

ERLÄUTERUNG – TEIL I – INNENENTWICKLUNG

1 Planungsanlass

Die Gemeinde Kosel, Kreis Rendsburg-Eckernförde, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierbei hat die Innenentwicklung eine hohe Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung. Die Gemeinde will daher alle Möglichkeiten potenzieller Bebauung erfassen. Hierzu zählen Baulücken, gering genutzte Grundstücke und Nachverdichtungspotenziale.

2 Potenzialflächen im Innenbereich

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 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.

c) Kategorie C: 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 (z.B. Abriss von baulichen Anlagen erforderlich, Altlasten vorhanden, höhere Immissionen, erhöhter Erschließungsaufwand).

- 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.

Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Kosel wird aufgrund der ländlichen Bebauungsstruktur eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.500 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.

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 bauplanungsrechtliche 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.

Die möglichen Flächen der Innenentwicklung sind in einem fortschreibungsfähigen Datensatz dokumentiert (siehe anhängende Tabellen).

3 Ergebnisse

Die Untersuchungen brachten für die Gemeinde Kosel zusammenfassend folgende Ergebnisse:

In der Ortslage **Kosel** ergeben sich zusammengefasst folgende Flächen:

Typ A	8 Bereiche für 11 Grundstücke
Typ B	3 Bereiche für 5 Grundstücke
Typ C	3 Bereiche für 13 Grundstücke

In der Ortslage **Bohnert** ergeben sich zusammengefasst folgende Flächen:

Typ A	1 Bereich für 1 Grundstück
-------	----------------------------

In der Ortslage **Missunde** ergeben sich zusammengefasst folgende Flächen:

Typ A	2 Bereiche für 2 Grundstücke
-------	------------------------------

In der Ortslage **Weseby** ergeben sich zusammengefasst folgende Flächen:

Typ A	2 Bereiche für 2 Grundstücke
Typ B	1 Bereich für 1 Grundstücke
Typ C	0 Bereiche für 0 Grundstücke

Zusammengefasst für die **Gemeinde Kosel**:

Typ A	13 Bereiche für 16 Grundstücke
Typ B	4 Bereiche für 6 Grundstücke
Typ C	3 Bereiche für 13 Grundstücke

Ein Teil der Grundstücke des Typs A in der Ortslage Kosel sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 12 'Alte Landstraße' der vor kurzem rechtskräftig geworden ist. Hierbei handelt es sich um einen Bereich für drei Grundstücke (Fläche 6). Weiterhin sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 11 'Meiereiweg' zwei Flächen für 3 Grundstücke verfügbar (Flächen 7 und 8). Ein weiteres Grundstück mit Ausweisung in einem Bebauungsplan, ist die Fläche 9 im Bebauungsplan Nr. 3 'Dreesenkoppel'. Die übrigen Flächen in der Ortslage Kosel liegen als sog. klassische Baulücken in den Innenbereichen der Gemeinde Kosel vor.

Die Fläche 18 des Typs C im Ortsteil Weseby beinhaltet einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, der derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 17 mit einem Allgemeinen Wohngebiet zur Nachverdichtung überplant wird.

Ebenfalls sind im Ortsteil Kosel im Bereich der Fläche 12 zwei landwirtschaftliche Betriebe vorhanden, von denen bekannt ist, dass die Betriebsaufgabe in absehbarer Zeit erfolgen wird. Aus diesem Grund wird diese Fläche bereits heute als Potenzialfläche mit Planungsempfehlung (Typ C) dargestellt.

Die sonstigen Flächen des Typs A stehen ausnahmslos in Privatbesitz. Aufgrund aktueller Abfrage der Verfügbarkeit durch die Gemeinde, ist bekannt, dass die meisten Flächen aktuell für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Im Ortsteil Kosel sind 3 der Bereiche des Typs A für eine Bebauung verfügbar oder diese wird gerade vorbereitet; 4 Bereiche des Typs A stehen nicht für eine Bebauung zur Verfügung. In Bohnert steht die eine vorhandene Fläche des Typs A derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung. In Missunde wird für eine der beiden Flächen des Typs A die Bebauung vorbereitet; die zweite Fläche steht nicht zur Verfügung. In Weseby steht ebenfalls nur eine der Flächen des Typs A für eine Bebauung zur Verfügung. Zusammengefasst sind in der Gemeinde Kosel von den 13 Bereichen des Typs A aktuell nur 5 Bereiche für eine Bebauung verfügbar.

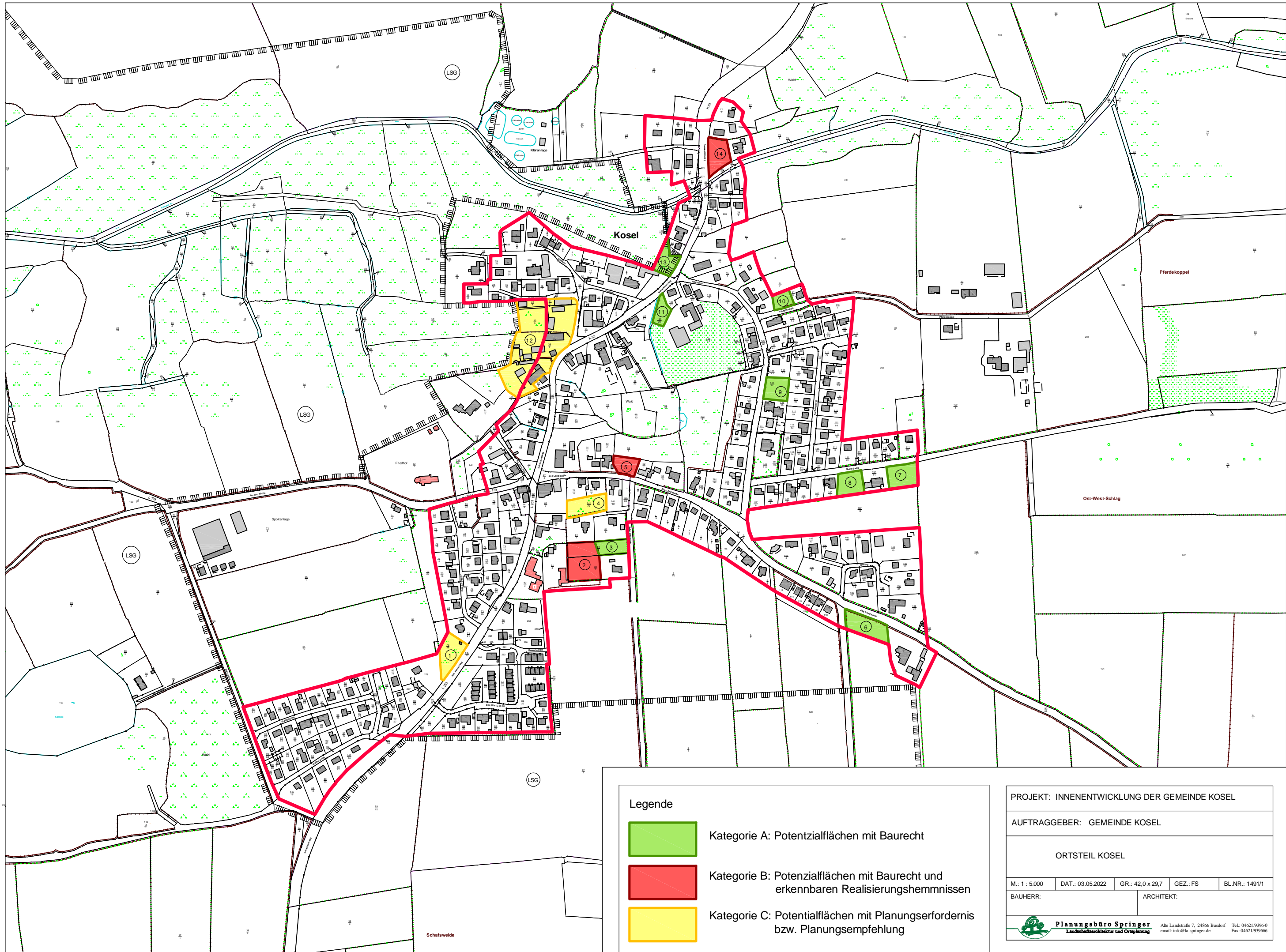
Die Gemeinde Kosel geht derzeit davon aus, dass sich in den nächsten 14 Jahren ein Neubau von ca. 7 Wohneinheiten in den Innenbereichen der Ortslagen (5 in Kosel, 0 in Bohnert, 1 in Missunde, 1 in Weseby) realisieren lässt. Dies entspricht etwa 44 % der Potenzialflächen der Kategorie A.

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Kosel

Auf Grundlage der o.g. Ergebnisse stellen sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Kosel bis zum Jahr 2036 derzeit wie folgt dar:

Wohnungsbestand am 01.01.2021	857 WE
abzgl. Wohnungen in Ferien- und WE-Gebieten	<u>222 WE</u>
Bestand an Dauerwohnungen	635 WE
Nach LEP 2021 von 2022 bis 2036 zulässig (10 %)	64 WE
Wohngebäude in Bau (Fertigstellung 2022)	6 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich	<u>7 WE</u>

Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2036 51 WE



Legende

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

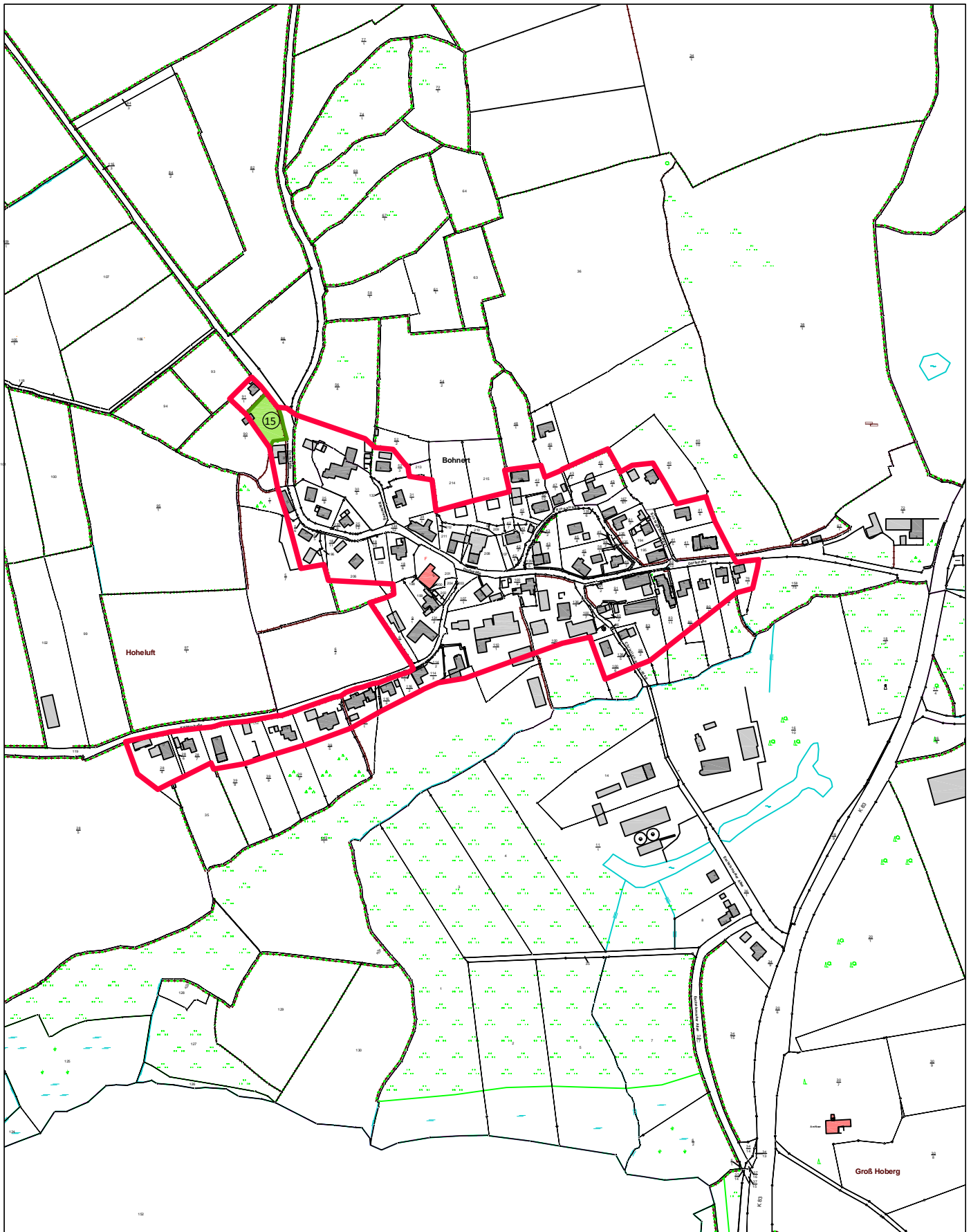
PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE KOSEL

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE KOSEL

ORTSTEIL KOSEL

M.: 1 : 5.000	DAT.: 03.05.2022	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: FS
BAUHERR:		ARCHITEKT:	

Planungsbüro Springer
 Landschaftsarchitektur und Ortsplanung
 Alle Landstraße 7, 24866 Baudorf
 email: info@la-springer.de Tel.: 04621/9396-0 Fax: 04621/939666



Legende



Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht



Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen



Kategorie C: Potentialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE KOSEL

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE KOSEL

ORTSTEIL BOHNERT

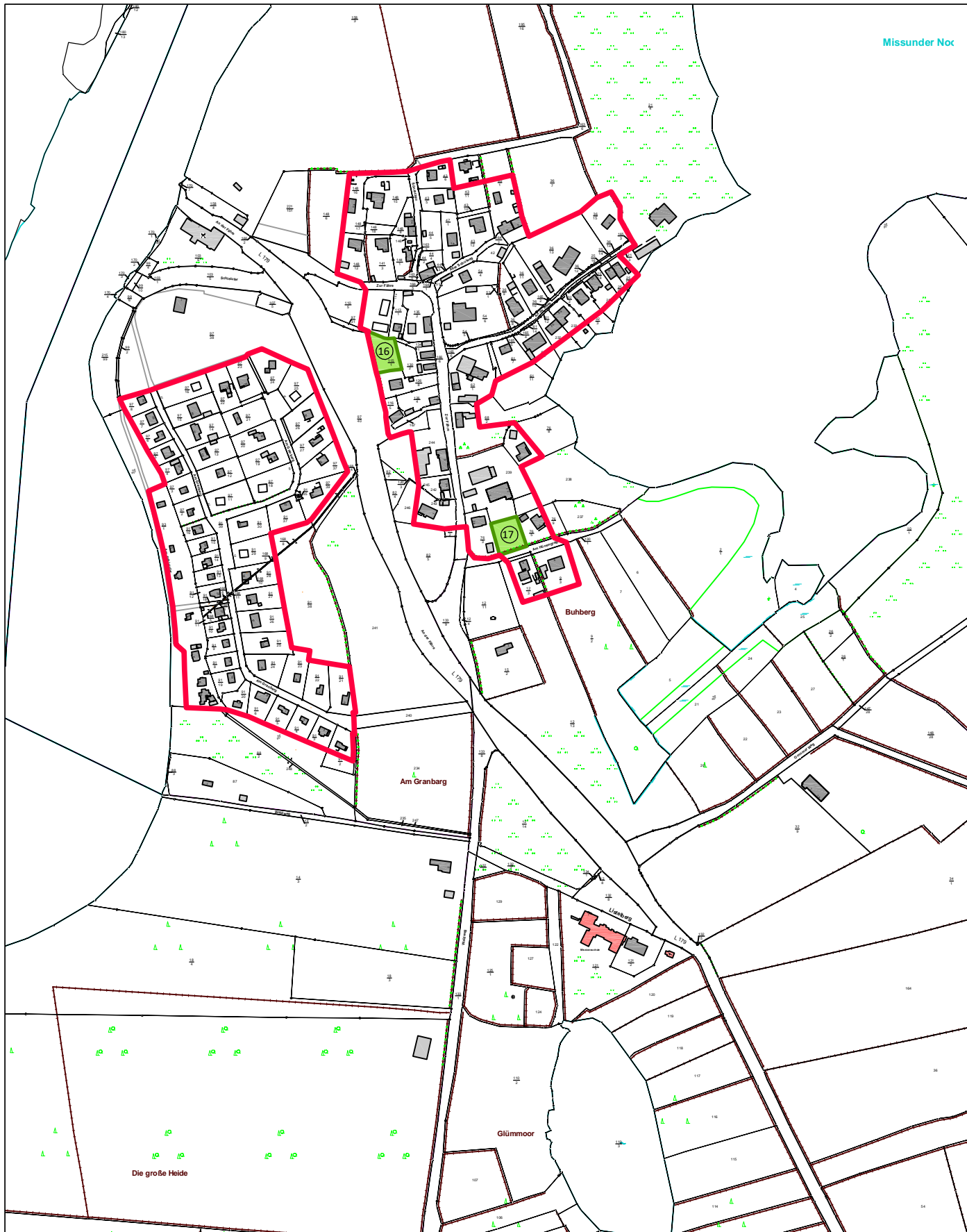
M.: 1 : 5.000 DAT.: 03.05.2022 GR.: 21,0 x 29,7 GEZ.: FS BL.NR.: 1491/2

BAUHERR: ARCHITEKT:



Planungsbüro Springer
Landschaftsarchitektur und Ortsplanung

Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf Tel.: 04621/9396-0
email: info@la-springer.de Fax: 04621/939666



Legende



Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht

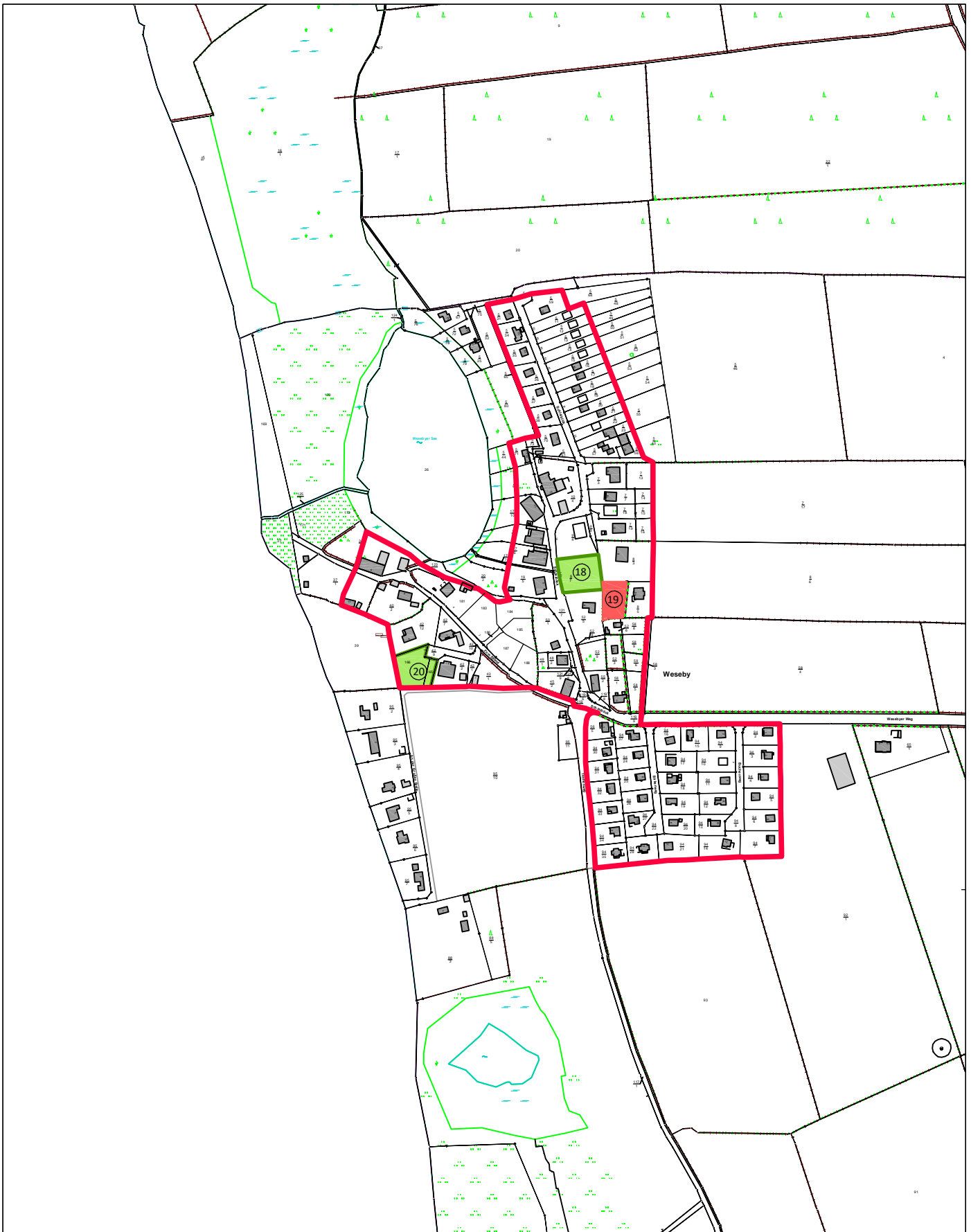


Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen



Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungerfordernis bzw. Planungsempfehlung

PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE KOSEL			
AUFTRAGGEBER: GEMEINDE KOSEL			
ORTSTEIL MISSUNDE			
M.: 1 : 5.000	DAT.: 03.05.2022	GR.: 21,0 x 29,7	GEZ.: FS
BLNR.: 1491/3	BAUHERR:		
ARCHITEKT:			
 Planungsbüro Springer Landschaftsarchitektur und Ortsplanung		Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf Tel.: 04621/9396-0 email: info@la-springer.de Fax: 04621/939666	



Legende



Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht



Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen



Kategorie C: Potentialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE KOSEL

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE KOSEL

ORTSTEIL WESEBY

M.: 1 : 5.000 DAT.: 03.05.2022 GR.: 21,0 x 29,7 GEZ.: FS BL.NR.: 1491/4

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

ERLÄUTERUNG – TEIL II – SIEDLUNGSENTWICKLUNG

1 Allgemeines

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

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

Der Gemeinde liegen immer wieder 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. 50 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 geeignete Flächen im Gemeindegebiet ermitteln, die für die Anlage eines entsprechend großen Baugebietes geeignet sein könnten.

Dabei möchte die Gemeinde gezielt den Hauptort Kosel stärken und nur einzelne Potenziale für die übrigen Ortsteile offen halten, um auch dort in geringem Umfang Nachverdichtung und Entwicklung zu ermöglichen. In der folgenden Analyse werden jedoch ausschließlich größere Entwicklungsflächen im Hauptort untersucht.

Diese Flächen sollen räumlich an die Ortslage Kosel angrenzen. Betrachtet werden sollen auch größere Freiflächen im Innenbereich, die für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet wären.

2 Planerische Rahmenbedingungen

Bereits seit Jahrzehnten ist auch die Gemeinde Kosel den Bedingungen des Strukturwandels in der Landwirtschaft unterworfen. Betriebe werden wegen mangelnder Hofnachfolge oder aufgrund allgemeiner Konzentrationsprozesse (Zusammenlegung mehrerer Betriebe, Zupachtungen bzw. Flächenveräußerung) aufgegeben. Insbesondere die Hofstellen und die vorhandene Bausubstanz werden damit funktionslos oder sind damit ungenutzt. Dieser Wandel hat sich in der Gemeinde Kosel in den letzten 30 Jahren bereits teilweise vollzogen. Innerhalb der Ortslage Kosels bzw. am unmittelbaren Ortsrand wirtschaften derzeit noch drei Landwirte aktiv, von denen einer bereits auf die Haltung und den Betrieb von Sportpferden umgestellt wurde; im derzeitigen Außenbereich befinden sich noch weitere landwirtschaftliche Betriebe mit relevanter Tierhaltung.

3 Erfassungskriterien

Für die Gemeinde 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.

Ausgeschlossen für die Betrachtung wurden hierbei die Flächen, die zum Schutz von Umweltbelangen freigehalten werden sollten. Dies betrifft in Kosel die Bereiche entlang der Niederung der Koseler Au im Norden der Ortslage sowie die als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Bereiche im Westen und Süden (hier insbesondere die unmittelbar südlich an das Baugebiet Breekstücken angrenzenden Bereiche). Auch eine Maßnahmenfläche zwischen dem Ostring und dem Meiereiweg sowie eine Waldfläche im Zentrum des Ortes wurden für eine Analyse als Wohnbaufläche nicht in Betracht gezogen, da hier die Umweltbelange überwiegen sollten.

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 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.

Für jede Potenzialfläche wurden 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 erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

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



Beispielbewertungen der untersuchten Punkte:



- Darstellung im Flächennutzungsplan/Landschaftsplan:
 - - Maßnahmenfläche
 - + + Wohnbaufläche
- 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 E I		Nördlich Gallbergring
<p>Lage:</p> 		<p>Südwesten der Ortslage, nördlich der Bebauung des Gallbergringes, östlich Keesredder</p> <p>Größe, ca.: 1,3 ha für bis zu 12 Grundstücke</p>
<p>Ansicht:</p> 		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E I handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die nördlich an die vorhandene Bebauung des Baugebietes Gallbergring anschließt. Sie erweitert die Ortslage angemessen in Richtung Westen und fügt sich zu einer Seite an die bestehende Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die Straße Keesredder erfolgen; diese müsste zuvor jedoch entsprechend ausgebaut werden.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft / Grabungsschutzgebiet	o
Darstellung im LP:	Dauergrünland	o
Derzeitige Nutzung	Ackerfläche	++
Erschließung:	über Keesredder möglich, aber schwierig	o
Städtebauliche Integration:	angemessen Erweiterung des Baugebietes Gallbergring, jedoch geringe Anbindung an die Ortslage	o
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch Sportpferdebetrieb im Norden möglich	-
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet; Voruntersuchungen ohne Funde	o
Topographie:	überwiegend eben	++
Landschaftsbild	gering einsehbar, wenig an das Ortsbild angefügt	o
Sonstiges:	im Westen muss der Waldabstand eingehalten werden	-
Bemerkun-	Die Fläche E I wäre somit für eine Bebauung geeignet, sofern die Frage des Immissionsschutzes geklärt werden kann. Die Fläche steht für eine Bebauung zur Verfügung.	
		Summe: + 2

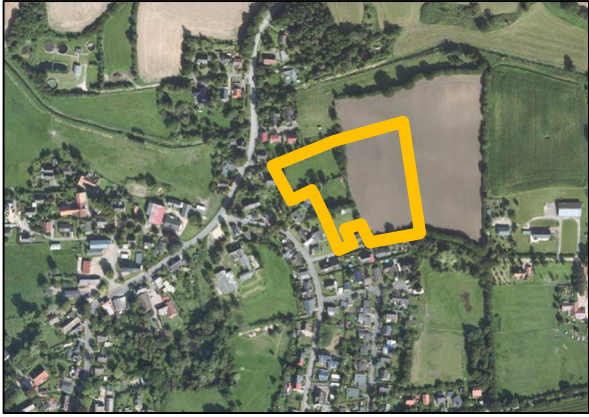

Fläche E II		Zwischen Rewerkoppel und Schmiederredder
Lage:		
		<p>Süden der Ortslage, östlich des Baugebietes Rewerkoppel und nördlich der Bebauung der Straßen Schmiederredder und Alte Landstraße</p> <p>Größe, ca.: 3,2 ha für bis zu 33 Grundstücke</p>
Allgemeine Beschreibung:		
Ansicht: 		<p>Bei der Fläche E II handelt es sich um eine im Westen landwirtschaftlich als Acker, im Osten landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die südöstlich an die Bebauung der Ortsmitte Kosels heranreicht.</p> <p>Sie erweitert die Ortslage großflächig, aber arrondierend in Richtung Südosten und fügt sich zu zwei Seiten an die bestehende Ortslage an.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über die bestehenden Verbindungen an die Straße Rewerkoppel sowie über den Schmiederredder erfolgen. Die Fläche kann aufgrund ihrer Größe und die querende Straße auch in mehreren Bauabschnitten überplant werden.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Fläche für bauliche Entwicklung	++
Derzeitige Nutzung	Ackerfläche/Grünlandfläche	++
Erschließung:	über Rewerkoppel vorbereitet, über Schmiederredder angebunden	+
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung der Ortslage in Richtung Südosten, arrondiert den Ortskern, Nähe zur Ortsmitte	+
Immissionen:	nördlich grenzt der Schießstand des Schützenvereins an; Immissionen in der Umgebung zu erwarten	o
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet / im F-Plan und L-Plan arch. Denkmal dargestellt	-
Topographie:	leicht bewegt	+
Landschaftsbild	gut einsehbar, aber an das Ortsbild angefügt	o
Sonstiges:	nach Süden Abstand zum Bültsee und LSG einhalten	o
Bemerkun-	Die Fläche E II wäre somit für eine Bebauung geeignet, wenn die Frage des Immissionsschutzes geklärt ist. Es wird eine Bebauung in mehreren Abschnitten empfohlen. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 6



Fläche E III		südlich Alte Landstraße
Lage:		<p>Südosten der Ortslage, südlich der Bebauung der Alten Landstraße</p> <p>Größe, ca.: 1,6 ha für bis zu 15 Grundstücke</p>
		
Allgemeine Beschreibung:		<p>Bei der Fläche E III handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die südlich an die bestehende Bebauung der Alten Landstraße (B-Plan 12) anschließt. Sie erweitert die Ortslage maßvoll in Richtung Süden, fügt sich jedoch nur an einer Seite an die bestehende Ortslage an; insofern eignet sich diese Fläche hauptsächlich als zukünftige Erweiterung der Fläche E II.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über einen östlich vorhandenen Feldweg ausgebaut werden oder über die Anbindung an die Fläche E II erfolgen.</p>
Ansicht:		
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	keine	o
Derzeitige Nutzung	Ackerfläche	++
Erschließung:	über Ausbau einen vorhandenen Feldweges an die Alte Landstraße möglich, aber schwierig	o
Städtebauliche Integration:	isolierte Erweiterung der Ortslage in Richtung Süden, wenig eingebunden	-
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet	-
Topographie:	eben	++
Landschaftsbild	gut einsehbar, wenig an das Ortsbild angefügt	-
Sonstiges:	-	o
Bemerkun-	Die Fläche E III wäre somit nur bedingt für eine Bebauung geeignet. Sie empfiehlt sich ggf. als Erweiterung der Fläche E II. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 3

Fläche E IV		zwischen Alte Landstraße und Meiereiweg
Lage:		
	Osten der Ortslage, nördlich der Alten Landstraße, angrenzend an die Bebauung des Ostringes Größe, ca.: 1,5 ha für bis zu 15 Grundstücke	
	Allgemeine Beschreibung:	
Bei der Fläche E IV handelt es sich um eine land- wirtschaftlich als Acker genutzte Fläche, die nörd- lich an die Alte Landstraße und östlich an die Ortslage Kosels angrenzt. Sie erweitert die Ortslage angemessen in Rich- tung Osten.		Die Erschließung dieser Fläche kann über die Alte Landstraße ausgebaut werden.
Ansicht:		
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	keine	o
Derzeitige Nutzung	Ackerfläche	++
Erschließung:	über Alte Landstraße ausbaubar	+
Städtebauliche Integration:	angemessene Erweiterung der Ortslage, mit geringer Anbindung an die bestehende Siedlung	o
Immissionen:	im Süden Beeinträchtigungen durch Kiesabbau, im Norden durch Landwirtschaft zu erwarten	--
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet	-
Topographie:	leicht nach Norden abfallend	+
Landschaftsbild	durch fehlende Grünstrukturen derzeit nicht ausreichend eingebunden	-
Sonstiges:	westlich angrenzend liegt ein MI-Gebiet, mit Gewerbebetrieben mit tw. starken Emissionen	-
Bemerkun-	Die Fläche E IV wäre somit nur bedingt für eine Be- bauung geeignet. Die Immissionsschutzfrage muss ge- klärt werden. Es werden unbedingt ausreichend Grün- strukturen zur Einbindung empfohlen. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
Summe: - 1		

Fläche E V		zwischen Meiereiweg, Raiffeisenweg und Pferdekoppel
Lage:		<p>Osten der Ortslage, zwischen dem Meiereiweg und der Straße Pferdekoppel, angrenzend an die Bebauung des Raiffeisenweges</p> <p>Größe, ca.: 1,1 ha für bis zu 10 Grundstücke</p>
		
Ansicht:		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E V handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland genutzte Fläche, die zwischen der Bebauung am Meiereiweg und der Straße Pferdekoppel liegt und östlich an den Raiffeisenweg und an die Ortslage Kosels angrenzt. Sie erweitert die Ortslage angemessen in Richtung Osten und fügt sich an zwei Seiten und durch die vorhandenen Grünstrukturen an die Ortslage.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche kann über den vorbereiteten Anschluss an die Raiffeisenstraße erfolgen.</p>
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Dauergrünland	o
Derzeitige Nutzung	Grünlandfläche	+
Erschließung:	über vorhandene Anbindung an die Raiffeisenstraße möglich	+
Städtebauliche Integration:	maßvolle Erweiterung der Ortslage in Richtung Osten mit guter Anbindung an die bestehende Siedlung	+
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Denkmalschutz:	Lage im archäologischen Interessengebiet	-
Topographie:	leicht bewegtes Gelände	+
Landschaftsbild	durch vorhandene Grünstrukturen und Gebäude in der Umgebung gut eingebunden	+
Sonstiges:	Biotope im Norden freihalten	
Bemerkun-	Die Fläche E V wäre somit für eine Bebauung geeignet. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 6

Fläche E VI		Ortmitte
<p>Lage:</p> 		<p>Zentrum der Ortslage, westlich angrenzend an die Bebauung des Raiffeisenweges und Südlich angrenzend an die Bebauung des Schwansenweges</p> <p>Größe, ca.: 0,9 ha für bis zu 8 Grundstücke</p>
<p>Ansicht:</p> 		<p>Allgemeine Beschreibung:</p> <p>Bei der Fläche E VI handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Grünland (Weide) genutzte Fläche. Sie liegt im Zentrum der Ortslage, westlich der Bebauung der Straße Haarmoor und südlich der Bebauung des Schwansenweges. Sie erweitert die Ortslage nicht, sondern dient der Nachverdichtung einer Freifläche im Innenbereich.</p> <p>Die Erschließung dieser Fläche ist über die Anbindung die Straße Haarmoor möglich.</p>
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Dauergrünland	o
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftliche Grünfläche / Weide	+
Erschließung:	über Anschluss an die Straße Haarmoor möglich, aber schwierig	o
Städtebauliche Integration:	keine Erweiterung der Ortslage in den Außenbereich, sondern Nachverdichtung des Innenbereiches	++
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Denkmalschutz:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Topographie:	sehr eben	++
Landschaftsbild	vollständig eingebunden	++
Sonstiges:	Waldabstand ist zu beachten Baugrund sehr feucht	- --
Bemerkun-	Die Fläche E VI wäre aufgrund ihrer städtebaulichen Eignung sehr gut für eine Bebauung geeignet. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.	
		Summe: + 8

Fläche E VII		nördlich Pferdekoppel
Lage: 		Nordosten der Ortslage, nördlich der Straße Pferdekoppel Größe, ca.: 2,4 ha für bis zu 22 Grundstücke
Ansicht: 		Allgemeine Beschreibung: Bei der Fläche E VII handelt es sich um eine überwiegend landwirtschaftlich als Acker und in Teilen als Grünland genutzte Fläche, die westlich an die Bebauung des Schwansenweges und der Straße Haarmoor sowie nördlich an die Straße Pferdekoppel angrenzt. Sie erweitert die Ortslage großflächig in Richtung Osten und fügt sich an zwei Seiten an die Ortslage. Die Erschließung dieser Fläche ist über Anschluss an die Straße Pferdekoppel vorhanden.
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Osten: Fläche für die Landwirtschaft Westen: Wohnbaufläche	+
Darstellung im LP:	Osten: Dauergrünland Westen: Wohnbaufläche	+
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftlich als Acker / Grünland	++
Erschließung:	über Straße Pferdekoppel möglich	+
Städtebauliche Integration:	großflächige Erweiterung der Ortslage mit guter Anbindung an die bestehende Siedlung	+
Immissionen:	keine Beeinträchtigungen erkennbar	++
Denkmalschutz:	archäologisches Interessengebiet	-
Topographie:	leicht bewegtes Gelände	+
Landschaftsbild	zu zwei Seiten gut an die Siedlung angebunden, von Osten aus gut einsehbar	o
Sonstiges:	im Norden 50 m Schutzstreifen zur Au freihalten	
Bemerkun-	Die Fläche E VII wäre somit für eine Bebauung geeignet. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt	
		Summe: + 8

Fläche E VIII		südlich Wallholzredder
Lage:		
	Westen der Ortslage, Südlich der Straße Wallholzredder, angrenzend an die Bebauung des Schwansenweges und nördlich des Friedhofes Größe, ca.: 0,9 ha für bis zu 10 Grundstücke	
	Allgemeine Beschreibung:	
Bei der Fläche E VIII handelt es sich um eine landwirtschaftlich als Weideland genutzte Fläche, die südlich an die Straße Wallholzredder und öst- lich an die Bebauung des Schwansenweges so- wie nördlich an den Friedhof angrenzt. Sie erweitert die Ortslage maßvoll in Richtung Westen und fügt sich an drei Seiten an die Orts- lage. Die Erschließung dieser Fläche ist teilweise über die Straße Wallholzredder bereits vorhanden und kann hierüber entsprechend ausgebaut werden. Die Fläche liegt teilweise im Landschaftsschutz- gebiet und in der Sichtverbindung zur denkmal- geschützten Kirche.		
Ansicht:		
		
Übersicht:		Bewertung:
Darstellung im FNP:	Fläche für die Landwirtschaft	o
Darstellung im LP:	Dauergrünland	o
Derzeitige Nutzung	landwirtschaftlich als Weideland	+
Erschließung:	über die Straße Wallholzredder möglich	+
Städtebauliche Integration:	Erweiterung der Ortslage in Richtung Westen mit guter Anbindung an die bestehende Siedlung	+
Immissionen:	Beeinträchtigungen durch Landwirt im Osten möglich	-
Denkmalschutz:	liegt in der Sichtverbindung zur denkmalgeschützten Kirche	-
Topographie:	recht eben	+
Landschaftsbild	zu drei Seiten gut an die Siedlung angebunden, von Westen aus gut einsehbar	+
Sonstiges:	liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet	-
Bemerkun-	Die Fläche E VIII wäre somit nur dann für eine Be- bauung geeignet, wenn die Teilfläche aus dem Land- schaftsschutzgebiet entlassen werden kann. Sie eig- net sich insbesondere als Ergänzungsfläche für den Bereich 12 (Innenentwicklung) im Zuge der Nachnut- zung abgängiger landwirtschaftl. Betriebe. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt	
		Summe: + 2

5.1 Übersicht der Flächenbewertungen

Fläche	F-Plan	L-Plan	Nutzung	Erschließung	Städtebauliche Integration	Immissionen	Denkmalschutz	Topographie	Landschaftsbild	Sonstiges	Summe
E I	o	o	++	o	o	-	o	++	o	-	+ 2
E II	o	++	++	+	+	o	-	+	o	o	+ 6
E III	o	o	++	o	-	++	-	++	-	o	+ 3
E IV	o	o	++	+	o	--	-	+	-	-	- 1
E V	o	o	+	+	+	++	-	+	+		+ 6
E VI	o	o	+	o	++	++	++	++	++	-/--	+ 8
E VII	+	+	++	+	+	++	-	+	o		+ 8
E VIII	o	o	+	+	+	-	-	+	+	-	+ 2

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

6 Ergebnisse

In Kosel wurden acht Flächen für eine Siedlungserweiterung untersucht, die in unterschiedlicher Ausprägung für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Augenscheinlich sind die Flächen E 2 und E 7 aus städtebaulicher Sicht besonders für die zukünftige Siedlungsentwicklung zu empfehlen. Zu diesem Ergebnis führten auch schon die Darstellungen im Flächennutzungsplan und im Landschaftsplan, die diese Bereiche für eine zukünftige Siedlungsentwicklung vorsehen.

Daneben sind auch die Flächen E 5 und E 6 gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet, wobei aufgrund der feuchten Baugrundverhältnisse im Bereich der Fläche E 6 eine Bebauung dennoch schwer zu realisieren sein wird.

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

Im Zuge der weiteren Überlegungen gilt es, die Bedarfe der Gemeinde darzustellen und diese mit der Eignung der Flächen abzugleichen. So kann beispielsweise eine Fläche für verdichteten, ebenerdigen, seniorengerechten oder kleinteiligen Wohnraum an anderer Stelle besser geeignet sein als das klassische Neubaugebiet mit Einzelhäusern für junge Familien.

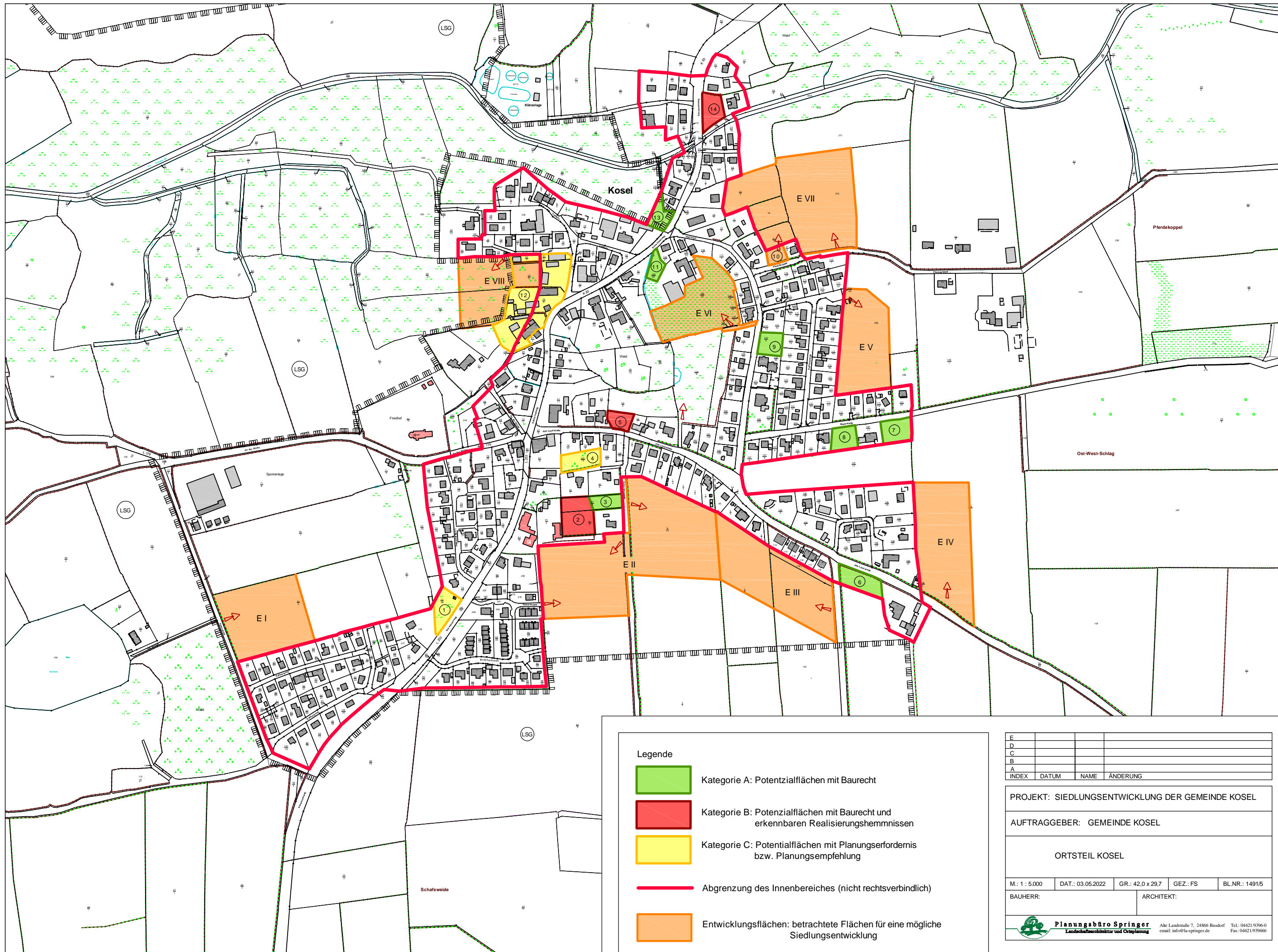
Die untersuchten Flächen können bei der späteren Überplanung auch nur zu Teilen überplant, geteilt oder zusammengefasst werden, sofern dies durch den tatsächlichen Bedarf erforderlich wird.

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.

Aufgestellt:
Busdorf, den 03.05.2022

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

* Quelle der verwendeten Luftbilder:
<https://danord.gdi-sh.de>



Legende

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungerfordernis bzw. Planungsempfehlung
- Abgrenzung des Innenbereiches (nicht rechtsverbindlich)
- Entwicklungsflächen: betrachtete Flächen für eine mögliche Siedlungsentwicklung

E			
D			
C			
B			
A			
INDEX	DATUM	NAME	ÄNDERUNG

PROJEKT: SIEDLUNGSENTWICKLUNG DER GEMEINDE KOSEL

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE KOSEL

ORTSTEIL KOSEL

M.: 1 : 5.000	DAT.: 03.05.2022	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: FS	BL.NR.: 1491/5
BAUHERR:		ARCHITEKT:		