

Erfassung der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Güby, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Die Gemeinde Güby, 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. Die Gemeinde hat bereits im Jahr 2018 eine entsprechende Untersuchung vorgenommen, die hiermit aktualisiert wird.

1. 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 (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.

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.

2. Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Güby wird aufgrund der Lage im ländlichen Raum eine Mindestgrundstücksgröße von 700 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.400 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.

3. 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.

4. Ergebnisse

Die Untersuchungen führten für die Gemeinde Güby zu folgenden Ergebnissen:

Im Ergebnis konnten für die Gemeinde Güby ein Potential von

Kategorie A	4 Bereiche für 8 Grundstücke
Kategorie B	1 Bereich für 1 Grundstück
Kategorie C	0 Bereiche für 0 Grundstücke

Zwischen den Jahren 2019 und 2023 wurden die Potentialflächen 1, 2, 4, 5 und 9 aus der Untersuchung aus dem Jahr 2018 bebaut. In diesen Bereichen sind 18 zusätzliche Wohneinheiten entstanden.

Bei den neuen Potentialflächen 1 bis 4 der Kategorie A handelte es sich überwiegend um klassische Baulücken im Privatbesitz, die im bestehenden Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen oder als Wohnbauflächen dargestellt und im Landschaftsplan (1997) als bebaut oder als potentielle Bauflächen (Baulücken) kartiert worden sind. Die Fläche 1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2 und dort in zwei Baugrundstücke aufgeteilt.

Die Fläche 5 ist derzeit nicht bebaut. Bei der Potentialfläche liegt Baurecht vor. Die Fläche befindet sich in einem Allgemeinen Wohngebiet. Der Bereich ist städtebaulich geeignet und aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Der von der B 76 ausgehende Lärm ist möglicherweise für die Fläche ein Realisierungshemmnis. Der Verkehrslärm liegt hier bei > 65 dB bis 70 dB (Lden und Lnight).

Weitere größere, abgängige Gewerbebetriebe, die in absehbarer Zukunft ihren Betrieb einstellen könnten, sind im Innenbereich in der Gemeinde Güby nicht vorhanden. Ebenso scheidet eine Umnutzung alter landwirtschaftlicher Bausubstanz, etwa nördlich der Dorfstraße gelegen,

aus, da sich die Gebäude überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich (>50 m Tiefe) der Gemeinde Güby befinden.

In der jüngeren Vergangenheit sind in Güby kaum Leerstände zu verzeichnen gewesen. Diese konnten jeweils in kurzer Zeit wieder einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden. Veränderung dieses Zustandes, werden derzeit durch die Gemeinde Güby nicht erwartet.

Die dargestellten Flächen stehen allesamt in Privatbesitz, so dass deren Verfügbarkeit derzeit nicht absehbar ist. Die überwiegenden Flächen dürften jedoch aktuell für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Güby geht davon aus, dass sich in den kommenden 12 Jahren ein Neubau von ca. 4-5 Wohneinheiten innerhalb der dargestellten Bereiche der Ortslage realisieren lassen. Dies entspricht ca. der Hälfte der Potentialflächen der Kategorien A und B.

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Güby

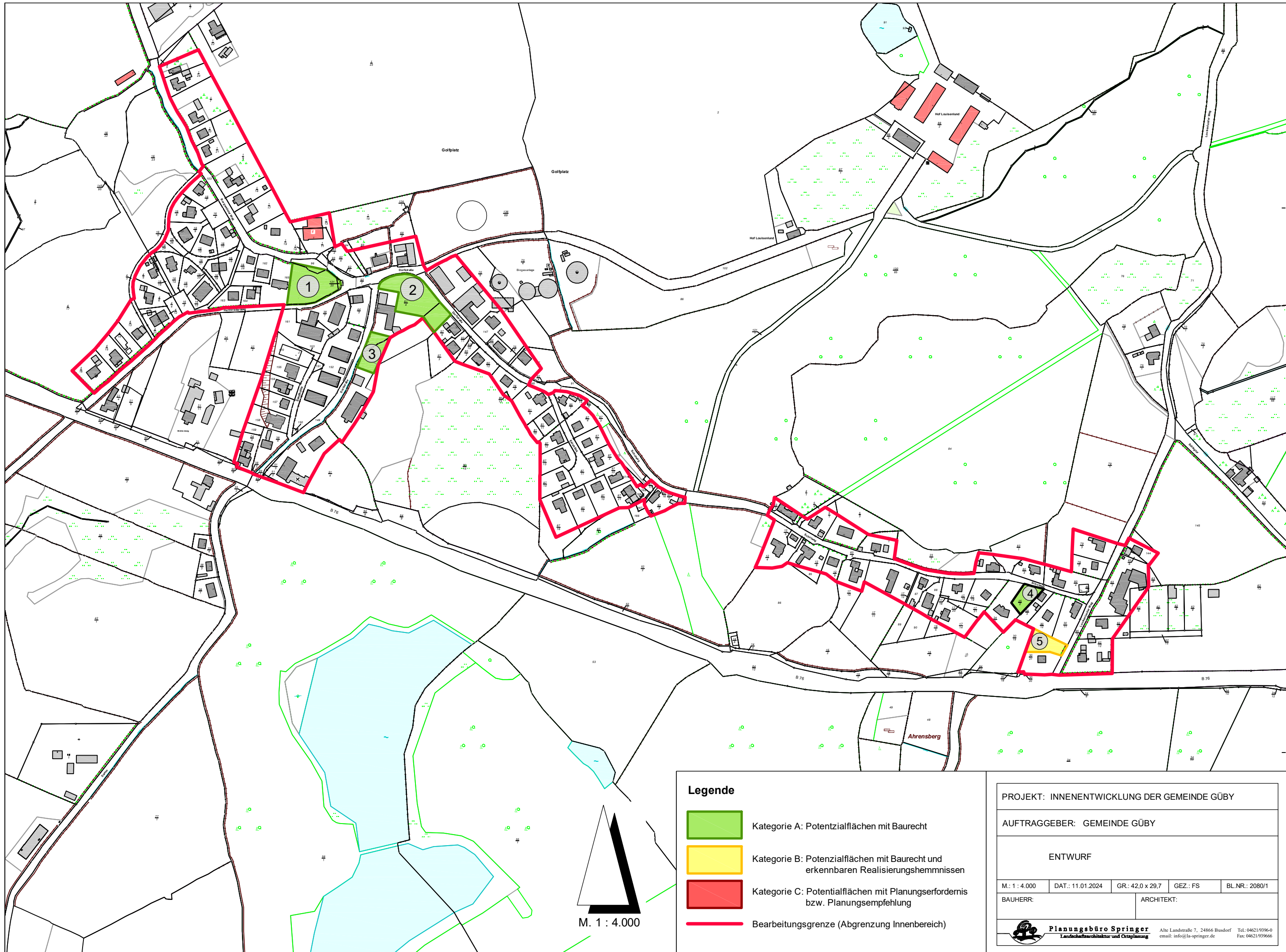
Die Gemeinde Güby ist als Gemeinde im ländlichen Raum an die Obergrenze des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens für Gemeinden, die keine Siedlungsschwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen (gemäß des LEP 2021 max. 10% des Wohnungsbestandes zum 31.12.2020 bis 2036), gebunden.

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

Wohnungsbestand am 01.01.2021	288 WE
gem. LEP 2021 von 2022 bis 2036 anzusetzen (10%)	29 WE
Wohnungsneubauten bis 2023	6 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial	<u>5 WE</u>
verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2036	18 WE

Aufgestellt:
Busdorf, den 11.01.2024

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



Legende

- Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung
- Bearbeitungsgrenze (Abgrenzung Innenbereich)

PROJEKT: INNENENTWICKLUNG 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.: 2080/1
BAUHERR:		ARCHITEKT:		
Planungsbüro Springer <small>Landschaftsarchitektur und Ortsplanung</small>		Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf Tel.: 04621/9396-0 email: info@la-springer.de Fax: 04621/9396-6		