> 	<p>Östlich des Louisenlunder Weges, südlich der Straße Schlagtor</p> <p>Größe, ca.: 0,75 ha für bis zu 10 Grundstücke</p> <p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E7 handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche am nördlichen Ortsrand von Ahrensberg, die nördlich an die Bebauung am Louisenlunder Weg anschließt.</p> <p>Eine Bebauung erweitert die Ortslage in Richtung Norden.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über den Louisenlunder Weg möglich</p> <p>Entlang der Straße befindet sich ein geschützter Knick.</p> <p>Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet.</p>
	
<p>Übersicht:</p> <p>Darstellung im FNP: Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>Darstellung im LP: Fläche für die Landwirtschaft</p> <p>Derzeitige Nutzung: überwiegend Grünland</p>	<p>Bewertung:</p> <p>o</p> <p>o</p> <p>+</p>
<p>Erschließung: über den Louisenlunder Weg und Schlagtor möglich</p> <p>Immissionen: keine Beeinträchtigungen erkennbar</p> <p>Denkmalschutz: befindet sich im archäologischen Interessengebiet</p> <p>Topographie: Richtung Norden abschüssig</p> <p>Landschaftsbild: durch vorhandene Strukturen eingebunden, von Nordosten gut einsehbar</p> <p>Sonstiges: befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Hüttener Vorland“</p>	<p>++</p> <p>++</p> <p>+</p> <p>o</p> <p>-</p> <p>--</p>
<p>Bemerkungen: Eine Überplanung der Fläche wäre möglich. Die Verfügbarkeit der Fläche ist gegeben. Eine Bebauung der Fläche führt zu einer ungewollten bandartigen Entwicklung des Siedlungsbereiches.</p>	
<p>Optionen: Langfristige Planung: Eine Erweiterung in Richtung Osten ist möglich.</p>	
Summe: + 3	

Zusammenfassung der Analyse möglicher Siedlungsentwicklungsflächen

Übersicht und numerische Bewertungen

	Nordwestlich der Ortslage	Südlich des Heiderader Weges	Nördlich der Biogasanalage	Südlich der Ortslage	Südlich der Schulstraße	Westlich des Louisenlunder Weges	Östlich des Louisenlunder Weges
Fläche	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7
F-Plan	o	o	o	o	--	o	o
L-Plan	o	o	o	o	--	-	o
Nutzung	+	+	+	+	--	-	+
Erschließung	++	++	++	o	+	+	++
Immissionen	++	-	--	-	o	++	++
Denkmalschutz	++	++	++	+	+	+	+
Topographie	+	--	+	-	o	-	o
Landschaftsbild	+	++	+	-	o	o	-
Sonstiges	o	o	--	o	-	--	--
Summe	+ 9	+ 4	+ 3	- 1	- 5	- 1	+ 3

*Punktebewertung: ++ = + 2 | + = + 1 | o = 0 | - = - 1 | -- = - 2

Bewertung:

In Güby wurden 7 Flächen für eine mögliche Siedlungserweiterung untersucht, die in unterschiedlicher Ausprägung für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Die Vorteile und Nachteile sowie evtl. Hinderungsgründe, die gegen eine Bebauung dieser Flächen sprechen, wurden ausführlich dargelegt und dienen als Grundlage für die gemeindliche Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung.

In diesem Rahmen ist zu berücksichtigen, dass geeignete Flächen teilweise derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Weiterhin gilt es zu beachten, dass gem. Landesentwicklungsplan (LEP 2021) und BauGB diejenigen Potenzialflächen, die einer Nachverdichtung im Innenbereich dienen, einer Erschließung weiterer Bauflächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen sind.

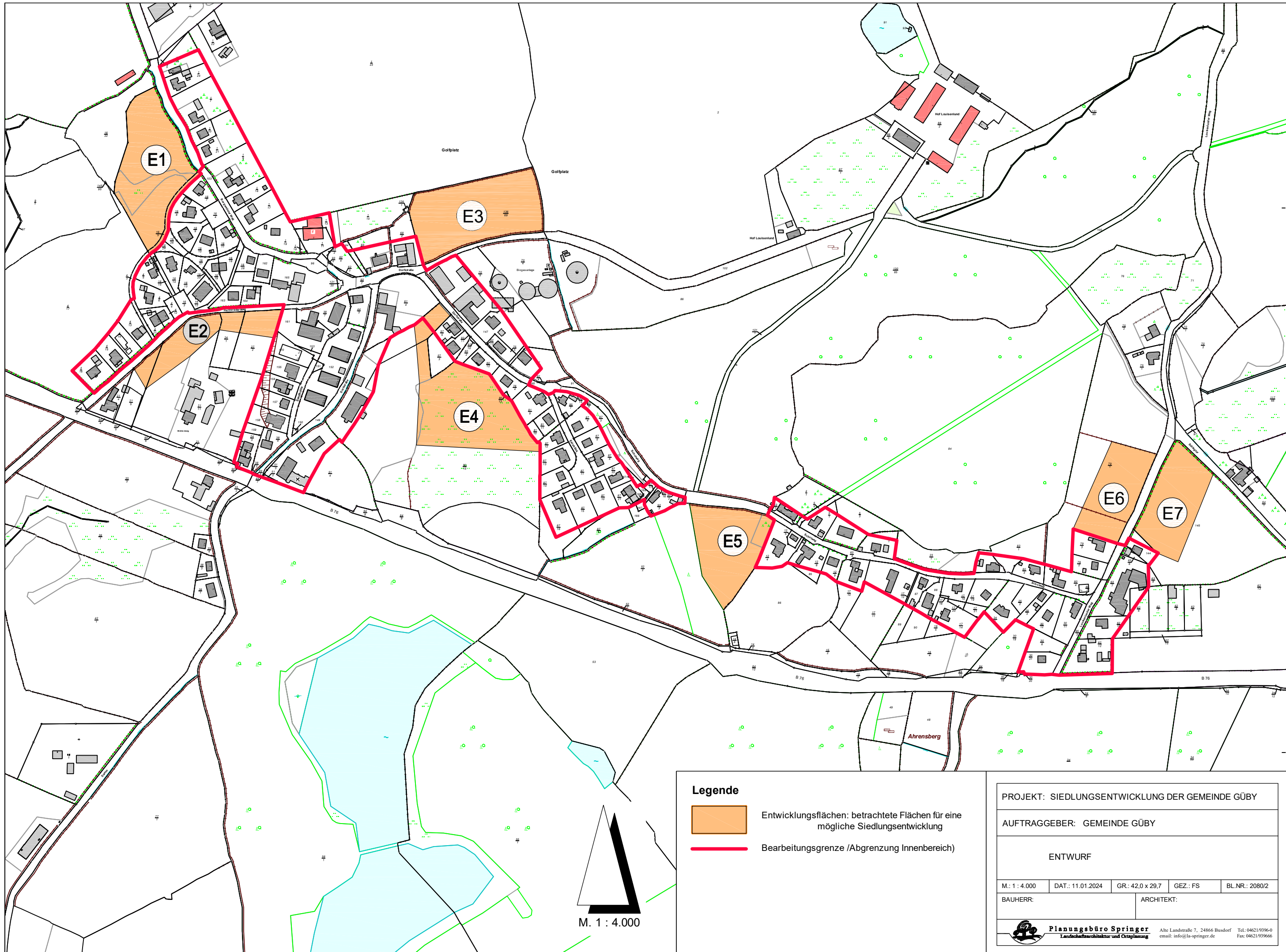
Es zeigt sich, dass die Fläche 1 am Borgwedeler Weg mit Abstand am besten für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet ist. Insofern ist es folgerichtig, dass die Gemeinde Güby für diese Fläche ein konkretes Bauleitplanverfahren eingeleitet hat.

Vor einer Überplanung der aufgezeigten Flächen sind auch langfristige Bedarfe an Wohnraum in der Gemeinde Güby zu berücksichtigen. Eine Planung über das Jahr 2036 hinaus sollte bei der Erschließung neuer Baugebiete in Bezug auf mögliche Erweiterungen der Bauflächen mit bedacht werden.

Aufgestellt:

Busdorf, den 11.01.2024/30.05.204

Planungsbüro Springer/
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
Tel.: 04621/93 96 0
Mail: info@la-springer.de



Legende

- Entwicklungsflächen: betrachtete Flächen für eine mögliche Siedlungsentwicklung
- Bearbeitungsgrenze /Abgrenzung Innenbereich)

PROJEKT: SIEDLUNGSENTWICKLUNG DER GEMEINDE GÜBY

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE GÜBY

ENTWURF

M.: 1 : 4.000 DAT.: 11.01.2024 GR.: 42,0 x 29,7 GEZ.: FS BL.NR.: 2080/2

BAUHERR: ARCHITEKT:



Planungsbüro Springer
Landschaftsarchitektur und Ortsplanung
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf Tel.: 04621/9396-0
email: info@la-springer.de Fax: 04621/9396-6

M. 1 : 4.000