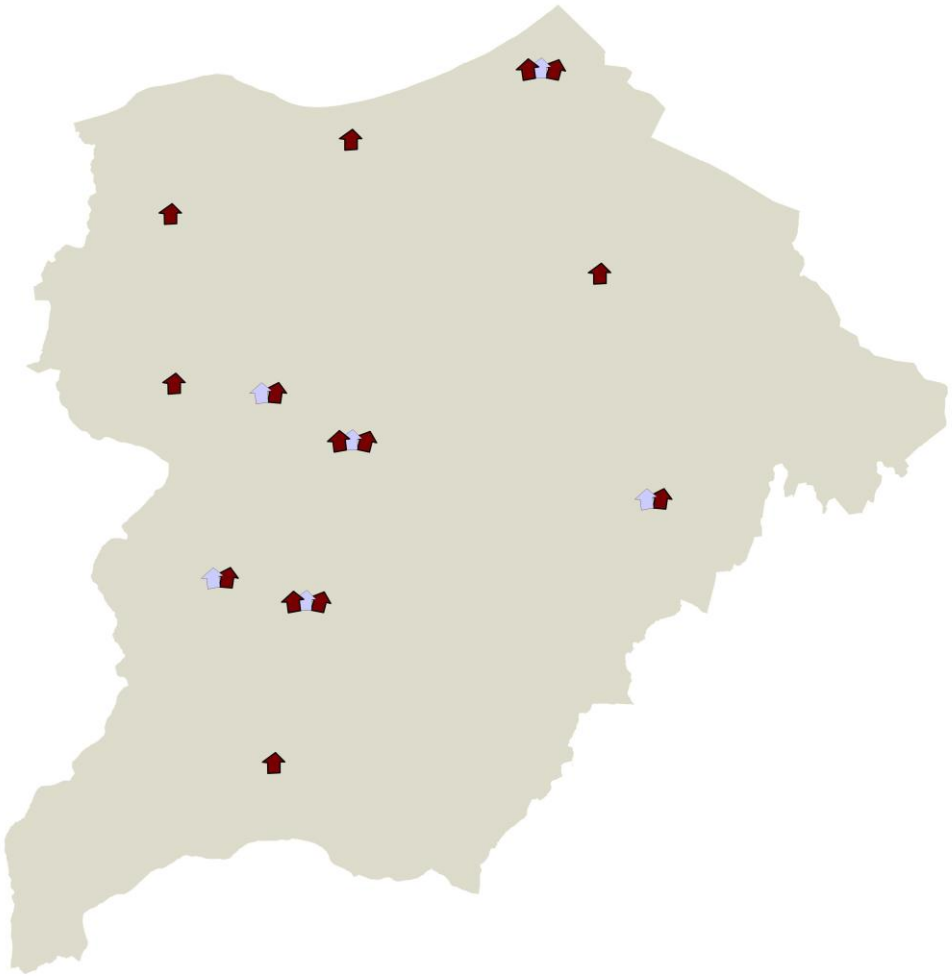
JULI 2018

Darstellung der Bauflächenpotenziale in der Gemeinde Wangels



Ausgearbeitet im Auftrag der

Gemeinde Wangels

Planungsbüro Ostholstein Tremskamp 24 info@ploh.de
Tel: 0451-809097-0 23611 Bad Schwartau www.ploh.de

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung

2. Vorgehensweise

3. Darstellung und Bewertung der Bauflächenpotenziale

3.1. Barensdorf

3.2. Döhnsdorf

3.3. Grammdorf

3.4. Hansühn

3.5. Hohenstein

3.6. Kükelühn

3.7. Neutestorf

3.8. Wangels

3.9. Wasbuck

4. Zusammenfassung

---

1. Einleitung

Der Landesentwicklungsplan 2010 formuliert als Ziel, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung genießt. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen ist aufzuzeigen, inwieweit noch vorhandene Flächenpotenziale ausgeschöpft werden können. Hierzu zählt der Landesentwicklungsplan folgende Grundstücke auf:

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind,
- in Bereichen gem. § 34 BauGB.

Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen.

2. Vorgehensweise

Bei der Ermittlung der Bauflächenpotenziale wurden zunächst die rechtskräftigen Bebauungspläne und Satzungen nach § 34 BauGB ausgewertet. Betrachtet werden hier nur die Ortschaften der Gemeinde Wangels, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind. Dies schließt jedoch Bauvorhaben in anderen Ortsteilen nicht grundsätzlich aus.

Die Auswertung erfolgt anhand von Luftbildern (Kreis Ostholstein Internetkarte, Geodatenportal Stormarn). Baulücken werden nur insoweit betrachtet, als es sich um klassische unbebaute Grundstücke inmitten der Ortslagen handelt. Landwirtschaftliche oder als Garten genutzte Flächen werden nicht berücksichtigt. Die jeweiligen Innenentwicklungspotenziale sind nach den Ortsteilen

- Barensdorf,
- Döhnsdorf,
- Grammdorf,
- Hansühn,
- Hohenstein,
- Kükelühn,
- Neutestorf,
- Wangels,
- Wasbuck,

untergliedert dargestellt. Weissenhäuser Strand und der Bereich des Gutes Weissenhaus werden nicht betrachtet. Dort sind in rechtskräftigen Bebauungsplänen jeweils Sondergebiete mit touristischen Nutzungen festgesetzt. Potenziale für Grundstücke mit der Nutzung Dauerwohnen werden dort nicht gesehen.

Weitere nicht berücksichtigte Ortsteile sind u. a.

- Ehlerstorf
- Farve
- Karlshof
- Kreuzkate
- Meischenstorf
- Testorf

Hierbei handelt es sich um Ortschaften ohne Ortsteilqualität. Dort kommt grundsätzlich ein privilegiertes Bauen nach § 35 Baugesetzbuch in Betracht. Sofern u. a.

- Wohnbebauung von einigem Gewicht und
- keine landwirtschaftliche Prägung

gegeben sind, ist auch die Aufstellung von Außenbereichssatzungen nach § 35 (6) Baugesetzbuch möglich. Für Ehlerstorf wurde dieses in den Jahren 2006 und 2016 versucht; aber vom Kreis Ostholstein aufgrund der landwirtschaftlichen Prägung abgelehnt.

3. Darstellung und Bewertung der Bauflächenpotenziale

Die Darstellung der Bauflächenpotenziale erfolgt auf der Grundlage der ALK-Daten (2010) entsprechend den nachfolgenden Kategorien:

- Blau gekennzeichnet sind Grundstücke, für die Baurechte nach einem rechtskräftigen Bebauungsplan oder einer rechtskräftigen Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 (Einbeziehungssatzung) bestehen, die aber noch nicht umgesetzt wurden.

- Rot gekennzeichnet sind Baulücken nach § 34 BauGB

- Potenziale, die sich aus der Darstellung von Bauflächen in städtebaulich integrierter Lage aus dem wirksamen Flächennutzungsplan ergeben, sind gelb aufgenommen.

3.1. Barensdorf

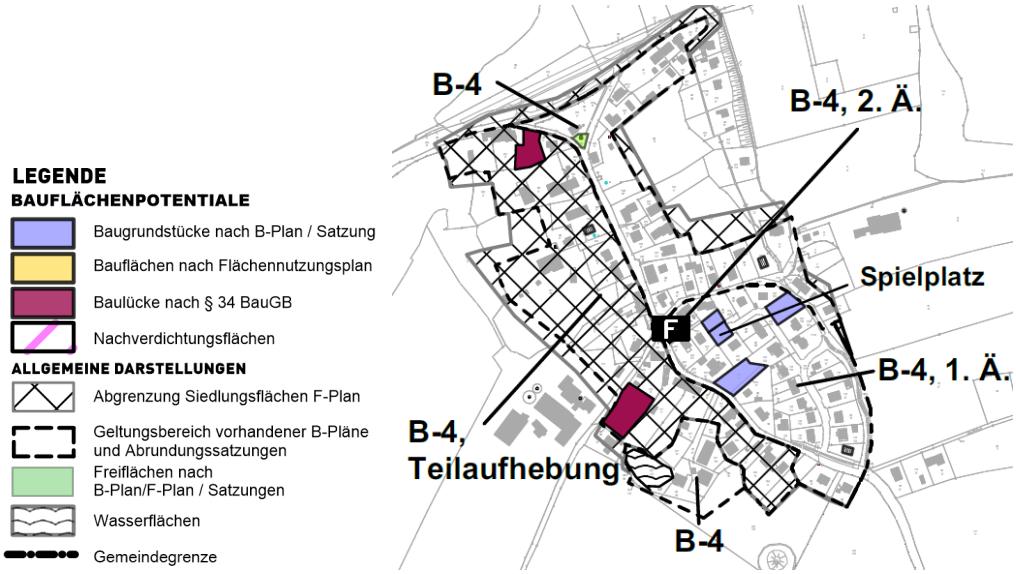


In Barensdorf bestehen keine Potenziale.

3.2. Döhnsdorf



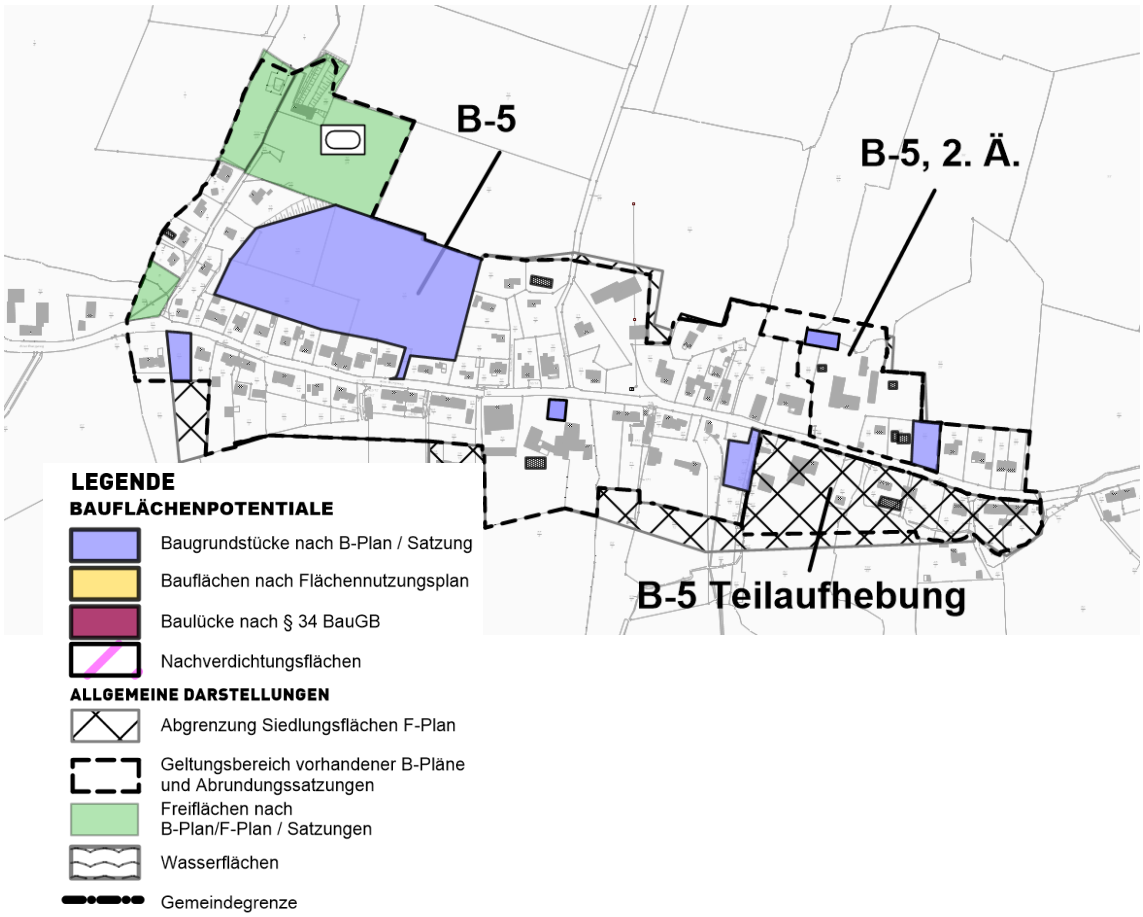
Im Bebauungsplan Nr. 4 mit seinen Änderungen stehen 3 Grundstücke zur Verfügung. Eines dieser Grundstücke im B-Plan 4, 1. Änderung ist allerdings als Spielplatz angelegt. Es bestehen 2 Baulücken nach § 34 BauGB. Der wirksame Flächennutzungsplan bietet keine Reserveflächen in städtebaulich integrierter Lage. Möglichkeiten zur Nachverdichtung finden sich ebenfalls nicht.



3.3. Grammdorf



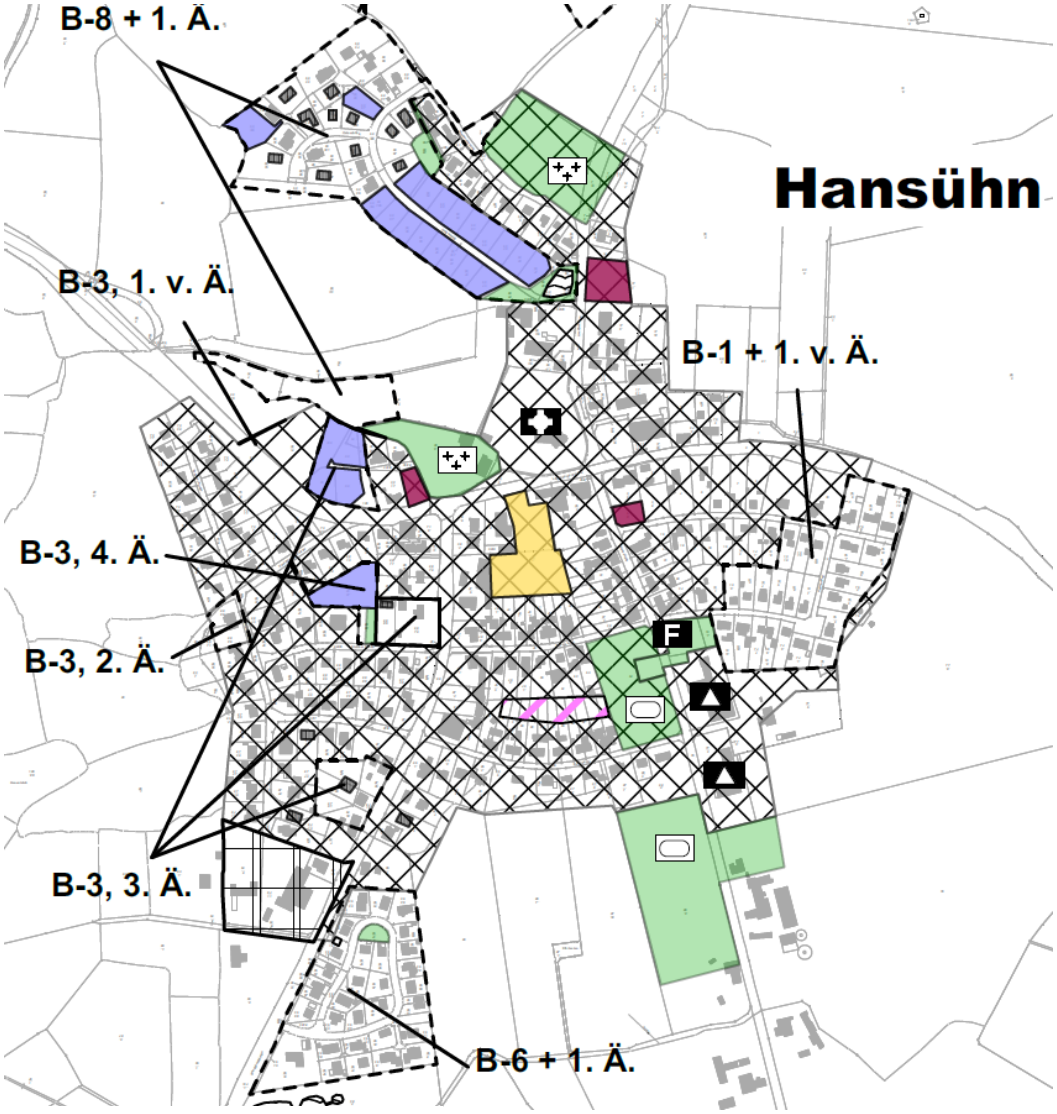
Grammdorf bietet noch einige Baumöglichkeiten. Im Bebauungsplan Nr. 5 mit seinen Änderungen sind insgesamt noch 25 Grundstücke nicht bebaut. Baulücken nach § 34 BauGB bestehen nicht. Der wirksame Flächennutzungsplan eröffnet keinen Entwicklungsrahmen. Möglichkeiten zur Nachverdichtung finden sich ebenfalls nicht.



3.4. Hansühn



Hansühn bietet noch einige Baumöglichkeiten. Im Bebauungsplan Nr. 8 und der 1. Änderung sind noch 18 Grundstücke nicht bebaut. Im Bebauungsplan Nr. 3 mit seinen Änderungen stehen insgesamt 7 Grundstücke zur Verfügung. Es bestehen 3 Baulücken nach § 34 BauGB. Der wirksame Flächennutzungsplan bietet Entwicklungspotenzial für etwa 4 Grundstücke. Möglichkeiten zur Nachverdichtung finden sich für etwa 5 Grundstücke rückwärtig der Straße Butenkamp.



LEGENDE

BAUFLÄCHENPOTENTIALE

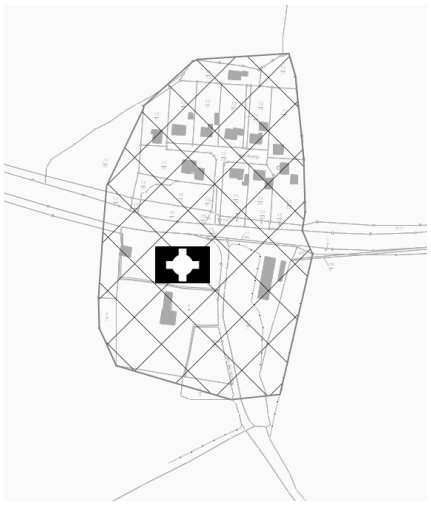
- Baugrundstücke nach B-Plan / Satzung
- Bauflächen nach Flächennutzungsplan
- Baulücke nach § 34 BauGB
- Nachverdichtungsflächen

ALLGEMEINE DARSTELLUNGEN

- Abgrenzung Siedlungsflächen F-Plan
- Geltungsbereich vorhandener B-Pläne und Abrundungssatzungen
- Freiflächen nach B-Plan/F-Plan / Satzungen
- Wasserflächen
- Gemeindegrenze

3.5. Hohenstein



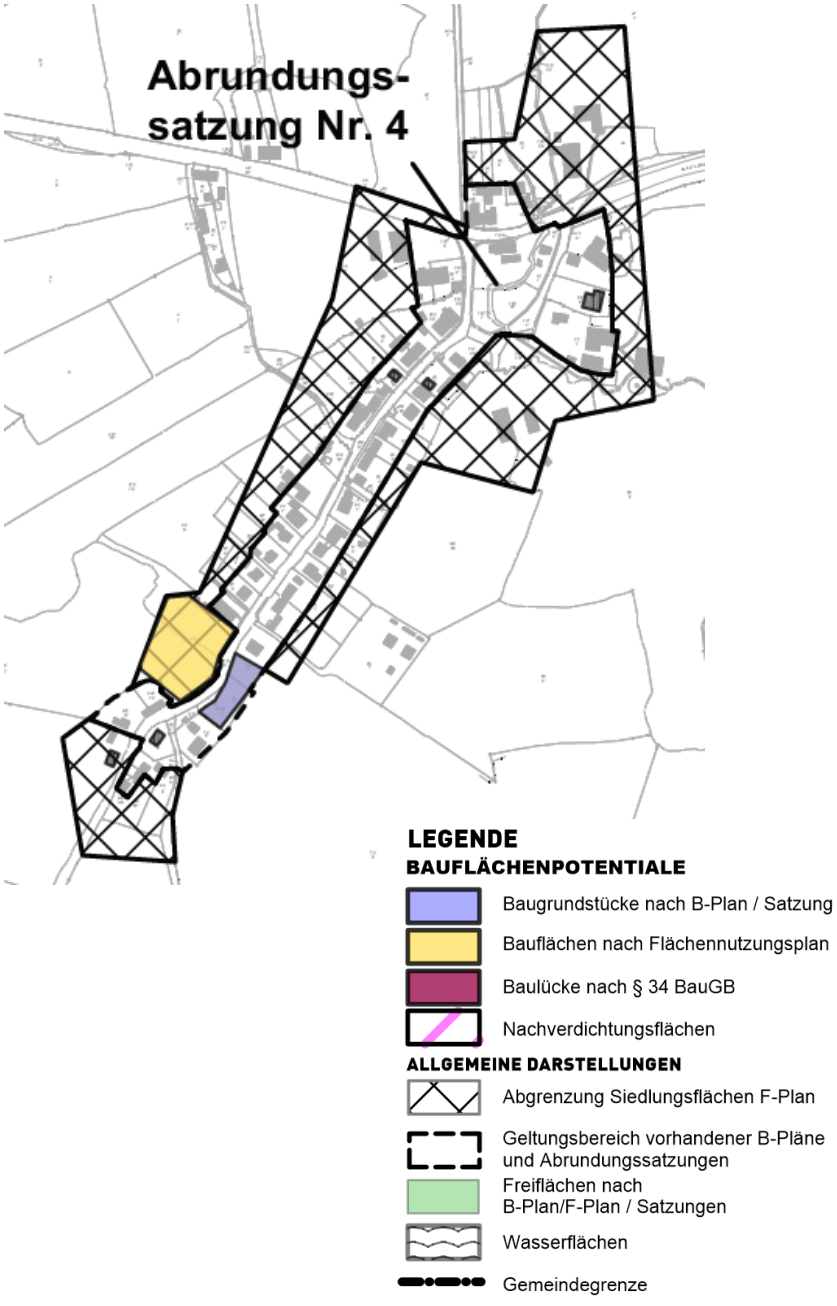


In Hohenstein bestehen keine Potenziale.

3.6. Kükelühn



Baulücken nach § 34 BauGB sind nicht vorhanden. Für 2 Grundstücke besteht Satzungsrecht nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Süden eine Entwicklungsfläche in städtebaulich integrierter Lage dar, die etwa 3 Grundstücke anbietet. Möglichkeiten zur Nachverdichtung finden sich nicht.



3.7. Neutestorf



Es sind zwei Baulücken nach § 34 BauGB vorhanden.



LEGENDE

BAUFLÄCHENPOTENTIALE

- Baugrundstücke nach B-Plan / Satzung
- Bauflächen nach Flächennutzungsplan
- Baulücke nach § 34 BauGB
- Nachverdichtungsflächen

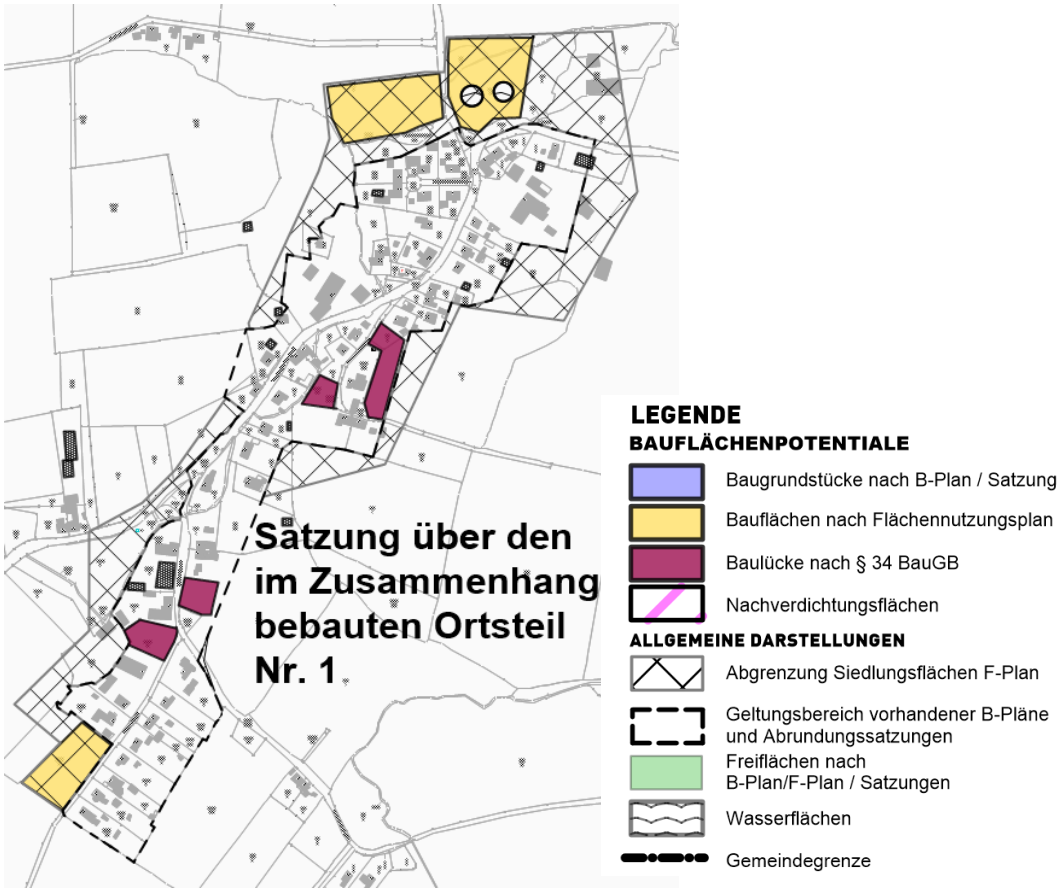
ALLGEMEINE DARSTELLUNGEN

- Abgrenzung Siedlungsflächen F-Plan
- Geltungsbereich vorhandener B-Pläne und Abrundungssatzungen
- Freiflächen nach B-Plan/F-Plan / Satzungen
- Wasserflächen
- Gemeindegrenze

3.8. Wangels

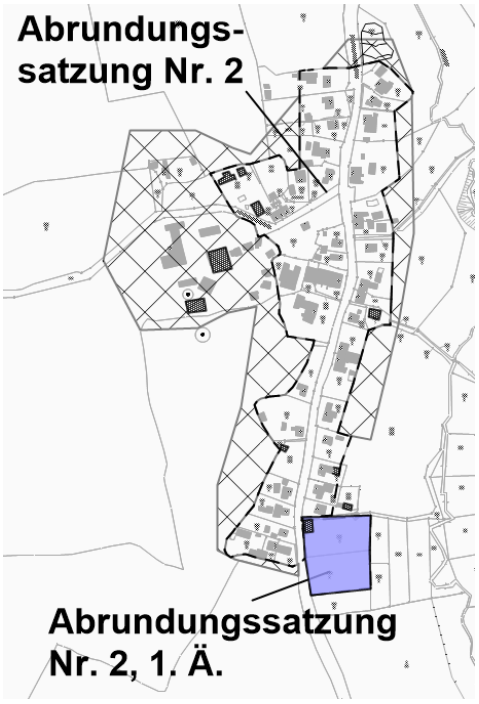


Es bestehen 6 Baulücken nach § 34 BauGB. Darüber hinaus sind Entwicklungspotenziale im Flächennutzungsplan dargestellt; auf den Flächen im Norden befinden sich tlw. Teiche. Somit verbleibt ein Potenzial von ca. 10 Grundstücken.



3.9. Wasbuck





Es bestehen 4 Baugrundstücke nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

4. Zusammenfassung

In der nachfolgenden Tabelle sind die Bauflächenpotenziale der Gemeinde Wangels zusammengefasst dargestellt.

Ortsteil	B-Plan / § 34 (4)	§ 34	F-Plan	Nachver-dichtung
Barensdorf	-	-	-	-
Döhnsdorf	3	2	-	-
Grammdorf	25	-	-	-
Hansühn	25	3	4	5
Hohenstein	-	-	-	-
Kükelühn	2	-	3	-
Neutestorf	-	2	-	-
Wangels	-	6	10	-
Wasbuck	4	-	-	-
Gesamt:	**59**	**13**	**17**	**5**

Im Ergebnis bestehen in der Gemeinde 94 Baumöglichkeiten. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass nicht alle der aufgeführten Grundstücke und Flächen auch tatsächlich zur Verfügung stehen.

Für die Nachverdichtungsfläche und die Reserveflächen nach dem Flächennutzungsplan werden Bauleitplanverfahren erforderlich.