

## **Erfassung der Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Winnemark, Kreis Rendsburg Eckernförde**

### **1. Vorbemerkungen**

Die Gemeinde Winnemark, 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 wollte daher alle Möglichkeiten potenzieller Bebauung erfassen. Hierzu zählen Baulücken, gering genutzte Grundstücke und Nachverdichtungspotentiale. Die Gemeinde hat hierzu bereits im Jahr 2014 eine Untersuchung bzgl. der Innenentwicklungspotentiale vorgenommen. Diese wird nun aktualisiert.

### **2. Festlegung der zu erfassenden Flächen**

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 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.

- 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.

#### **c) Kategorie C: 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.

### 3. Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Winnemark wird aufgrund der ländlichen Strukturen eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.500 m<sup>2</sup> 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.

### 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. Weiterhin wurden die bauplanungsrechtlichen 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.

### 5. Ergebnisse

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

Typ A	4 Bereiche für 10 Grundstücke
Typ B	Bereiche für Grundstücke
Typ C	4 Bereiche für 10 Grundstücke

Die Grundstücke des Typs A in der Ortslage Winnemark sind Bestandteil der Bebauungspläne Nr. 5 und 7. Hierbei handelt es sich um 2 Bereiche für 10 Grundstücke. Die Fläche 3 wird aktuell bebaut. Die Grundstücke im Bereich des B-Planes Nr. 5 liegen in Erwartung einer Bebauung derzeit brach. Der Bereich 6 wird als Hof- bzw. Rasenfläche genutzt. Die Fläche 8 ist als Hof- und Lagerplatz eines Gewerbebetriebes in Nutzung. Einige dieser Grundstücke sind bereits verkauft, so dass absehbar mit einer Bebauung zu rechnen ist.

Die Flächen 1, 5 und 7 des Typs C sind ebenfalls Bestandteil von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Fläche 1 liegt im B-Plan 1 und ist dort als Fläche für Abwasser festgesetzt. Derzeit für diesen Bereich als Gartenfläche genutzt. Die Bereiche 5 und 7 sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 3 und dort als Grünfläche (mit Erhaltungsgebot der vorhandenen Bepflanzung) bzw. als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Flächen wurden mit Obstgehölzen bepflanzt und werden entsprechend gepflegt.

Für die Fläche 4 sieht die Gemeinde im Falle einer geplanten Bebauung aufgrund der Größe und der zum Teil schwierigen Erschließung ebenfalls ein Planungserfordernis. Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich bzw. als Lagerfläche genutzt.

Größere, abgängige Gewerbebetriebe, die in absehbarer Zukunft ihren Betrieb einstellen könnten, sind im Innenbereich der Gemeinde Winnemark nicht vorhanden. Gleiches gilt für alte landwirtschaftliche Bausubstanz.

In der jüngeren Vergangenheit sind in Winnemark kaum Leerstände zu verzeichnen gewesen. Diese konnten jeweils in kurzer Zeit wieder einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Die Gemeinde erwartet derzeit auch keine Veränderung dieses Zustandes.

Die dargestellten Flächen stehen ausnahmslos in Privatbesitz, so dass deren Verfügbarkeit derzeit nicht absehbar ist. Vor allem die Flächen in den Bebauungsplänen 5 und 7 stehen aktuell für eine Bebauung zur Verfügung. Die Gemeinde Winnemark geht derzeit davon aus, dass sich in den nächsten 9 Jahren der Neubau von ca. 8 Wohneinheiten im Innenbereich der Ortslage realisieren lässt. Dies entspricht etwa 80 % der Potenzialflächen der Kategorien A und B.

#### Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Winnemark

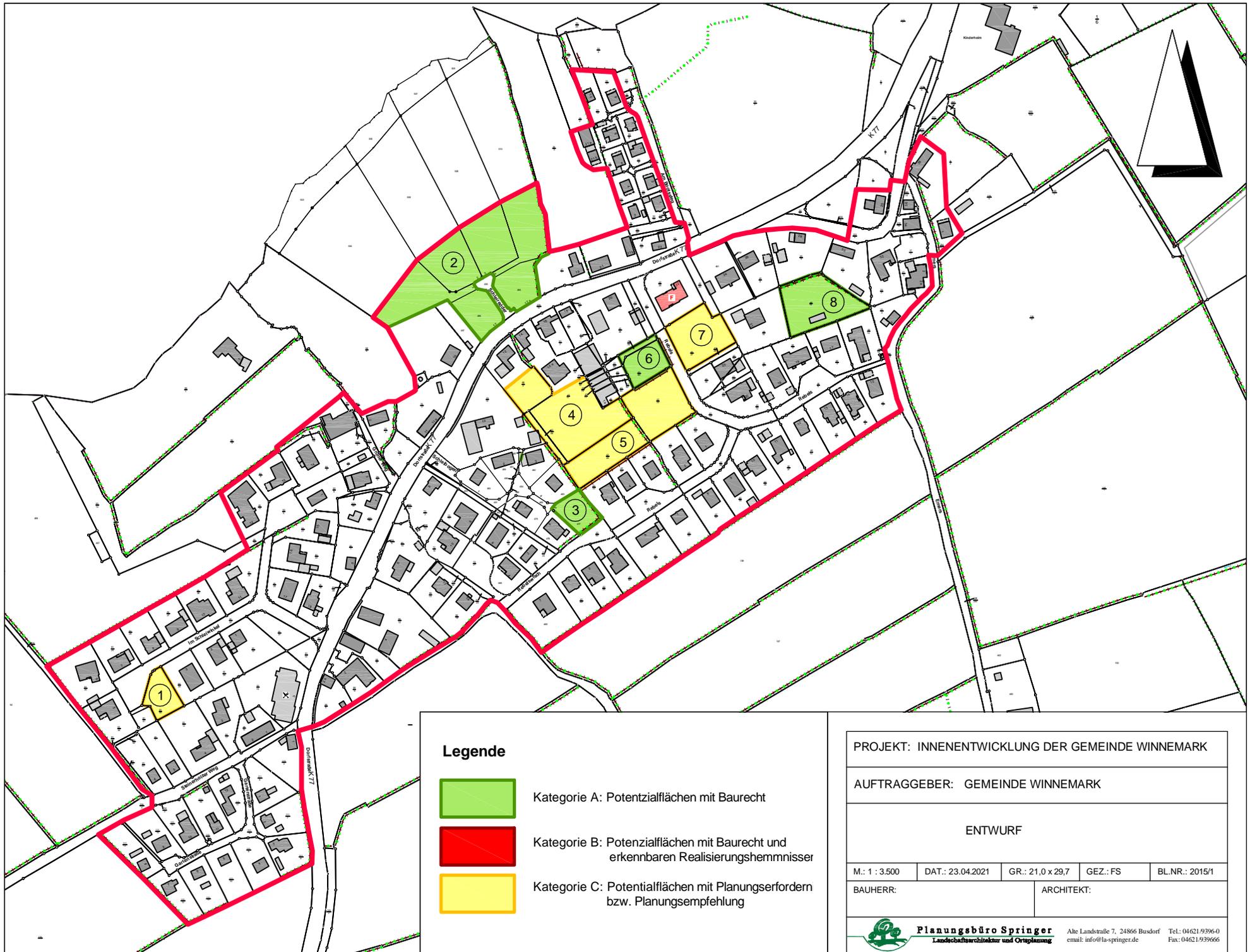
Auf Grundlage der o.g. Ergebnisse stellen sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Winnemark bis zum Jahr 2030 derzeit wie folgt dar:

Wohnungsbestand am 01.01.2018	276 WE
Nach LEP 2010 von 2018 bis 2030 zulässig (10 %)	28 WE
In den Jahren 2018 bis 2020 bereits errichtet	8 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich (Typ A und B)	<u>8 WE</u>
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2030	12 WE

Aufgestellt:

Busdorf, den 23.04.2021

Planungsbüro Springer/  
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung  
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf  
Tel.: 04621/93 96 0 Fax: 04621/93 96 66



**Legende**



Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht



Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen



Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungsanforderungen bzw. Planungsempfehlung

PROJEKT: INNENENTWICKLUNG DER GEMEINDE WINNEMARK

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE WINNEMARK

ENTWURF

M.: 1 : 3.500	DAT.: 23.04.2021	GR.: 21,0 x 29,7	GEZ.: FS	BL.NR.: 2015/1
---------------	------------------	------------------	----------	----------------

BAUHERR:	ARCHITEKT:
----------	------------



**Planungsbüro Springer**  
Landschaftsarchitektur und Ortsplanung

Alle Landstraße 7, 24866 Busdorf  
Tel.: 04621 9396-0  
email: info@bs-springer.de Fax: 04621 939666