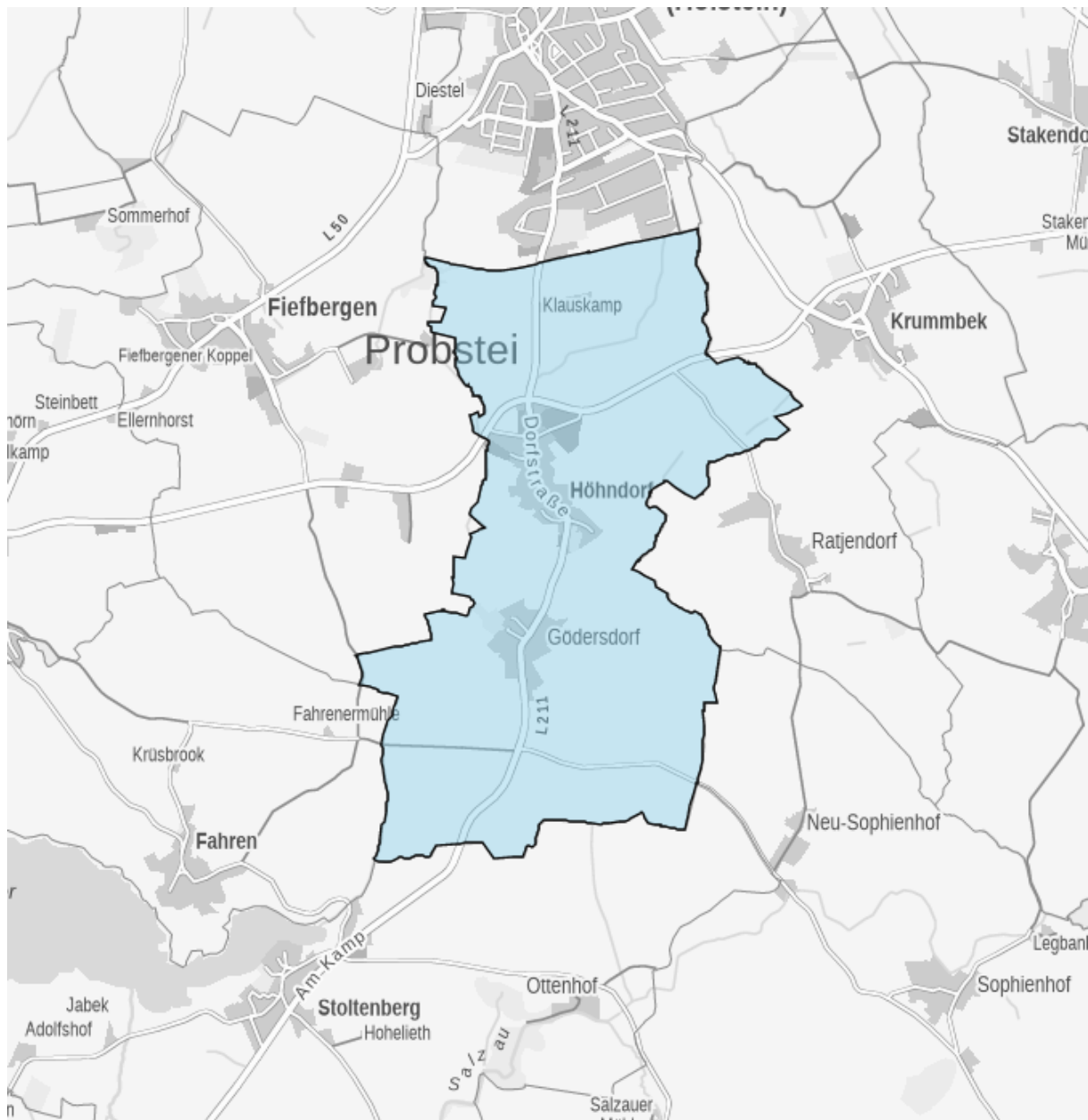




Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept der Gemeinde Höhndorf, Kreis Plön

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 – 24106 Kiel – FON 0431/5967460 – FAX 0431/59674699 – info@b2k-dni.de

Stand: 01.06.2022

Inhalt

1. Grunddaten	3
2. Erfordernis und Zielsetzung.....	3
3. Methodik	4
4. Planstand	5
5. Kriterienkatalog und Hinweise zum Flächenkataster	5
6. Demografische Entwicklung	9
7. Rechtliche Rahmenbedingungen.....	12
8. Öffentlichkeitsbeteiligung Workshop (September 2021)	17
9. Eigentümerbefragung (November 2021)	18
10. Teil A - Beurteilung der Innenbereichspotentiale	20
11. Teil B - Planungsvarianten im Außenbereich	21
12. Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale	22
13. Fazit städtebauliche Bewertung.....	22
14. Handlungsempfehlung.....	23
15. Priorisierung der Entwicklungsflächen	26
16. Hinweise	27
17. Glossar.....	29
18. Anlagen.....	30

1. Grunddaten

Die Gemeinde Höhndorf liegt im Amtsbereich Probstei, Kreis Plön. Zur Gemeinde gehört der ca. 1 km südlich gelegene Ortsteil Gödersdorf. Das Gemeindegebiet grenzt an die Nachbargemeinden Schönberg, Krummbek, Stoltenberg, Fahren und Fiefbergen an. Höhndorf liegt 3 km südlich von Schönberg und ca. 40 km von der Landeshauptstadt Kiel entfernt. Die Gemeinde Höhndorf wird von der Landesstraße L211 durchquert und ist über diese im Norden an die B 503 und im Süden an die B 202 angeschlossen. Die Gemeinde erhält darüber Zugang zu dem überregionalen Verkehrsnetz. Der nächstgelegene aktive Bahnhof liegt in ca. 15 km Entfernung in Kiel Oppendorf. Die Gemeinde hatte zum 31.12.2020 laut Statistik 463 Einwohner und das Gemeindegebiet erstreckt sich über 5,63 km². Die Einwohnerdichte beträgt somit 82 Einwohner je km².

2. Erfordernis und Zielsetzung

Die Gemeinde sieht sich aus verschiedenen, im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Gründen zur Ausarbeitung eines Innenbereichsgutachtens und Entwicklungskonzeptes (IEGA) veranlasst. Die wichtigsten Gründe sind hierbei die Nutzbarmachung von Innenbereichspotentialen und die Darstellung potentieller Bauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Wohnraum.

Weitere Gründe für ein Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept sind:

- die bedarfsgerechte Entwicklung und Berücksichtigung des demografischen Wandels sowie
- das Erkennen und Beheben städtebaulicher Missstände (Leerstände von Gewerbeflächen, Wohnbauflächen, ehemalige Hofstellen).

Das Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept ist die Grundlagenermittlung für zukünftige Planungen wie Ortsentwicklungskonzepte, Flächennutzungspläne und Bebauungspläne. Ziel ist es Aussagen darüber zu treffen, in welchen Ortsbereichen eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen zukünftig stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten.

Des Weiteren soll das Entwicklungskonzept bzw. diese Vorprüfung der Gemeinde auch für die Ermittlung des geeigneten baurechtlichen Verfahrens dienen. Ist z.B. eine Flächennutzungsplanänderung notwendig, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Betracht kommen oder gibt es andere Planungsinstrumente (z.B. Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB), die zu empfehlen wären. Die Flächennutzungsplan Neuaufstellung der Gemeinde Höhndorf wurde im Jahr 2000 beschlossen. Die in dem Flächennutzungsplan enthaltenen Wohn- und Mischgebiete sind weitestgehend erschöpft. Eine wohnbauliche Bebauung ist aufgrund des Mischverhältnisses nicht möglich. Flächennutzungspläne sind in der Regel für einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren aufgestellt. Es besteht somit ein Erfordernis zur Überarbeitung der bestehenden Plangrundlage. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, sich ausführlich mit den Flächen innerhalb der Gemeinde bzw. der zwei Ortsteile auseinanderzusetzen und eine Grundlage für eine Änderung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu erarbeiten. Innerhalb der Gemeinde besteht Nachfrage nach Bauland, dieser soll sowohl für den Bedarf aus der Kommune und die sogenannten Rückkehrer zur Verfügung gestellt werden.

Das IEGA orientiert sich an den Aussagen des Baugesetzbuches: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB) und es befolgt das vom Landesentwicklungsplan (LEP) vorgegebene Ziel, zunächst Innenbereiche zu entwickeln, bevor Außenbereiche berührt werden. Wenn eine Außenbereichsentwicklung notwendig wird, dann ist sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Flächen werden lediglich bedarfsgerecht und mit

entsprechenden Zeitschienen ausgewiesen. Zudem werden Natur- und Umweltbelange im Innen- und Außenbereich bei der Bauflächenausweisung beachtet.

Des Weiteren wird durch den Landesentwicklungsplan (LEP) das Maß der baulichen Entwicklung festgelegt, indem die Anzahl der Wohneinheiten genannt wird, die bezogen auf den Wohnungsbestand (Stand 31.12.2020) in einem Zeitraum bis 2035 gebaut werden können.

Damit sich die Gemeinde Höhndorf gemäß den Vorgaben des LEPs entwickeln kann, definiert das IEGA Entwicklungsbereiche, um mögliche Flächenausweisungen nachhaltig steuern zu können.

Obwohl der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben werden soll und mit einem Innenbereichsgutachten in erster Linie der Innenbereich betrachtet wird, um mögliche Potentialflächen aufzuzeigen, werden in diesem Gutachten auch potenzielle Entwicklungsflächen im Außenbereich aufgezeigt. Dies hat den Hintergrund, dass Flächen im Innenbereich nicht immer für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Neben Hemmnissen wie z.B. Umweltschutz, Topografie oder Ortsbild kann auch der Unwille des Eigentümers seine Flächen zu verkaufen einer Planung und Bebauung im Wege stehen. Die Außenbereichsflächen werden daher mit aufgenommen, um zu zeigen, wo eine Entwicklung von Flächen möglich ist, falls im Innenbereich keine Flächen zur Verfügung stehen.

3. Methodik

Die Flächen der beiden Ortslagen Höhndorf und Gödersdorf wurden unter städte- und ortsplanerischen Gesichtspunkten und teilweise unter Umwelt- und Naturaspekten (Ortsbild, naturräumliche Umgebung, Auswirkung) einer Vorbeurteilung unterzogen, um festzustellen welche Flächen- und Nutzungspotentiale bestehen. Die Untersuchung wird, wie in den nachfolgenden Schritten erläutert, durchgeführt:

1. Vorauswahl von Flächen auf der Grundlage der ALKIS-Daten und einer Luftbildauswertung (Quelle: Google-Earth und Bing) sowie einer Ortsbegehung mit fotografischer Bestandsaufnahme durch den Stadtplaner;
2. Auswertung der bestehenden Bauleitpläne (FNP und B-Pläne) und Sichtung der noch zur Verfügung stehenden Baurechte;
3. Vorbeurteilung der Eignung der Flächen durch den Stadtplaner;
4. Erstellung eines Zwischenstandes (mit einer Aufstellung der Einzelflächen mit Angaben zu möglichen Größenordnungen der Wohneinheiten/ Grundstückseinheiten sowie Darstellung der Potential- und Entwicklungsflächen in einer Karte);
5. Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen eines Workshops mit partizipativer Beteiligung der Anwesenden;
6. Befragung der Eigentümer der Flächen zu Ihren Absichten und Bauwilligkeit;
7. Erstellung eines Zwischenberichts (mit Auswertung der durchgeführten Beteiligungsformate);

Noch durchzuführen:

8. Durchführung einer Beteiligung der wichtigsten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange;
9. Auswertung der Behördenbeteiligung sowie erneute Überarbeitung der Planunterlagen;
10. Priorisierung Entwicklungsflächen durch die Gemeinde mit zeitlichem Horizont; (Optional)
11. Erstellung des Endstandes.

4. Planstand

Zu Beginn des Planungsprozesses haben sich die Planer des Büros B2K und dn Ingenieure ein unabhängiges Bild über die Potentiale innerhalb der Gemeinde durch eine Begehung vor Ort gemacht. Im Anschluss fand ein Arbeitsgespräch mit den Vertretern der Gemeinde in einem Vorort Termin statt, um die erhobenen Flächen zu diskutieren und zu ergänzen. Dabei wurden Hinweise zu den Potentialflächen gegeben, welche in die Dokumentation der jeweiligen Fläche eingeflossen sind. Nachfolgend wurden die Potentialflächen und Umnutzungspotentiale eingehend geprüft und nach städtebaulichen Aspekten bewertet. Die Dokumentation der Prüfung erfolgte im ausführlichen Flächenkataster.

Im September 2021 fand dann die Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen eines Workshops statt. Zunächst wurde der Anlass zur Erstellung eines Innenbereichsgutachtens und Entwicklungskonzepts erläutert und im Anschluss die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen erklärt. In einem zweiten partizipativen Teil konnten die Anwesenden Flächen benennen, die ihrer Meinung nach für eine bauliche Entwicklung herangezogen werden sollen, Bereiche definieren die Schützenswert sind und Missstände aufzeigen.

Die im Rahmen des Workshops genannten Flächen wurden durch die Planer geprüft und in die Planunterlagen übernommen. Im November 2021 wurden die Eigentümer der jeweiligen Potential- und Umnutzungsflächen befragt. Dabei wurde erhoben, ob ein Entwicklungswunsch besteht, wenn ja welche Nutzung von den Eigentümern angedacht wird und welcher Zeithorizont (kurz-, mittel- oder langfristig) dabei beabsichtigt ist.

Im April bis Mai 2022 fand die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt. Die dort vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken wurden von der Gemeinde beraten und sind überwiegend in den weiteren Planungsprozess und dass die hier vorliegenden Dokumente eingeflossen.

Weiterhin hat die Gemeinde eine Priorisierung der Entwicklungsflächen vorgenommen um die wohnbauliche Entwicklung zeitlich und räumlich zu steuern.

5. Kriterienkatalog und Hinweise zum Flächenkataster

5.1 Kriterien zur Bewertung der Potentialflächen

Die Potentialflächen werden anhand von rechtlichen Rahmenbedingungen, Maßgaben von übergeordneten und kommunalen Planungen und städtebaulicher Kriterien bewertet. Das nachfolgende Kapitel soll zum besseren Verständnis der Bewertungen und der einzelnen Kriterien beitragen. Im nachfolgenden werden die Kriterien und deren Hintergründe dargelegt.

Bewertung	Bedeutung
Geeignet	Die Potentialfläche ist bebaubar. Das Baurecht ist bereits vorhanden oder ohne größere Hemmnisse herzustellen.
Bedingt geeignet	Die Potentialfläche eignet sich für eine wohnbauliche Entwicklung, weist jedoch Hemmnisse auf. Hemmnisse stellen Aufgaben dar, welche im Rahmen einer Bauleitplanung abzarbeiten sind.
Nicht geeignet	Die Potentialfläche eignet sich nicht für eine wohnbauliche Entwicklung. Es sprechen erhebliche Hemmnisse und Kriterien dagegen.

- Anbauverbotszone**

Eine Anbauverbotszone muss beachtet werden, wenn die Fläche an einer Kreis- oder Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) liegt. Hier müssen an Kreisstraßen

15,00m und an Landesstraßen 20,00m von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Je nach Flächengröße kann dies dazu führen, dass die Fläche nur noch eingeschränkt bebaubar ist. Weiterhin gilt zu klären, ob die Erschließung der Fläche gesichert ist, da für eine Zufahrt die Zustimmung des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr (LBV) notwendig ist. Die Fläche ist als „bedingt geeignet“ einzustufen.

- **Archäologische Kulturdenkmäler und Interessensgebiete**

Bestehen im Plangebiet Archäologische Kulturdenkmäler oder sind diese als Interessensgebiete gekennzeichnet bedarf es einer Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein. Es kann sein, dass in einem Interessensgebiet eine Voruntersuchung erfolgen muss und gegebenenfalls anschließend eine Ausgrabung stattfindet. Bei Kulturdenkmälern hingegen greift der Umgebungsschutz, welcher dazu führen kann, dass eine Fläche Einschränkungen in der Bebaubarkeit erhält und Vorgaben zur Gestaltung. Sollte ein Kulturdenkmal in unmittelbarer Nähe der Fläche vorkommen oder die Fläche im Interessensgebiet liegen führt dies zur Einstufung „bedingt geeignet“.

- **Besondere Immissionsproblematik**

Diese kann vorliegen, wenn das Gebiet besonders starken Immissionen ausgesetzt ist, z.B. durch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße oder aber auch durch die Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Bei den Immissionsarten wird sowohl in „Lärm“, „Geruch“, „Staub“ und „Licht“ unterschieden. Hier sind jeweils spezielle Fachgutachten notwendig um die Auswirkungen auf die „gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse“ zu prüfen und zu bewerten. Aus den Ergebnissen können Maßgaben hervorgehen, die im Rahmen einer Bebauung berücksichtigt werden müssen. Grundsätzlich wird die Fläche zunächst als „bedingt geeignet“ eingestuft. Die Erkenntnisse können aber auch zum Ausschluss der Fläche und zur Bewertung „nicht geeignet“ führen.

- Beispiel Geruch: Verfügt ein landwirtschaftlicher Betrieb beispielsweise über einen Güllebehälter muss ein sogenanntes GIRL-Gutachten (Ein Gutachten gem. Geruchsimmissions-Richtlinie) angefertigt werden. Dieses gibt an in welcher Form sich der Geruch auswirkt und welche Anzahl an Geruchsstunden vorliegt.
- Beispiel Schall/ Lärm: Befindet sich in der Nähe der Potentialfläche zum Beispiel ein Betrieb auf dessen Gelände Fahrtbewegungen stattfinden oder große Maschinen eingesetzt werden, ist zu prüfen in welcher Form sich diese auswirken.

- **Natur und Landschaft**

Es werden Flächen bevorzugt, die keine bzw. eine geringe Bedeutung für Natur- und Landschaft haben. Vielfältige Grün- oder Biotopstrukturen (wie bspw. Knickstrukturen) führen dazu, dass Flächen als „bedingt geeignet“ bewertet werden. Hier besteht im Rahmen der Bauleitplanung ein Abstimmungsbedarf mit der unteren Naturschutzbehörde und ein umsichtiger Umgang mit den Biotopstrukturen. Flächen die innerhalb eines Natur-, Landschafts-, FFH- oder EU-Vogelschutzgebiets liegen werden für eine weitere Betrachtung ausgeschlossen und als „nicht geeignet“ bewertet.

- **Regionaler Grünzug**

Der regionale Grünzug dient dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung. Grundsätzlich sind die Signaturen nicht als Parzellenscharf zu verstehen, dennoch stellt der regionale Grünzug hier eine reglementierende Rahmenbedingung dar. Um eine bauliche Entwicklung innerhalb dieses Korridors zu ermöglichen, müssen das öffentliche Interesse der Gemeinde mit den

Belangen der Natur und Umwelt gegenübergestellt und gegeneinander abgewogen werden.

In Kap. 2.2 Ziff. 3 G des LEP ist dargelegt, dass in Ordnungsräumen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden sollen. Ferner sind regionale Grünzüge [...] als Gliederungselemente und in ihren Funktionen für den Naturhaushalt und die Naherholung zu sichern. In Kap. 6.3.1 Ziff. 4 Z wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im regionalen Grünzug nicht planmäßig gesiedelt werden [darf]. Es sind nur Vorhaben zugelassen, die mit den Funktionen dieser Gebiete vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Mit dem Vorhaben im regionalen Grünzug (Außenbereich) zu siedeln treffen konkurrierende Nutzungsansprüche aufeinander. Die Nutzungen Wohnen und regionaler Grünzug (Landwirtschaft und Naherholung) müssen gegenübergestellt und besonders sorgsam abgewogen werden.

Zur Realisierung eines Planvorhabens im öffentlichen Interesse in einem regionalen Grünzug bedarf es einer Alternativenprüfung die darlegt, dass andere potenzielle Standorte nicht für das Vorhaben geeignet sind oder zur Verfügung stehen. Weiterhin muss die Landesplanung dem Vorhaben zustimmen.

- **Siedlungssplitter**

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2021) bestehen die Grundsätze (Kap. 3.9, 2G LEP 2021) dass „neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, in baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile in Form von behutsamer Siedlungsabrundung ausgewiesen“ sowie das „eine Erweiterung von Siedlungssplittern vermieden werden sollen“. Für eine wohnbauliche Entwicklung führen die übergeordneten Vorgaben zu der Bewertung „nicht geeignet“.

Es ist dennoch vorstellbar eine gemeinnützige Einrichtung (bspw. Feuerwehr) an dem Standort zu errichten, da hier das öffentliche Interesse (Schutz der Menschen) erheblich ist und eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange (siehe §35 Abs. 2 BauGB) nicht gegeben ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben „die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt“ (siehe §35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). In dem eben beschriebenen Fall handelt es sich um eine zulässige Verfestigung des Siedlungssplitters, wenn eine „unbedenkliche Lückenfüllung“ (gem. des BVerwG ZfBR 2005, 277) vorliegt.

5.2 Hinweise zum Verständnis der Datenblätter im Flächenkataster

Nachfolgend erfolgt eine Erläuterung der einzelnen für die Beurteilung relevanten Fragen und Angaben im Datenblatt.

Kriterium	Erläuterung
Lage der Fläche	Die räumliche Lage der Potentialfläche innerhalb der Gemeinde. Die Abgrenzung wird durch die nächstgelegenen prägenden Elemente (in der Regel Straßen) vorgenommen.
Einstufung der Fläche	Hier erfolgt die baurechtliche Einstufung der Fläche. Die Einstufung gibt darüber Auskunft, ob die Fläche innerhalb eines Bebauungsplanes, im Innenbereich oder Außenbereich liegt.
Realnutzung	Gibt die wesentlichen Nutzungsmerkmale der Potentialfläche wieder.

Größe der Fläche	Die Flächengröße wird aus dem Zeichenprogramm ausgelesen und stellt einen groben Orientierungswert dar. Die Flächen werden in der Regel nicht Parzellenscharf eingezeichnet, es sei denn es handelt sich um ein gesamtes Flurstück.
Hemmnisse	Ein Hemmnis kann eine besondere Immissionsproblematik oder die Lage an einer übergeordneten Verkehrsstraße darstellen.
Besondere Bedeutung	Hier werden Aussagen darüber getroffen, ob die Potentialfläche eine besondere Bedeutung zum Beispiel für das Landschaftsbild hat oder ob sie eine auffallende Reliefform wie ausgeprägte Hanglagen oder Senken verfügt.
Relevante Aussagen des Regionalplans	Der Regionalplan enthält übergeordnete Ziele und Grundsätze, die Rahmen der einer Betrachtung der Fläche berücksichtigt werden müssen. Liegt die Fläche bspw. in einem Regionalen Grünzug entsteht daraus ein besonderes Abwägungsgebot und Folgen für eine Überplanung der Fläche.
Aussagen des Bebauungsplans	Im Rahmen der Betrachtung werden alle Bauleitpläne der Gemeinde ausgewertet und relevante Aussagen für die Potentialfläche an dieser Stelle ausgewertet.
Aussagen des Archäologie Atlas des Landes SH	Bei der Prüfung der einzelnen Potentialflächen wird ebenfalls betrachtet, ob die Fläche in einem archäologischen Interessensgebiet liegt oder sich Kulturdenkmäler in der Nähe befinden. Daraus ergeben sich relevante Aussagen für die Eigentümer der Fläche.
Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG	Hierbei handelt es sich um eine nicht abschließende Aussage. Die Planer versuchen Hinweise auf Biotope zusammenzutragen. Diese können aus dem Landschaftsplan hervorgehen, aus topografischen Karten oder vor Ort erkennbar sein.
Aussagen des Landwirtschafts- und Umweltatlas	Im Rahmen einer digitalen Abfrage wird ermittelt, ob die Potentialfläche innerhalb eines Landschafts-, Naturschutz-, FFH- oder EU-Vogelschutzgebiet liegt.
Baurechtliche Einschätzung	Hier erfolgt eine Einschätzung, ob Bauleitplanung betrieben werden muss und welche Möglichkeiten bestehen, um die Fläche baulich zu entwickeln.
Verkehrliche Erschließung	Bezieht sich schwerpunktmäßig auf Individualverkehr unter Einbeziehung der durch den Mehrverkehr zu erwartenden Folgen für die Umgebung. Unter „möglich“ wird hier verstanden, dass es keine Hinweise auf Probleme gibt. Die eigentliche Sicherung muss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
Ver- und Entsorgungsleitungen	Bezieht sich auf die gesamte Infrastruktur, im Besonderen aber auf die Entsorgung des Niederschlagwassers, da diese häufig begrenzender Faktor ist. Unter „möglich“ wird hier verstanden, dass es keine Hinweise auf Probleme gibt. Die eigentliche Sicherung muss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen
Erforderliche Gutachten	Enthält eine kurze Zusammenfassung der notwendigen Gutachten, die voraussichtlich im Rahmen der Bauleitplanung zu erbringen sind.

Verfügbarkeit der Fläche	Wird im Rahmen des Gutachtens eine Eigentümerbefragung durchgeführt, werden hier die Absichten des derzeitigen Eigentümers beschrieben. Es handelt sich dabei um eine Momentaufnahme, die sich jeder Zeit ändern kann. Jedoch lässt sich daraus eine Tendenz für die gemeindliche Entwicklung ableiten.
Weitere Hinweise	Hier werden Besonderheiten der Fläche erläutert.
Bewertung der Fläche	An dieser Stelle wird die Fläche ausführlicher von dem Planer auf Grundlage der vorliegenden Informationen städtebauliche bewertet und für den Laien verständlich ausformuliert.
Handlungsempfehlung	Die Planer sprechen eine Empfehlung zur baurechtlichen Situation aus und welches Planungsinstrument anwendbar ist, um ein mögliches Bauvorhaben zu realisieren. Weiterhin werden hier Aussagen zu einer möglichen Bebauungsform getroffen.
Eignung der Fläche für die bauliche Entwicklung	Die Eignung der Fläche ergibt sich aus einer Zusammenschau der vorgenannten Kriterien und vorliegenden Informationen. Es handelt sich dabei um die Einschätzung der Fachplaner, die Planungsbehörden können zu einer abweichenden Einschätzung gelangen.
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	Um eine bessere Vergleichbarkeit der Flächen zu erhalten und eine quantitative Aussage treffen zu können wird eine Berechnung durchgeführt. Dieses basiert auf der Annahme, dass im ländlichen Raum eine Einheit für ein Einzelhaus inkl. aller Nebenanlagen und Erschließungsflächen 800 m ² benötigt. Dieser Wert entspricht als der Formel „Fläche/ 800 m ² = Wohneinheit“. Es handelt sich dabei um ein Referenzwert um daraus Aussagen zu einer möglichen Entwicklung einer Fläche ableiten zu können.

6. Demografische Entwicklung

In einigen Bereichen, gerade im ländlichen Raum, wird mit einer rückläufigen und stagnierenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Das bedeutet, dass der Bedarf an Baugrundstücken für die Altersklassen der 30 bis 45-jährigen in den kommenden Jahren zurückgehen wird, der Anteil der älteren Haushalte jedoch steigt. Insgesamt kann somit von einer „Alterung“ der Gemeinden gesprochen werden, der Wohnraumbedarf verändert sich und erhält einen neuen Fokus. Daraus kann u.a. ein sinkender Bedarf und Gebäudeleerstand entstehen.

Der Zensus ist eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung, die alle 10 Jahre durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder gemeinsam durchgeführt wird. Ziel des Zensus ist die Ermittlung der Einwohnerzahlen in Deutschland sowie die Erhebung zentraler Strukturdaten, die eine Aussage darüber erlauben, wie die Menschen in Deutschland leben, wohnen und arbeiten. Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein nimmt regelmäßig eine Fortschreibung vor, basierend auf dem Zensus 2011 (Stichtag 31.12.2020) und die Ergebnisse im Bericht „Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein“ im Juli 2021 herausgegeben.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Höhndorf verläuft seit der Jahrtausendwende schwankend mit einer positiven Tendenz. Die Einwohnerzahl ist in den letzten zwanzig Jahren um ca. 130 Einwohner angestiegen.

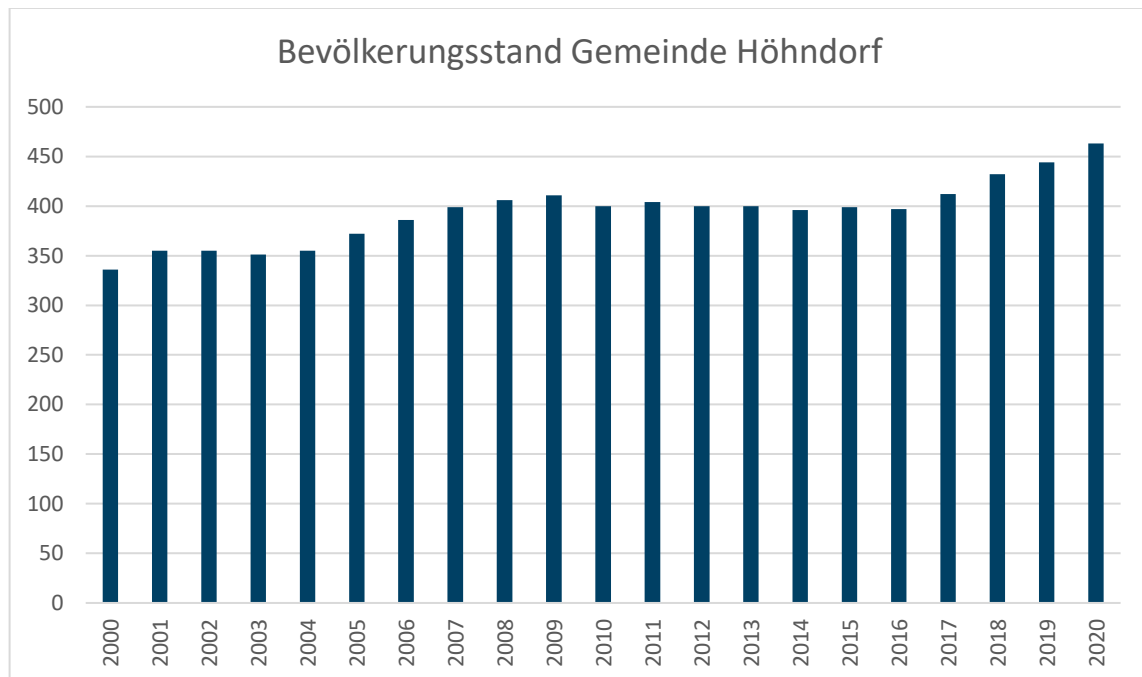


Abb. 1: Meine Region: Zeitreihe für die Gemeinde Höhndorf, Statistikamt Nord 2022

Aus dem Datenblatt der Regionaldaten für die Gemeinde Höhndorf geht hervor, dass in der Gemeinde am Stichtag (31.12.2020) 463 lebten. Den größten Bevölkerungsanteil bildet die Altersgruppe der 30bis 49-Jährigen (26,8%), dicht gefolgt von den 50 bis 64-jährigen (23,1%). Die grundsätzlichen Auswirkungen des demographischen Wandels sind auch in der Gemeinde Höhndorf zu erkennen. Es besteht eine deutliche Tendenz gen 50+ mit einem Anteil von 44,9%. Das durchschnittliche Alter in der Gemeinde mit 43,1 Jahren liegt jedoch unter dem Durchschnitt Schleswig-Holsteins von 45,6 Jahren zum Stichtag. Seitdem Jahr 2015 weist das durchschnittliche Alter eine positive Tendenz auf und die Bevölkerung Höhndorfs wird jünger.

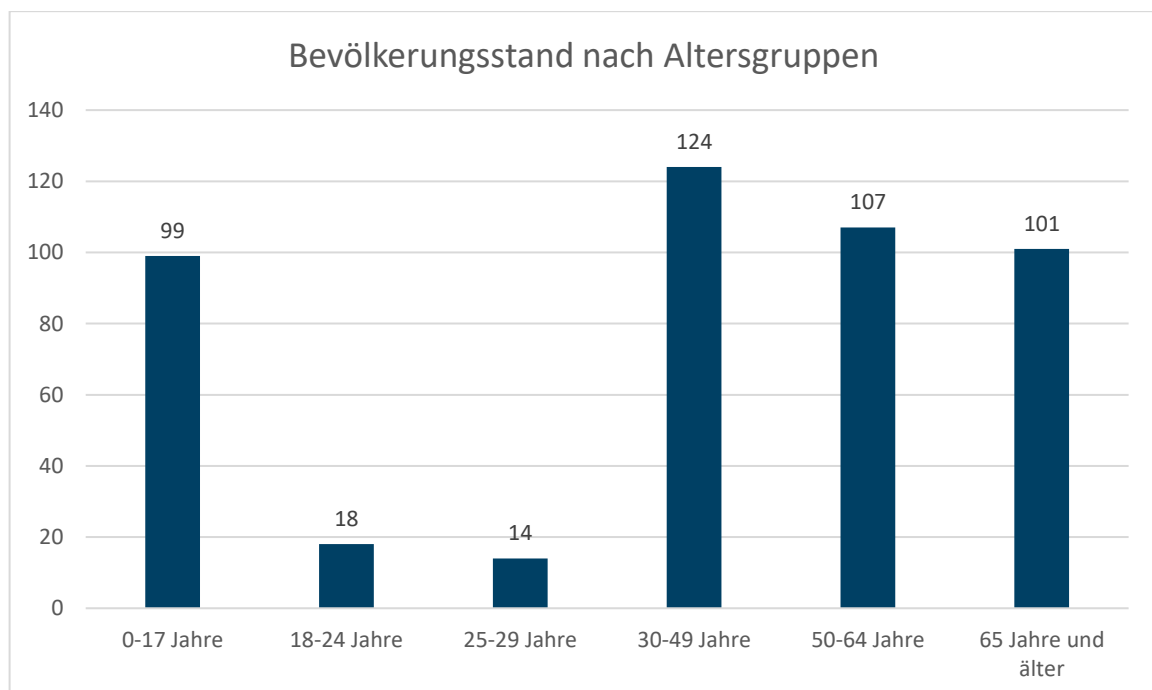


Abb. 2: Regionaldaten für die Gemeinde Höhndorf, Statistikamt Nord 2022

Die Gemeinde Höhndorf verzeichnet einen schwankenden natürlichen Saldo in den letzten 20 Jahren. Die Tendenz ist dabei in der jüngeren Vergangenheit positiv. Im Jahr 2020 liegt der Durchschnitt des natürlichen Saldos aller Gemeinden in Schleswig-Holstein bei -10

Personen, damit liegt die Gemeinde mit einem natürlichen Saldo von +10 deutlich über dem Landesdurchschnitt.

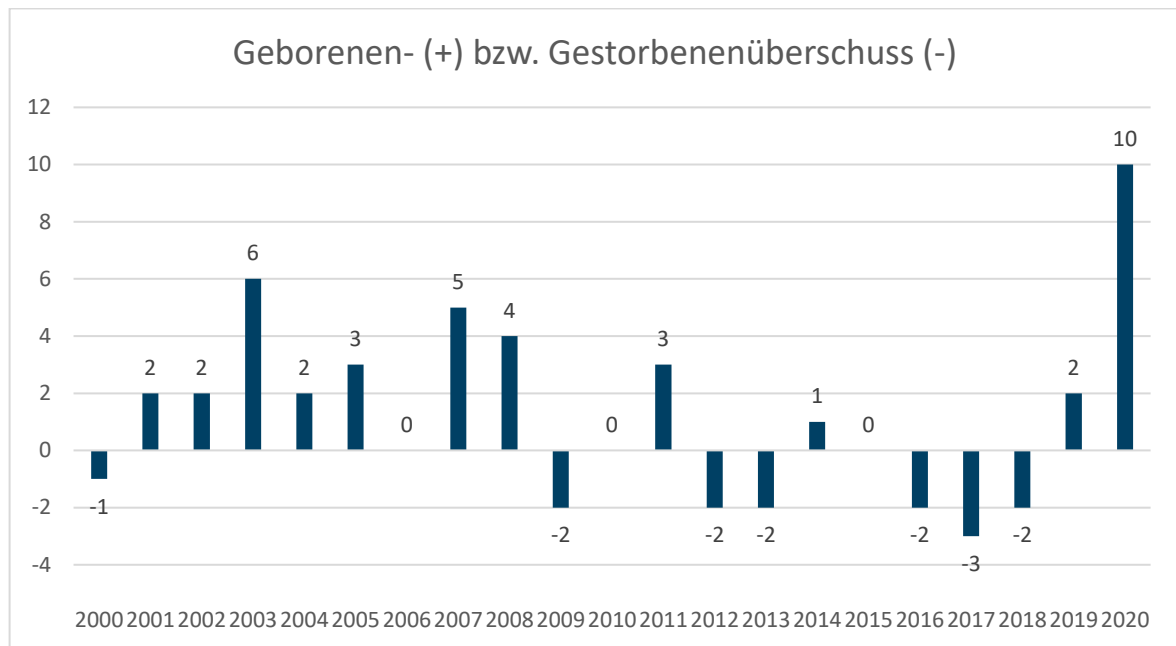


Abb. 3: Meine Region: Natürliche Bevölkerungsbewegung Höhndorf, Statistikamt Nord 2022

Die Wanderungsbewegung der Gemeinde ist in den letzten 20 Jahren überwiegend positiv, sprich es ziehen mehr Personen zu als das sie wegziehen. Der Trend der Landflucht in ländlichen Kommunen ist in Höhndorf nicht zu beobachten. Die positive Tendenz lässt sich vermutlich auf die freiräumlichen Qualitäten des direkten Wohnumfeldes (insbesondere der nahegelegenen Ostsee) zurückführen. Im Vergleich mit anderen Gemeinden dieser Größenordnung (Gemeinden von 250 bis 499 Einwohner) liegt die Gemeinde Höhndorf im Jahr 2020 mit einem Zuzug von neun Personen ebenfalls über dem Durchschnitt, welcher auf der Landesebene bei zwei Personen liegt.

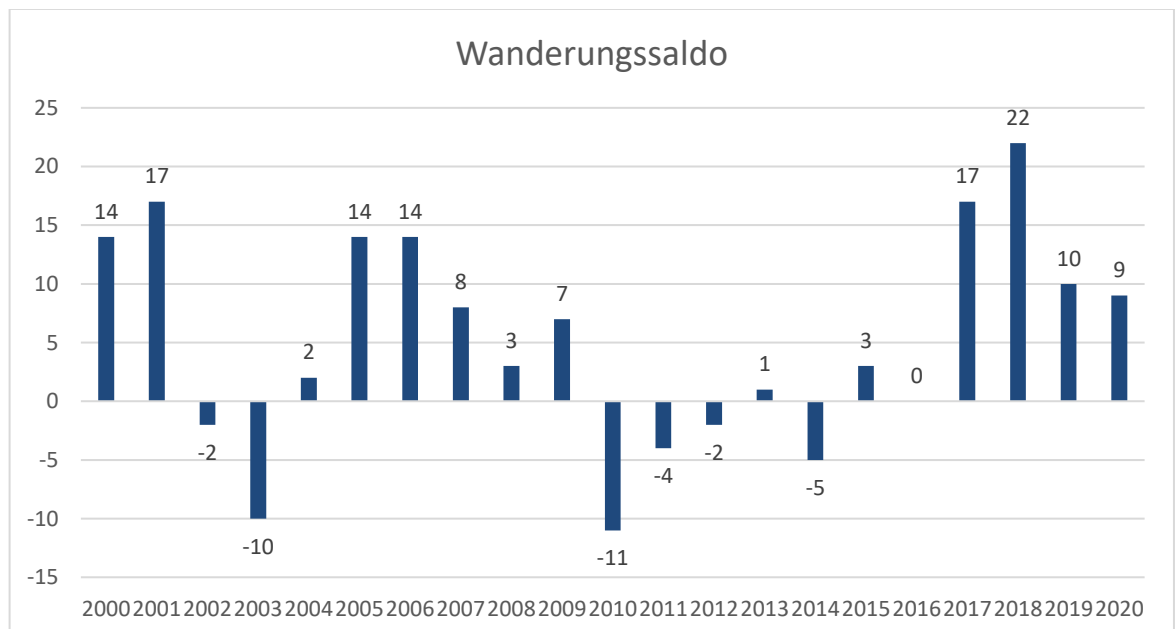


Abb. 4: Meine Region: Wanderungssaldo Höhndorf, Statistikamt Nord 2022

Tatsächlich ist die Bevölkerungsentwicklung ein Zusammenspiel der Zu- und Fortzüge sowie der Geburten- und Sterberate. Betrachtet man die nachfolgende Darstellung des Gesamtsaldos ist zu sehen, dass der Trend in den vergangenen Jahren positiv war und

die positiven Tendenzen der Wanderungsbewegungen und die Bevölkerungsentwicklung bestätigt.

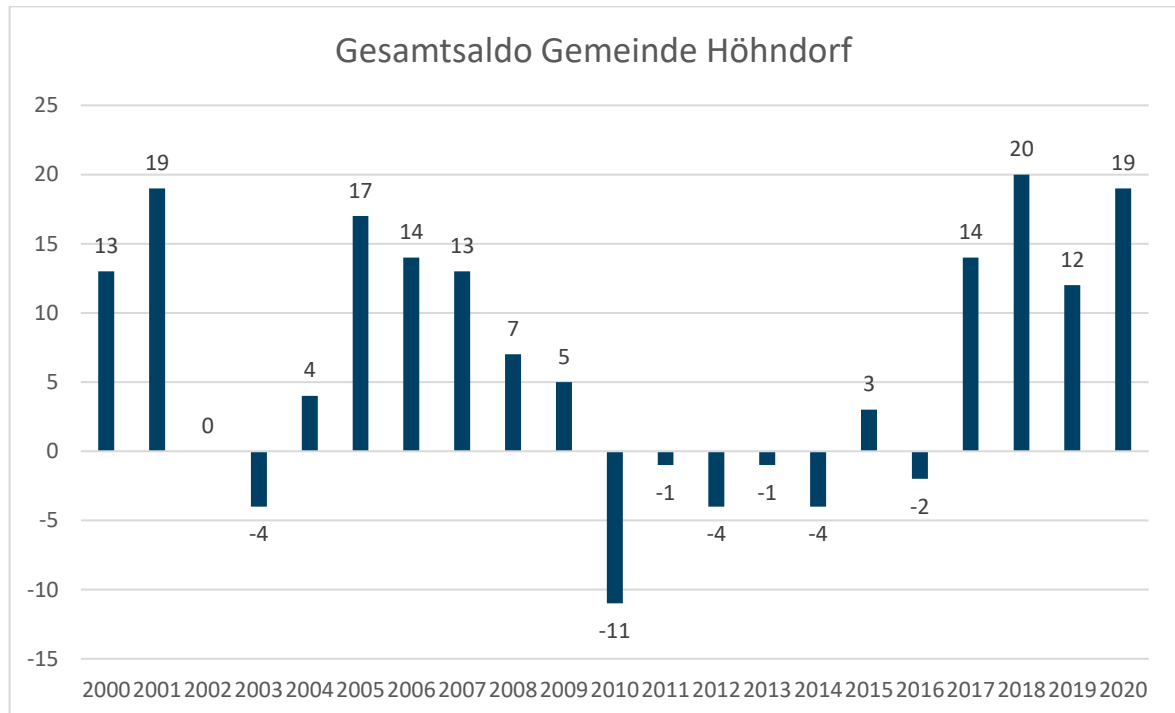


Abb. 5: Meine Region: Gesamtsaldo in Höhndorf, Statistikamt Nord 2022

Aus den statistischen Daten geht hervor, dass die Gemeinde Höhndorf in den letzten Jahren eine positive Entwicklung und Bevölkerungszuwachs verzeichnet. Dieser resultiert überwiegend aus den Zuzügen der vergangenen fünf Jahre. Die Gemeinde stellt einen attraktiven Wohnstandort dar. Einen Ausreißer stellt das Jahr 2020 dar, welches neben einem positiven Wanderungssaldo ebenfalls eine hohe Anzahl an Geburten zu verzeichnen hat. Dies steht im Einklang mit dem gestiegenen Bedarf an Wohnraum für Singlehaushalte und Familien, welcher den Planern durch die Gemeinde rückgemeldet wird. Es wird empfohlen, kleinteiligen Wohnraum für Alleinstehende barrierearm bzw. barrierefrei herzustellen und alternative Wohnformen zum klassischen Einzelhaus zu ermöglichen. Es wird damit das Ziel verfolgt Bestandsimmobilien / Grundstücke für Familien in integrierter Lage bereitzustellen und dem Markt zurückzuführen.

7. Rechtliche Rahmenbedingungen

Bundesebene

Raumordnungsgesetz (ROG)

Baugesetzbuch (BauGB)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Länderebene

Raumordnungspläne: Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP-SH) 2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Er ist am 04.10.2010 in Kraft getreten. Er ist die Basis für die Fortschreibung der Regionalpläne in Schleswig-Holstein. Derzeit wird der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP-SH) 2020 erarbeitet. Der bestehende Entwurf (Bekanntmachung des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein vom 17. November 2020 - Amtsbl. Schl.-H. 1621) ist bereits jetzt zu berücksichtigen und dient als Grundlage dieses Gutachtens.

Regionalpläne: Schleswig-Holstein ist in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt werden. Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben.

Kommunale Ebene

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie werden von den Gemeinden aufgestellt, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Flächennutzungsplan: Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungsplan: Verbindliche Bauleitplanung

Rahmenplan / Leitbild: Wenn die Gemeinde ein Leitbild und / oder einen Rahmenplan beschlossen hat, sind dessen Inhalte maßgeblich für die Inhalte der Bauleitplanung.

7.1 Aussagen zum Bedarf an Wohnbauflächen gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2021)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2035. Zusammengefasst formuliert der LEP die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2035 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

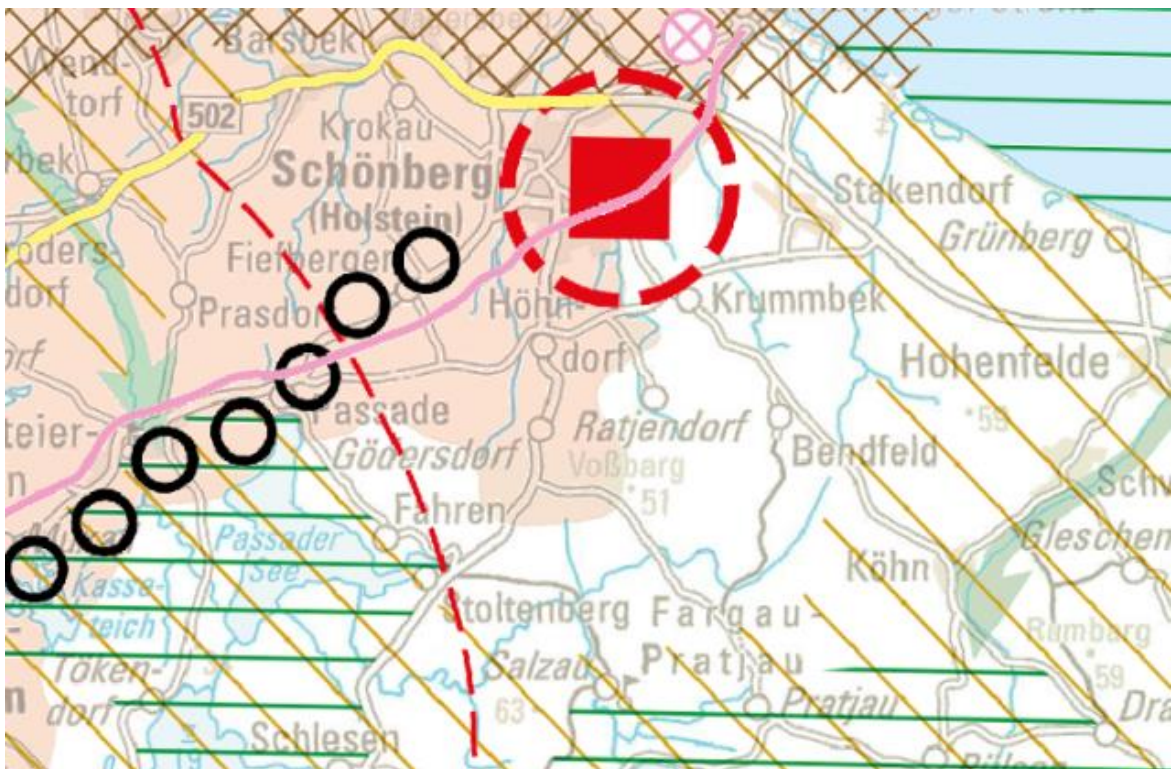


Abb. 6: Ausschnitt aus dem Entwurf des LEP 2020 für die Gemeinde Höhndorf, Land Schleswig-Holstein

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Höhndorf im Ordnungsraum zur Landeshauptstadt Kiel und im Nahbereich zum Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums Schönberg, welches zugleich den äußeren Siedlungsachsenrand darstellt. Darüber hinaus sind keine weiteren Aussagen zu der Gemeinde im Landesentwicklungsplan enthalten.

Aussagen zu Gemeinden im Ordnungsraum

In Kap. 2.2 ist dargelegt, dass die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen vorrangig auf den Siedlungsachsen erfolgt und außerhalb der Siedlungsachsen sich auf die 'Zentralen Orte' konzentriert werden soll. Die Räume zwischen den Siedlungsachsen

sollen in ihrer landschaftlich betonten Struktur erhalten bleiben. In [Kap. 3.6.1](#) wird weiterhin beschrieben, dass grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden können. Dabei hängt die Art und der Umfang der wohnbaulichen Entwicklung vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. Bei ihren Planungen sollen die Gemeinden die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie demografische, städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen. Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2020 bis 2035 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen und von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Die Gemeinde Höhndorf befindet sich im Ordnungsraum und kann sich demnach in dem Zeitraum '2020 bis 2035' um 15 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am Stichtag des 31.12.2020 festgestellt wurde, wohnbaulich entwickeln. Zu diesem Zeitpunkt existierten 204 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass insgesamt 31 neue Wohneinheiten im Planungszeitraum des LEP bis 2035 entstehen können. Etwaige Baufertigstellungen für das Jahr 2021 sind nicht zu berücksichtigen, sodass die Baufertigstellungen erst ab dem Jahr 2022 abzuziehen sind.

Ferner ist anzumerken, dass in [Kap. 3.6.1](#) beschrieben, ist das eine geringfügige Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist in Ausnahmefällen möglich ist.

7.2 Vorgaben des Regionalplanes III (2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde. Dieser befindet sich derzeit in Überarbeitung.

Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden, das gesamte Gemeindegebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum zur Landeshauptstadt Kiel.
- Höhndorf verfügt über eine Bundesstraße mit höhenfreier Anschlussstelle.

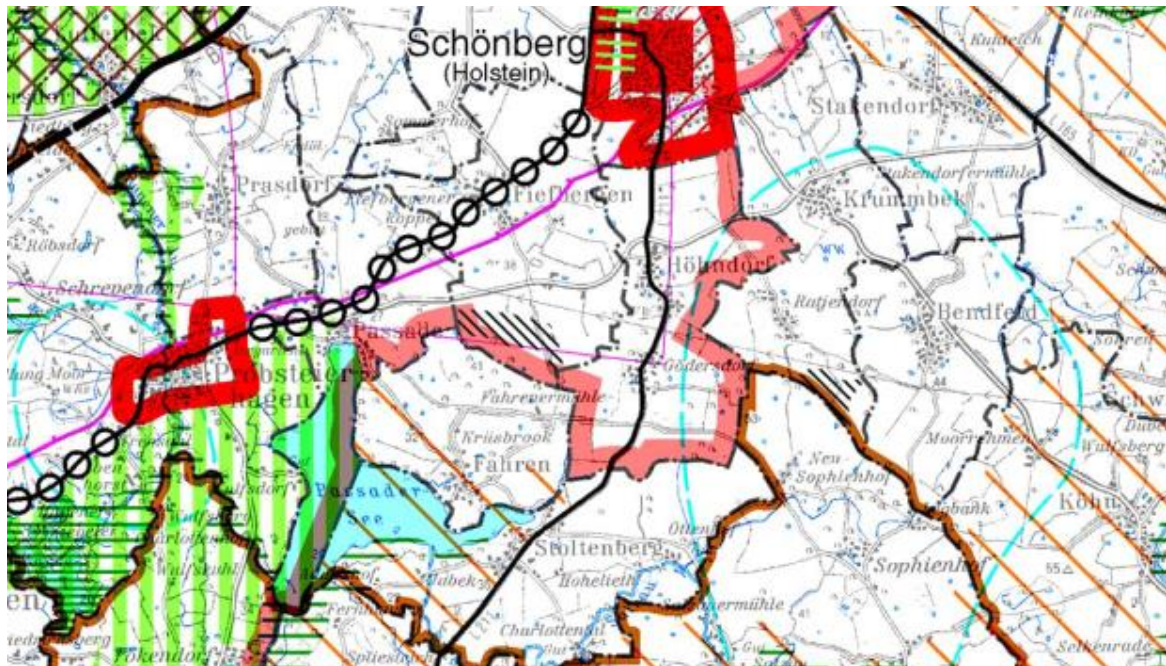


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan 2000 (Planungsraum III), Land Schleswig-Holstein

7.3 Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Die Neuauflistung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Höhndorf ist im Jahr 2000 genehmigt wurden. Der Flächennutzungsplan enthält dabei die Zieldarstellung für die Ortslagen Höhndorf und Gödersdorf.

In Höhndorf ist der Siedlungsbereich in drei Bereiche aufgeteilt, die in ihren Nutzungen einen sinnvoll aufgebauten Übergang besitzen. Im nördlichen Bereich ist die gewerbliche Nutzung vertreten, welche in eine Mischnutzung übergeht und von der wohnbaulichen Nutzung im Süden abgerundet wird. In Gödersdorf verhält es sich ähnlich, wenngleich der überwiegende Siedlungskörper durch gemischte Bauflächen geprägt ist und im Nordosten durch eine Wohnbaufläche abgerundet wird.

Die gemischten Bauflächen sind hierbei historisch gewachsen, da die Ortslagen durch Handwerksbetriebe und Bauernhöfe stets geprägt waren. Trotz des Strukturwandels und des damit einhergehenden Rückganges der wirtschaftlichen Bedeutung der Landwirtschaft wird das Ortsbild auch heute noch durch die Bauernhöfe geprägt.

7.4 Vorgaben aus Bebauungsplänen

Die Gemeinde Höhndorf hat insgesamt drei rechtskräftige Bebauungspläne, wovon ein Bebauungsplan zweimal geändert wurde. Der Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet Kieler Weg und Sondergebiet Krummbeker Weg“ liegt im nördlichen Bereich des Ortsteils Höhndorf und wurde im Jahr 2000 als Satzung beschlossen. Er gliedert das Plangebiet in zwei Teilbereiche TI und TII auf, welche unterschiedliche Grundnutzungen beinhalten. Der Teilbereich TI teilt sich in ein Gewerbegebiet, Mischgebiet und Grünflächen auf, die durch großzügige Maßnahmenflächen zur freien Landschaft abgegrenzt sind. Der Teilbereich TII hingegen verfügt über die Grundnutzung des Sondergebiets zur Sicherung des damaligen Möbelhauses.

Der Bebauungsplan wurde in den folgenden Jahren zweimal geändert. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde im Jahr 2011 beschlossen. Im Rahmen der Änderung wurde der südliche Bereich des Ursprünglichen Teilbereich TI an der Dorfkoppel neu überplant. Im Westen wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet und im Osten Mischgebiet festgesetzt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 wurde 2014

beschlossen und regelt die Nachnutzung des ehemaligen Möbelmarktes nördlich des Krummbeker Wegs. Das ehemalige Sondergebiet im Teilbereich TII wurde in diesem Zuge als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 im Ortsteil Höhndorf weist ein Allgemeines Wohngebiet aus, welches in zwei Teilbereiche gegliedert ist. Dabei unterscheiden sich die Festsetzungen im Wesentlichen in der Zulässigen Grundfläche und Mindestgrundstücksgröße. Die Satzung wurde 2004 beschlossen. Die wohnbauliche Entwicklung wurde vollständig umgesetzt und es bestehen keine Baulücken im Plangeltungsbereich. Lediglich die Gemeinschaftsstellplatzanlage (Baulücke 4) könnte gegebenenfalls eine wohnbauliche Nutzung zugeführt werden.



Abb. 8: rechtskräftige Bebauungspläne, OT Höhndorf, Geoportal Rendsburg-Eckernförde

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4 befindet sich am Ortseingang des Ortsteils Gödersdorf und weist ein Dorfgebiet und Wohngebiet aus. Die Satzung wurde im Jahr 2015 beschlossen und regelt die Nutzung auf den Ländereien der Hofstelle. Die wohnbauliche Entwicklung hat vollständig stattgefunden und es bestehen keine Baulücken im Plangeltungsbereich.



Abb. 9: rechtskräftige Bebauungspläne, OT Höhndorf, Geoportal Rendsburg-Eckernförde

8. Öffentlichkeitsbeteiligung Workshop (September 2021)

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Gemeinde Höhndorf wurde der Planungsstand zum ersten Mal öffentlich vorgestellt. Die Veranstaltung wurde in drei Themenabschnitte unterteilt. Im ersten Themenblock wurden den Bürgern der Sinn und das Vorgehen eines Innenbereichsgutachtens und Entwicklungskonzepts erläutert. Bevor dann die Ergebnisse der Ortsbegehung sowie Auswertung der vorhandenen Unterlagen vorgestellt wurden, hatten die Bürger die Möglichkeit, sich zu einzelnen Fragestellungen zu äußern. Dieser Schritt fand vor der Vorstellung der einzelnen Ergebnisse statt, damit die Bürger eine unvoreingenommene Bewertung der Fragen abgeben konnten. Es wurden zwei große Luftbilder aufgehängt.

Auf diesem sollten (Klebe-) Punkte bezüglich bestimmter Fragen verteilt werden:

- Benennen Sie Bereiche, die nicht überplant bzw. verändert werden sollen. Kleben Sie **rote** Punkte!
- Kennzeichnen Sie mögliche Entwicklungsflächen der Gemeinde mit **grünen** Punkten!
- Gibt es nach Ihrer Meinung leerstehende landwirtschaftliche Betriebe, andere leerstehende Gebäude oder städtebauliche Missstände? Kleben Sie **blaue** Punkte!

An der Flächenbewertung durch die Einwohner gab es eine rege Beteiligung. Im Wesentlichen stimmten die Aussagen der Beteiligung mit den Einschätzungen überein, die zuvor schon bei der Ortsbegehung getroffen wurden. Allerdings wurden auch erhobene Flächen von einigen Anwohnern abgelehnt und vereinzelt zusätzliche Flächen, vor allem an den Ortsrändern, neu genannt. Bei vielen Flächen sprachen sich verschiedene Einwohner sowohl für als auch gegen eine Entwicklung der Flächen aus. Die angewendete Methode dient zum einen einer Abbildung der Stimmungslage und der Anregung von Diskussionen und soll zum anderen den Einwohnern die kontroversen Meinungen zu verschiedenen Flächenentwicklungen verdeutlichen.



Abb. 10: Ergebnis der Beteiligung für den OT Höhndorf



Abb. 11: Ergebnis der Beteiligung für den OT Gödersdorf

9. Eigentümerbefragung (November 2021)

Im Rahmen des Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept wurde eine Befragung der Eigentümer der erhobenen Potentialflächen (Baulücken, Bauflächen), Gewerbeflächen und Umnutzungspotentialen hinsichtlich ihrer angestrebten Nutzung der Fläche und Baubereitschaft durchgeführt.

Insgesamt wurden 32 Fragebögen im Rahmen der Befragung an die Eigentümer versendet. Die Verteilerliste wurde in Kooperation mit dem Amt erstellt. Die Rückläuferquote ist mit knappen 62,5 % und 20 Fragebögen als gut zu bezeichnen. Von den 29 Flächen können sich die Eigentümer auf 16 eine Entwicklung vorstellen, während 4 keine Bebauung ihrer Fläche beabsichtigen. Die Befragten können sich überwiegend eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorstellen. Fünf der Eigentümer haben den Bedarf an Wohnraum in Form Wohnungen erkannt und können sich ebenfalls vorstellen ortbildverträgliche Mehrfamilienhäuser auf ihren Flächen zu entwickeln. Es gab aber auch Nennungen, die eine Bebauung mit Reihenhäusern und Kleinstwohnen in Betracht ziehen. Sechs Eigentümer können sich ebenfalls eine barrierefreie/ barrierearme Bebauung ihrer Grundstücke vorstellen. Die Entwicklung der meisten Flächen wird kurz- bis mittelfristig angestrebt.

Die Befragung ist lediglich eine Momentaufnahme (November 2021) und stellt eine Tendenz dar, an der man sich bei der künftigen Siedlungsentwicklung orientieren kann. Einige Baulücken und -flächen besitzen mehrere Eigentümer, diese wurden einzeln befragt.

Die Abbildungen Abb.12 und Abb.13 sind eine Gesamtschau der Ortslagen Höhndorf und Gödersdorf, sie zeigen die beabsichtigten Entwicklungen der Flächeneigentümer mit Bezug auf den Zeithorizont (kurzfristig 1-3 Jahre, mittelfristig 4-11 Jahre, langfristig ab 2030, Eigenbedarf ohne Angabe eines Zeithorizontes und keine Rückmeldung). Die einzelnen Potentiale werden im Folgenden kurz beschrieben.



Abb. 12: Eigentümerbefragung potentieller Flächen in Höhndorf, Gemeinde Höhndorf, B2K und dn Ingenieure 2021



Abb. 13: Eigentümerbefragung potentieller Flächen in Gödersdorf, Gemeinde Höhndorf, B2K und dn Ingenieure 2021

Bauwilligkeit oder Verkaufsbereitschaft vorhanden

Die Eigentümer der Baulücken 2, 8 und 9 sowie der Bauflächen B2, B3, B5, B6 und B7 können sich eine wohnbauliche Entwicklung ihrer Flächen grundsätzlich in einem kurz- bis mittelfristigen Zeitraum vorstellen. Ein Großteil der Eigentümer möchte einen Bauplatz für den Eigenbedarf im Eigentum erhalten, kann sich zugleich aber auch die Veräußerung der weiteren Fläche vorstellen.

Keine Bauwilligkeit

Die Flächen, für die die Eigentümer keine Entwicklung vorsehen sind rot dargestellt. Hierzu gehört die Baulücke 3. Die Baulücke 3 wird derzeit landwirtschaftlich für die Viehzucht genutzt, es besteht keine Absicht die Nutzung innerhalb der nächsten 15 Jahre zu ändern.

Befragung der Eigentümer der Umnutzungspotentiale

Im Rahmen der Beteiligung wurden die Eigentümer der acht Umnutzungspotentiale befragt. Davon haben sich die Eigentümer der U1, U2, U3, U4, U5, U7 und U8 positiv und offen gegenüber einer wohnbaulichen Entwicklung ihrer Potentiale geäußert. Die Umnutzung soll in einem kurz- bis mittelfristigen Zeithorizont erfolgen. Einer der Fragebögen konnte nicht zugestellt werden.

Befragung der Eigentümer der Gewerbeflächen

Neben der wohnbaulichen Entwicklung spielt auch die gewerbliche Entwicklung in Höhndorf eine Rolle. In diesem Zusammenhang wurden auch die fünf Eigentümer der Gewerblichen Potentiale zu ihren Absichten befragt. Der Eigentümer der Fläche G2 hat sich dahingehend geäußert, dass er seine Fläche derzeit landwirtschaftliche bis 2032 landwirtschaftlich verpachtet ist. Er möchte seine Fläche langfristig jedoch einer wohnbaulichen Entwicklung zuführen. Die Fläche G3 wird derzeit nicht genutzt und soll kurzfristig für eine gewerbliche Entwicklung genutzt werden. Der Eigentümer der Fläche

G4 hat sich dahingehend geäußert, dass die Fläche als Erweiterungsfläche für den bestehenden Gewerbebetrieb erhalten werden soll.

Zu den restlichen, in grau dargestellten Flächen wurden keine Angaben gemacht.

10. Teil A - Beurteilung der Innenbereichspotentiale

Eine städtebauliche Entwicklung unterliegt dem Grundsatz, dass mit Außenbereichsflächen sparsam umgegangen werden soll, um eine unangemessene Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Das bedeutet, dass neue Baugebiete zum einen in kompakter Form entstehen und zum anderen zu einer Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes führen sollen.

Im Jahr 2013 wurde das Baugesetz dahingehend geändert, dass in dem § 1 Abs. 5 mit dem Satz 3 ein neuer zusätzlicher Grundsatz eingeführt wurde:

"Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

Darüber hinaus wurde durch das im Jahr 2021 verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz, die Möglichkeit geschaffen, Vorhaben im Innenbereich zuzulassen welche sich nicht in die Umgebung einfügen, sofern diese zum Wohnzwecke dienen (§ 34 Abs. 3a BauGB). Gebäude welche als privilegierte landwirtschaftliche Vorhaben errichtet wurden können gemäß § 35 Abs. 4 Nummer 1 BauGB durch die Novellierung mehrfach umgenutzt werden. Die Novellierung im Jahr 2021 betont dadurch weiterhin das Flächenspargebot des § 1a Absatz 2 BauGB.

Weiterhin wird durch die Novellierung das Vorkaufsrecht der Kommunen ausgeweitet. Für die Gemeinde Höhndorf könnte relevant sein, dass diese zukünftig für baulich verwahrloste, so genannte „Schrott“- oder „Problemimmobilien“ ein Vorkaufsrecht erhält. Ziel ist es, die negative Wirkung auf die Umgebung zu verhindern. Auch die Neuerung der BauNVO – mit der Einführung eines neuen Baugebietstyps – ist für die Gemeinde Höhndorf relevant. Gemäß § 5a können so genannte Dörfliche Wohngebiete geschaffen werden. Diese dienen der Unterbringung von Wohnnutzung, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Durch die höheren Grenzwerte wird das Nebeneinander von Wohnen und Land- bzw. Forstwirtschaft erleichtert.

Wichtig: Im vorliegenden Konzept ist von so genannten Wohneinheiten die Rede. Um eine Vergleichbarkeit untereinander und mit dem LEP herzustellen, wird eine Wohneinheit bzw. eine Gebäudeeinheit in Form einer Einzelhausbebauung mit ca. 800 m² Grundstücksfläche definiert. In der Umsetzung kann jedoch eine Gebäudeeinheit auch mehrere Wohneinheiten beinhalten.

Sämtliche potenzielle Baulücken und Flächen wurden im Planwerk dargestellt, die Anzahl, Größe und Bewertung der wurden dabei im Flächenkataster ausgeführt (siehe Anlage).

Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

Geeignet: keine

Bedingt geeignet: keine

Baurechte nach § 30 BauGB beziehen sich auf Baugrundstücke, die in den Geltungsbereichen bestehender Bebauungspläne liegen. Sie sind aus planungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. In der Gemeinde Höhndorf bestehen keine Baulücken, die innerhalb einer der Bebauungspläne liegen und für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen sind.

Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Geeignet:	4 Baulücken für 5 WE
Bedingt geeignet:	5 Baulücken für 6 WE

Die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB (Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ist lediglich eine Vorbewertung. In dieser Beurteilung wurden die Baulücken in 'geeignet' und 'bedingt geeignet' unterteilt. Geeignete Baulücken sind aus städtebaulicher Sicht sofort umsetzbar, offensichtliche Hemmnisse liegen hier nicht vor. Denn bedingt geeigneten Baulücken stehen einer sofortigen Entwicklung Realisierungshemmnisse entgegen, die eine Umsetzung möglicherweise verzögert oder verhindert. Hemmnisse sind unter anderem schwierige Grundstückszuschnitte, mehrere Grundstückseigentümer oder eine schwierige Erschließung.

Die Bewertung einzelner Baulücken ist zu gegebenem Zeitpunkt (Bauvoranfrage/Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht des Kreises.

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen nicht alle der ermittelten Flächen ohne weiteres für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Ob eine Baulücke baulich genutzt werden soll, liegt in der Entscheidung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

11. Teil B - Planungsvarianten im Außenbereich

Bebaubarkeit der Bauflächen

Geeignet:	0 Baufläche für 0 WE
Bedingt geeignet:	5 Bauflächen für 42WE
Nicht geeignet:	2 Baufläche für 0 WE

Außenbereich im Innenbereich

Neben den Baulücken gibt es Flächen welche als 'Außenbereich im Innenbereich' bezeichnet werden. Diese Flächen sind trotz ihrer innerörtlichen Lage zu groß, um sie nach § 34 BauGB zu bebauen. Für diese Flächen ist daher im Falle einer baulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes und ggf. eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Es wird zwischen sogenannten 'Außenbereichszungen' und 'Außenbereichsinseln' unterschieden.

Entwicklungsflächen im Außenbereich

Ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten sollte zwar in erster Linie Baulücken und Umnutzungspotentiale im Innenbereich durchleuchten, stellt aber auch Entwicklungsflächen im Außenbereich dar, vorbereitend für eine mögliche Darstellung als wohnbauliche Entwicklung im Rahmen einer Flächennutzungsplanaufstellung. Das vorliegende Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten dient bei weiterführenden Bauleitplanungen als Abwägungsgrundlage, womit dargelegt werden kann, warum die eine oder andere Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

12. Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Neben möglichen Bauflächen werden in der Flächenerhebung auch bereits bebaute Flächen berücksichtigt, die ggf. für eine Umnutzung in Frage kommen oder leer stehen und somit ebenfalls Potenzial für die Entwicklung von Wohnbebauung darstellen. Dabei kann es sich um leerstehende Wohngebäude handeln, aber auch um Gewerbebauten oder landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die zeitnah oder perspektivisch umgebaut oder durch eine Neubebauung ersetzt werden können. Auch derzeit aktive landwirtschaftliche Hofstellen werden erhoben, da sie langfristig betrachtet im Fall einer Aufgabe des Betriebs eine oftmals große Flächenreserve zur Verfügung stellen können.

Da diese Umnutzungspotenziale oft noch vollständig oder teilweise genutzt werden, ist eine genauere Prüfung von Eignung und Bausubstanz notwendig. Häufig sind sie nur schwer einsehbar, daher können für diese Potenziale keine genaueren Angaben zur Zahl möglicher Wohneinheiten, Hemmnissen usw. gemacht werden. Lediglich über den Willen der Eigentümer einer Umnutzung können Aussagen eingeholt werden. Bei Interesse einer Umnutzung sind daher weitergehende und detailliertere Prüfungen notwendig.

Es wurden in der Gemeinde Höhndorf insgesamt acht [8] Umnutzungspotentiale identifiziert und im Flächenkataster ausführlich beschrieben.

13. Fazit städtebauliche Bewertung

Es werden nicht alle Entwicklungspotentiale oder -flächen zeitgleich zur Verfügung stehen und kurzfristig umzusetzen sein, daher sind die v.g. Zahlen in Kapitel 11 auch nur als ein grober Ansatz zu verstehen. Zur besseren Vergleichbarkeit gehen die Zahlen von einer Bebauung durch Einzelhäuser pro 800 m² Grundstück aus.

Die Gemeinde Höhndorf verfügt über wohnbauliche Potentiale im Innenbereich. Von den insgesamt acht Baulücken die gem. § 30 oder § 34 BauGB entwickelt werden könnten, stehen jedoch nur drei Potentialflächen zur Verfügung. Die anderen Eigentümer äußerten sich abschlägig oder nicht zu einer baulichen Entwicklung.

Aufgrund der Tatsache, dass die Verfügbarkeit der Innenentwicklungspotentiale nicht gesichert ist, wurden im Rahmen dieser Beurteilung auch Umnutzungspotentiale und Außenbereichsflächen aufgenommen. In den perspektivischen Planungen (Flächennutzungsplanänderungen und Bebauungsplänen) sollte auf eine sinn- und maßvolle Entwicklung, auch durch zeitlich gestreckte Umsetzung, geachtet werden.

Fläche	Eignung als wohnbaulicher Standort aus stadtplanerischer Sicht				
	geeignet	bedingt geeignet	nicht geeignet	Größe In m ²	WE
1		X		3.090	2
2	X			1.190	1
3	X			1.430	2
4		X		385	1
5		X		360	1
6		X		753	1
7		X		1.155	1
8	X			900	3
9	X			768	1
B1		X		5.540	6
B2		X		8.133	10

B3		X		14.595	18
B4			X	7.775	0
B5			X	33.590	0
B6		X		1.000	1
B7		X		6.295	7

Abb. 14: Übersicht der Flächenbewertung mit den daraus resultierenden Wohneinheiten, B2K und dn Ingenieure 2021

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Höhndorf bis zum Jahr 2035 liegt gemäß LEP bei 31 Wohneinheiten (Siedlungsentwicklung bis zu 15 % der vorhandenen Wohneinheiten, Basis: Bestand am 31.12.2020 = 204 Wohneinheiten). Davon abzuziehen sind zum heutigen Zeitpunkt keine Baufertigstellungen abzuziehen, da die Baufertigstellungen aus dem Jahr 2021 unberücksichtigt bleiben.

Nach dem derzeitigen Stand bleibt der Gemeinde ein Entwicklungsrahmen von 31 Wohneinheiten für den Planungszeitraum (2022 bis 2035) des LEPs.

Die vorgebrachten Werte sind Zahlen, die den derzeitigen Stand für eine wohnbauliche Entwicklung wiedergeben. Erfahrungsgemäß ist die Entwicklung einer Gemeinde ein stetiger Prozess, so dass die Zahlen schnell überholt sind. Daher ist zu empfehlen, in regelmäßigen Abständen einen Abgleich zu machen.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB eine Vorbewertung ist. Die Bewertung einzelner Baulücken ist dann zu gegebenen Zeitpunkt (Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der unteren Bauaufsichtsbehörde beim Kreis Plön.

14. Handlungsempfehlung

Wohnbauliche Entwicklung der Potentialflächen

In der Gemeinde Höhndorf sollten vorrangig die Umnutzungspotentiale im Innenbereich der beiden Ortslagen wohnbaulich entwickelt und positiv durch die notwendige Bauleitplanung begleitet werden. Von einer wohnbaulichen Entwicklung im Außenbereich sollte gegenwärtig abgesehen werden oder nur im Zusammenhang mit bestehenden/verfügbaren Umnutzungspotentialen erfolgen.

Bei den nachfolgenden Vorhaben handelt es sich um städtebaulich sinnvolle Entwicklungen, die im Einzelnen mit den Eigentümern detaillierter abgestimmt werden sollten. Es empfiehlt sich sogenannte Eigentümergespräche unter Begleitung und Beratung der Planer zu führen. Im Rahmen des Gespräches können erste Ideenskizzen für eine wohnbauliche Entwicklung erstellt werden. Diese können als Grundlage für die Entscheidung der Gemeindevertreter dienen, wo sich die Gemeinde perspektivisch in welchem Umfang entwickeln soll.

U4 in Kombination mit B7

Die landwirtschaftlich genutzte Hofstelle und die dazu gehörigen Ländereien stehen kurzfristig für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Der Landwirt gibt die Nutzung auf und es besteht kein Nachfolger. Die Flächen befinden sich am nördlichen Ortseingang des Ortsteils Gödersdorf und sind gegenwärtig überwiegend baulich durch das Haupthaus und die notwendigen Nebenanlagen geprägt. Die Überplanung der Flächen würde eine städtebaulich sinnvolle Konversion einer im Innenbereich liegenden Fläche darstellen. Die wohnbauliche Nachnutzung würde an das im Süden angrenzende Allgemeine Wohngebiet anknüpfen und dieses von den bisherigen Immissionen entlasten. Die Fläche verfügt des Weiteren über zwei Erschließungen, die auf die Dorfstraße führen und eine Ringerschließung ermöglichen. Zu einem geringen Maß wäre hier eine Ausweitung in den Außenbereich (B7) vorstellbar um ein in sich schlussiges, gut erschlossenes Quartier zu

ermöglichen. Die genaue Ausdehnung sollte im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfs in Zusammenarbeit mit einem Planer sinn- und maßvoll ermittelt werden. Die Potentialfläche B7 befindet sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4, sodass es sich hierbei um die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 handeln könnte. Das Verfahren kann als beschleunigtes Verfahren gem. 13 BauGB aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan wäre im Zuge einer Berichtigung anzupassen.

U5 in Kombination mit B3 und 8

Bei dem Umnutzungspotential U5 handelt es sich um eine Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes der Ackerbau betreibt. Die Nutzung soll kurz- bis mittelfristig aufgegeben werden. Die Fläche liegt zentral im Ortsteil Gödersdorf und wird über die Dorfstraße erschlossen. Der Eigentümer möchte seine Fläche der wohnbaulichen Nutzung zuführen und beabsichtigt sowohl den Eigenbedarf als auch den Verkauf von Baugrundstücken. Derzeit ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern beabsichtigt. Es wäre eine gemeinsame Entwicklung mit der Baulücke 8 und der Baufläche B3 vorstellbar. In der Kombination bieten die Flächen ausreichend Raum, um ein neues Quartier mit mehreren verkehrlichen Erschließungen zu planen. Im Vorfeld einer möglichen Bauleitplanung sollte ein städtebauliches Konzept erarbeitet werden, welches neben den vorgesehenen Wohnformen auch ortsangepasste Mehrfamilienhäuser mit vier bis fünf Wohneinheiten vorsieht. Die Fläche bietet sich idealerweise dafür an und es besteht in Höhndorf ebenfalls die Nachfrage nach Wohnungen. Möglicherweise wären bei einer Umsetzung der Fläche zwei Bauabschnitte vorzusehen, um anderen Eigentümern ebenfalls eine Entwicklung ihrer Flächen zu ermöglichen.

U7

Bei dem Umnutzungspotential U7 handelt es sich um eine kleinteilige Entwicklung im Innenbereich des Ortsteils Höhndorf. Der dort ehemalige landwirtschaftliche Betrieb wurde aufgegeben und bereits in Teilen nachgenutzt. Die verbleibenden Bestandteile sollen nun auch einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Hierbei handelt es sich je nach Nachnutzung um eine Einzelfallentscheidung, ob eine Nachnutzung im Sinne des § 35 BauGB vorliegt oder ob ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Hier sollte das Gespräch zum Eigentümer gesucht werden, um Klarheit über die konkreten Absichten zu erhalten und das weitere Vorgehen abzustimmen. Je nach Vorhaben empfiehlt sich eine unterschiedliche Herangehensweise. Hier wäre beispielsweise das Einreichen einer Bauvoranfrage gem. § 34 BauGB denkbar, aber auch die Nachnutzung gem. § 35 BauGB oder die Überplanung des Areals mit einem Bebauungsplan.

U8 in Kombination mit 7

Die Nutzung der Hofstelle auf dem U8 wurde bereits aufgegeben, die Gebäude werden nur noch zum Wohnen, als Hausgarten und mit einem Schuppen genutzt. Der Eigentümer möchte seine Liegenschaft daher nachnutzen. Er beabsichtigt eine wohnbauliche Entwicklung im kurz- bis mittelfristigen Zeitraum zur Eigennutzung und zum Verkauf. Das Umnutzungspotential grenzt an die Baulücke 7 an und könnte in Kombination entwickelt werden. Die beiden Flächen sind über eine Stichstraße der Dorfstraße verkehrlich erschlossen. Auf dem Areal könnte ein kleines Wohnquartier entstehen, welches sich in die bestehenden Strukturen einfügt. Es wird daher empfohlen das Gespräch zu den beiden Eigentümern zu suchen, ob eine gemeinsame Entwicklung denkbar wäre. Unabhängig von der Baulücke 7 sollte das Umnutzungspotential U8 durch die Gemeinde positiv begleitet werden und ein Bauleitplan aufgestellt werden. Auf der Fläche könnten 13 Wohneinheiten in Form von Einzelhäusern entstehen. Der Bebauungsplan kann als beschleunigtes Verfahren gem. § 13b BauGB (bis zum 31.12.2022) aufgestellt werden, der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Bauleitplanung zu Berichtigen.

Alternative Wohnbebauungen (Exemplarisch)

Grundsätzlich empfiehlt es sich, eine wohnbauliche Entwicklung maßvoll und dem örtlichen Bedarf angepasst vorzunehmen. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung und die sich daraus ergebenden Änderungen des Wohnungsbedarfs wird an die Gemeinde appelliert, auch die Schaffung von Wohnraum für kleinere und ältere Haushalte zu prüfen und für weitere Planungen in Erwägung zu ziehen.

Eine Möglichkeit zur Umsetzung wäre die bauliche Umsetzung von barrierearmen/ barrierefreien Wohnungen in einem an den ländlichen Raum angepassten Mehrfamilienhaus. In den nachfolgenden Abbildungen (siehe Abb. 15) ist ein Beispiel mit 5 Wohneinheiten dargestellt in einem Gebäude mit den Maßen ca. 12,00 m x 20,00 m und ca. 9,00 m Gebäudehöhe. Es handelt sich bei der Kubatur von der Optik um ein etwas größeres Doppelhaus, welches sich im ländlichen Raum einfügt. Die Wohnungsgrößen sind dabei zwischen 50 und 70 m² und die Wohnungen im Erdgeschoss sind dabei barrierefrei hergestellt.

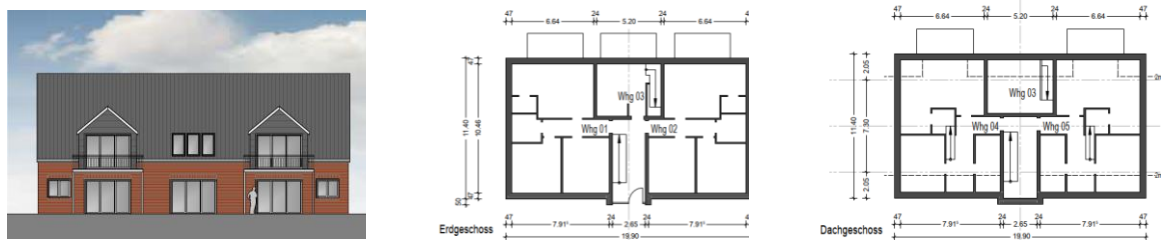


Abb. 15: Entwurf eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten, B2K und dn Ingenieure 2019

Handlungsempfehlungen im Überblick

- Ortsangemessene maßvolle an dem Bedarf orientierte wohnbauliche Entwicklung verfolgen.

- Steuerung der wohnbaulichen Entwicklung durch die Aufstellung von Bauleitplänen.
- Ein besonderes Augenmerk sollte auf die Umnutzung/ Nachnutzung der aufgegebenen Hofstellen gelegt werden.
- Berücksichtigung von alternativen Wohnformen, insbesondere durch das Angebot von Wohnungen.
- Schaffung von barrierefreien/ barrierearmen Wohnraum für mobilitätseingeschränkte Personen und das Wohnen im Alter.

15. Priorisierung der Entwicklungsflächen

Die Gemeinde Höhndorf verfügt über eine Vielzahl von Potentialflächen und Umnutzungspotentiale, sowohl innerhalb des bebauten Zusammenhangs als auch im Außenbereich. Die Gemeinde beabsichtigt den Vorgaben des BauGB und des Landesentwicklungsplanes zu folgen und vorrangig Innenentwicklung zu betreiben und dann sukzessiv die Flächen im Außenbereich zu entwickeln. Die Ortsentwicklung ist dynamisch und zeigt alle aktuellen Flächenpotentiale in der Gemeinde auf. Grundsätzlich empfiehlt es sich weiterhin, eine wohnbauliche Entwicklung maßvoll und dem örtlichen Bedarf angepasst vorzunehmen. Es bietet sich daher an, eine Priorisierung der Flächen vorzunehmen, um die wohnbauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde zu steuern.

Die Gemeindevertretung folgte dieser Empfehlung und hat sich intensiv mit den potenziellen Entwicklungsflächen auseinandergesetzt und eine Priorisierung mit zeitlichem Horizont vorgenommen. Die Priorisierung erfolgte unter Berücksichtigung der Kategorien Priorität 1 (grün, kurzfristig), Priorität 2 (gelb, mittelfristig) und Priorität 3 (rot, langfristig) sowie keine Entwicklung (grau). Dabei orientiert sich die Priorität 3 an dem Zeitraum (Lebensdauer) des Landesentwicklungsplanes und beabsichtigt eine Entwicklung der Flächen nach 2036. In die Bewertung sind weiterhin die Bewertung der Planer und die Rückmeldungen der Eigentümer (im Rahmen der Eigentümerbefragung) ebenfalls eingeflossen. Die Priorisierung stellt dabei den aktuellen politischen Willen dar. Die Flächen gilt es neu zu bewerten, sobald alle verfügbaren und geeigneten Potenziale ausgeschöpft sind.

Das Ergebnis wurde in einer Plandarstellung festgehalten (siehe Abb. 16 und Anhang).

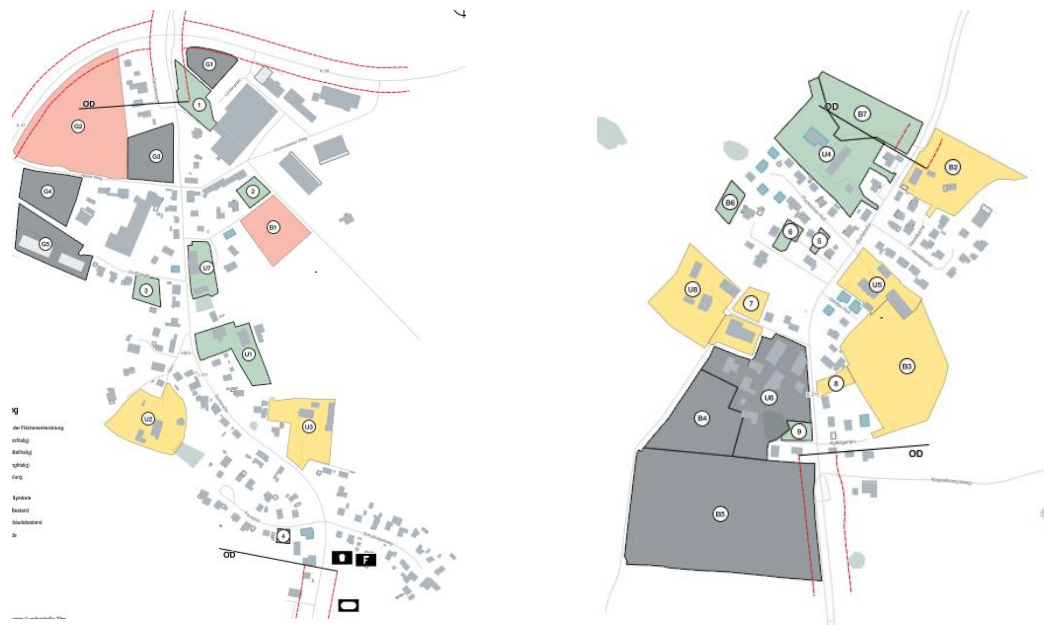


Abb. 16: Priorisierung der Entwicklungsflächen durch die Gemeinde, B2K 2022

Bei den Flächen mit der Priorität 1 handelt es sich im Wesentlichen um die Baulücken, die jederzeit im Rahmen des § 30 oder § 34 BauGB zu entwickeln sind. Darüber hinaus begleitet die Gemeinde die wohnbauliche Entwicklung der Potenziale B6, B7, U1, U4 und U7. Hier bestehen zum einem Seitens der Eigentümer proaktive Bestrebungen ihre Flächen zu entwickeln und zum anderen eignen sie sich zur Nachverdichtung, Umnutzung oder Abrundung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Insbesondere die Fläche U4 in Kombination mit der Fläche B7 stellt eine sinnvolle Entwicklung dar, hier wird (wie bereits in Kap. 14 beschrieben) eine bereits versiegelte und überplante Fläche aus ihrer Nutzung genommen sowie der wohnbaulichen Nutzung im Sinne der Konversion zugeführt. Es bietet sich an, die danebenliegende Fläche miteinzubeziehen und ein neues Quartier, mit dem Anspruch eine neue Nachbarschaft zu etablieren und in den bestehenden Ortsteil zu integrieren, zu planen. Danach beabsichtigt die Kommune je nach Verfügbarkeit die Flächen der Priorität 2 zu entwickeln. Hierbei behält sie sich vor, die einzelnen Potentiale erneut zu bewerten und innerhalb der Priorität eine weitere Gewichtung vorzunehmen.

16. Hinweise

Allgemeine Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen nicht alle der ermittelten Flächen ohne weiteres für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Es ist Aufgabe der Gemeinde, sich mit den Grundstückseigentümern bzgl. der Bauwilligkeit oder entsprechenden Verkaufsabsichten in Verbindung zu setzen.

Außerdem ist es sinnvoll, dieses Innenbereichsgutachten zu gegebenen Zeitpunkten zu aktualisieren oder alternativ ein Baulückenkataster/ Gebäudekataster zu erstellen, um den Vorgaben des LEPs gerecht zu werden.

Bodenwertigkeit

Es wird darauf hingewiesen, dass die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet teilweise eine hohe Ertragsfähigkeit aufweisen (siehe Karte). Bei einer baulichen Überplanung sollten minimalinvasive bzw. bodenschonende Methoden angewendet werden.

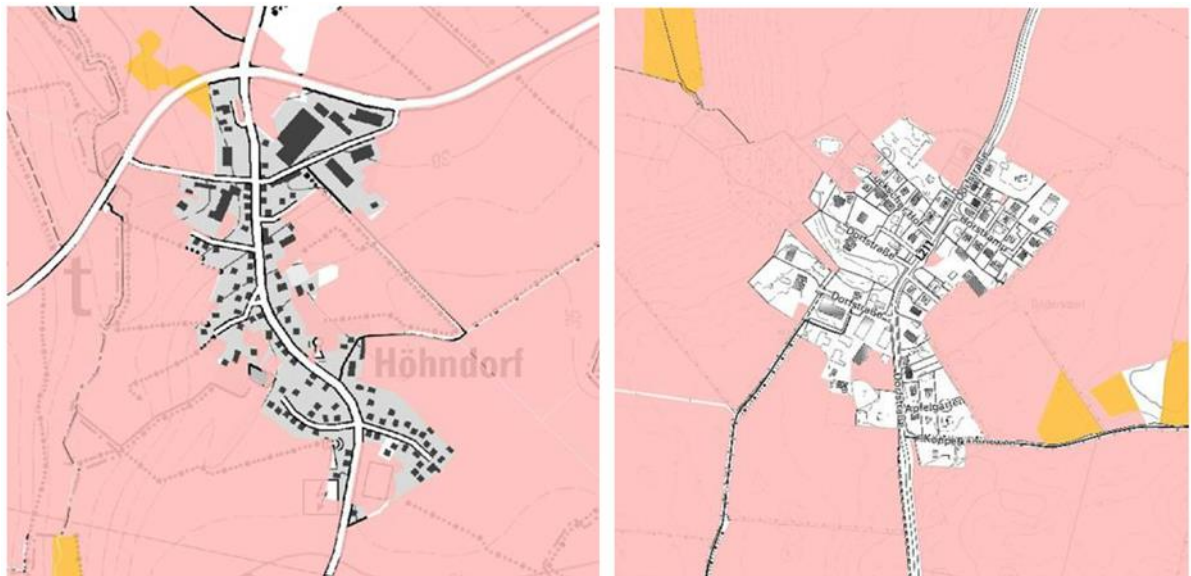


Abb. 17: Natürliche Ertragsfähigkeit (landesweit), orange – mittel (Bodenzahl 31 bis 59), rot – hoch (Bodenzahl 60 bis 74); Quelle: LLUR

Immissionen

Im Westen der Gemeinde befinden sich sowohl eine immissionsschutzrechtlich genehmigte Schweinemastanlage als auch der Windpark Fiefbergen. Bei konkreten Planungen insbesondere im Rahmen von Bauleitplanung ist daher der LLUR zu beteiligen.

Landwirtschaftliche Betriebe

Es befinden sich landwirtschaftlich geprägt Nutzungen im Ort. Bei Vorhaben im unmittelbaren Umfeld sind daher emissionsschutzrechtliche Gutachten zu erstellen, mit denen nachgewiesen werden sollte, dass bei einem konkreten Bauvorhaben im Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Andersrum sind die landwirtschaftlichen Betriebe zu schützen, das heißt, durch Entwicklungen von wohnbaulichen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft dürfen keine nutzungseinschränkende Wirkungen der Betriebe vorgehen.

Archäologische Interessensgebiete

Von den erhobenen Entwicklungsflächen befinden sich mehrere Entwicklungsflächen in einem archäologischen Interessensgebiet.

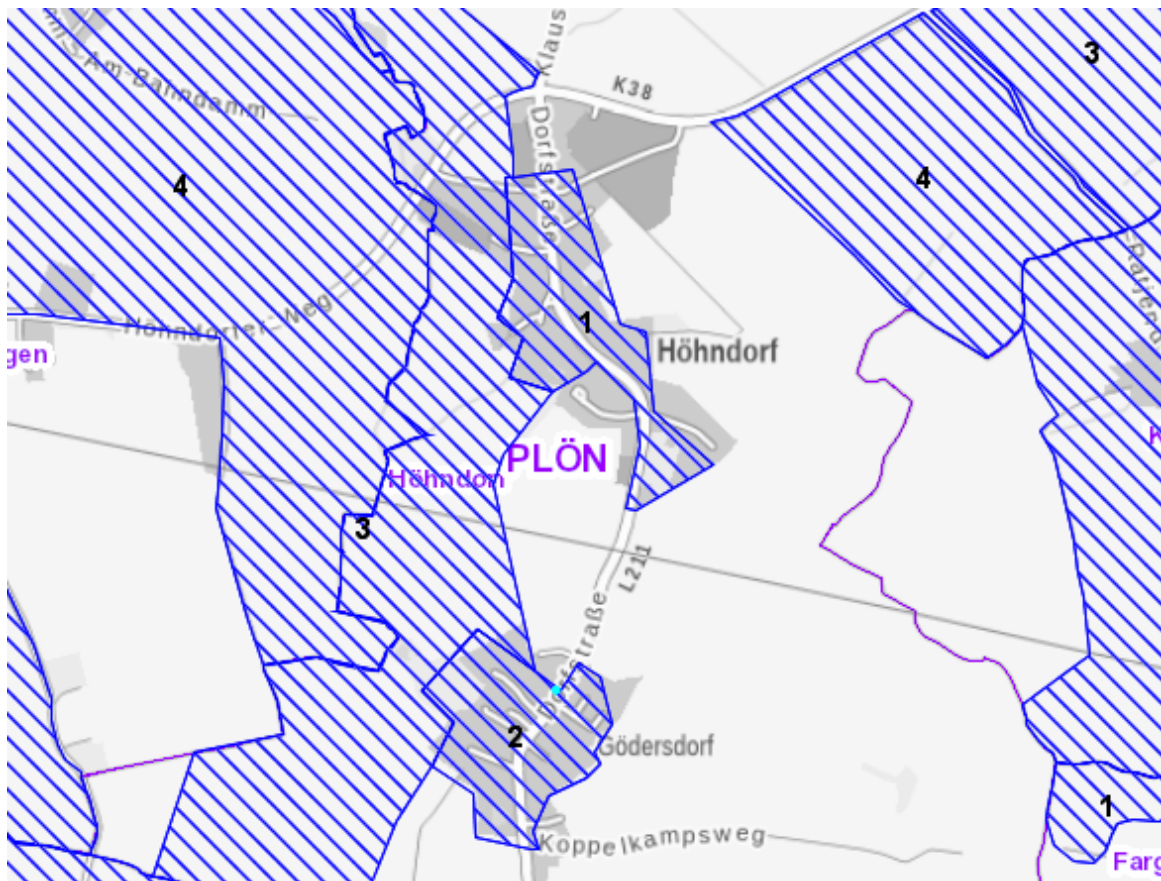


Abb. 18: Ausschnitt aus dem Archäologie Atlas, Digitaler Atlas Nord für die Gemeinde Höhndorf

Bei diesen Flächen handelt es sich gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach vermutet ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten bedürfen demnach der Genehmigung. Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an Planungen und Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob gegeben falls gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Die möglichen Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechten Instandsetzung, Bergung, Dokumentation

des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen sind vom Verursacher des Eingriffs im Rahmen des zumutbaren zu tragen.

Weiterhin erfolgt der Hinweis, dass gem. § 15 Denkmalschutzgesetz es unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, zu melden ist, wenn ein Kulturdenkmal entdeckt wird. Verantwortlich hierfür sind der Eigentümer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung des Kulturdenkmals geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu belassen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

17. Glossar

Im Folgenden werden einige Begriffe, die im Rahmen des Innenbereichsgutachtens und Entwicklungskonzepts verwendet wurden, definiert:

Außenbereich: Alle Flächen der Gemeinde/ Stadt, die außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen (siehe § 35 BauGB).

Baulücke: Baulücken sind Flächen oder Bereiche, in denen eine Bebauung im Gegensatz zu der umliegenden Siedlungsstruktur (noch) nicht stattgefunden hat. Die Flächen befinden sich im Innenbereich der Gemeinde (siehe § 33 BauGB).

Baufläche: Bauflächen sind Flächen oder Bereiche, in denen eine Bebauung (noch) nicht stattgefunden hat und die in der Regel an das Gemeindegebiet angrenzen. Die Flächen befinden sich überwiegend im Außenbereich der Gemeinde.

Baurecht: Das öffentliche Baurecht beschäftigt sich vor allem mit den Dingen, die den Rahmen des Bauvorhabens betreffen. Hier ist das Baugesetzbuch (BauGB) als Bundesgesetz das anzuwendende Gesetz. Daneben sind Landesregelungen, wie die Landesbauordnung (LBO) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu nennen. Jedes Land kann dabei individuelle Regelungen treffen, die sich zwischen den einzelnen Bundesländern unterscheiden können.

Bebauungsplan: Der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan. In einem Bebauungsplan wird die Art und Weise geregelt, in der eine Bebauung von Grundstücken möglich ist und die daraus resultierende Nutzung der von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen. (siehe § 30 BauGB).

Entwicklungs- oder Potentialfläche: Hierbei handelt es sich um Flächen oder Bereiche, die von den Planern im Rahmen der Studie erhoben und eingehend betrachtet wurden.

Innenbereich: Gesamtheit der im räumlichen Zusammenhang bebauten Teile der Gemeinde/ des Stadtgefüges (siehe § 34 BauGB).

Leerstand und Umnutzungspotential: Als Leerstand werden nicht genutzte bzw. nicht vermietete, aber unmittelbar beziehbare Flächen aus privatem oder öffentlichem Eigentum bezeichnet.

Ein Umnutzungspotential ist ein Sammelbegriff. Er beschreibt beispielsweise Gebäude/ Flächen, die nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung (z.B. Industrie, Bahngelände, Brachflächen) entsprechend genutzt werden, sondern über einen längeren Zeitraum sich selbst überlassen wurden. Ferner können auch Flächen/ Gebäude damit beschrieben werden die noch in der Nutzung sind, aber perspektivisch eine Nutzungsaufgabe (z.B. Umspannwerk, Feuerwehrgerätehaus, Hofstelle oder Gewerbebetrieb) bevorsteht. Bei den Flächen werden keine Zielplanungen genannt, mit der Aufnahme als Umnutzungspotential soll lediglich eine Anstoßwirkung erzielt werden.

Wohnbaufläche: Eine Wohnbaufläche ist eine Baufläche, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dient und im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleiplanung) dargestellt ist. Sie dienen der Siedlungserweiterung der Gemeinde. Die

Wohnbauflächen wurden von der Gemeindevertretung bereits zur Wohnnutzung beraten und dargestellt.

18. Anlagen

- **Planzeichnung**, Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung
- **Planzeichnung Eigentümerbefragung**, Darstellung der Ergebnisse der Eigentümerbefragung zur Bauwilligkeit und ihren Absichten
- **Planzeichnung Priorisierung der Entwicklungsflächen**, Darstellung der beabsichtigten Entwicklung mit zeitlichem Horizont
- **Flächenkataster**, Dokumentation und Bewertung der Baulücken und Bauflächen des Planungsbüros B2K

Kiel, den 01.06.2022

B2K und dn Ingenieure

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner