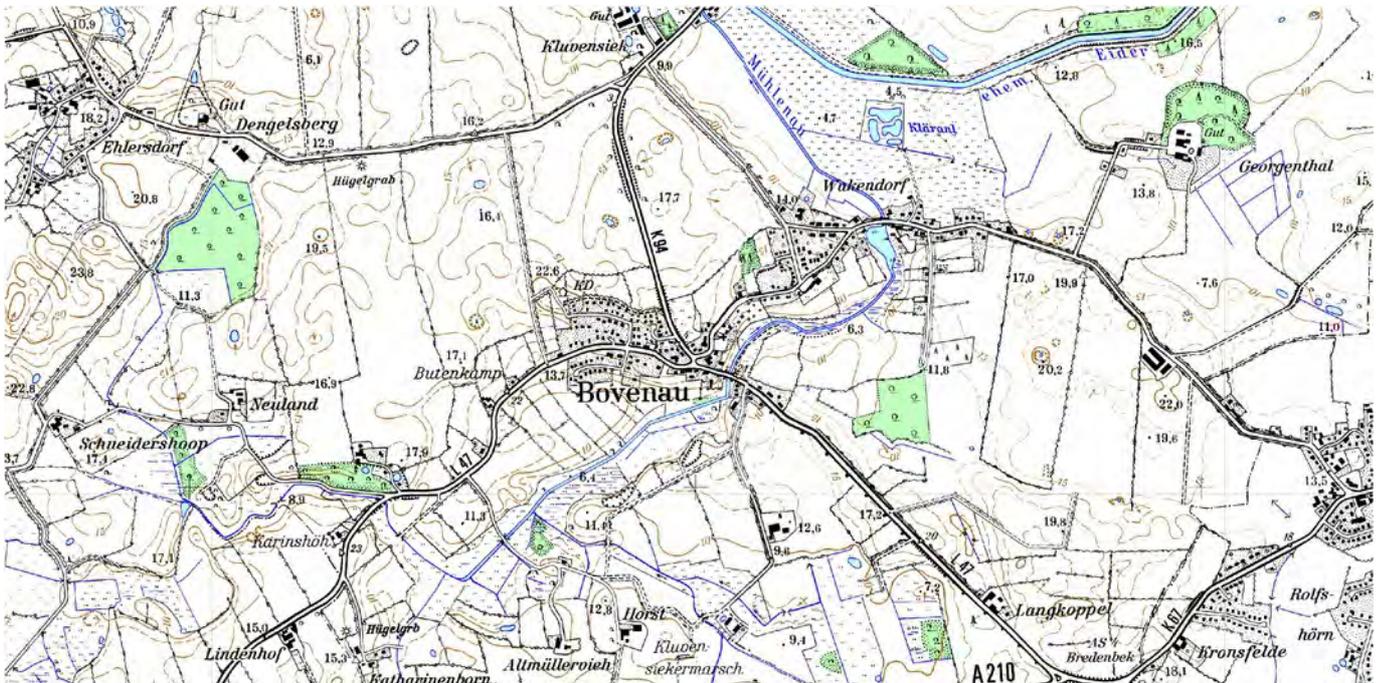

Gemeinde Bovenau

Städtebauliches Entwicklungskonzept



Auftraggeber: Gemeinde Bovenau
Kreis Rendsburg-Eckernförde

Planung: **effplan.**
Brunk & Ohmsen
Große Straße 54
24855 Jübek
Tel.: 0 46 25 / 18 13 503
Fax: 0 46 25 / 18 13 510

Stand: Mai 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass	3
2	Vorgehensweise/Methodik	3
3	Ausgangssituation	5
3.1	Übergeordnete Planung und interkommunale Abstimmung.....	5
3.2	Beschreibung der Gemeinde und ihrer Entwicklung.....	6
3.3	Wohnbauflächenbedarf und zukünftige Entwicklung.....	9
4	Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse und Bewertung der Potenzialflächen . 12	
4.1	Erklärung und Aufbau der Tabelle zur Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse und Bewertung.....	14
4.2	Bestandsanalyse und Bewertung der Potenzialflächen.....	16
4.3	Eignung der Potenzialflächen.....	16
4.4	Aktivierung der Potenzialflächen.....	16
5	Bilanzierung von Bedarf, Potenzial und Angebot an Wohnbauflächen	17
6	Alternativflächen in Bovenau	17
6.1	Methodik zur Erfassung und Bewertung der Alternativflächen.....	17
6.2	Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Alternativflächen.....	19
6.2.1	Resümee Alternativflächen.....	20
7	Zusammenfassung	21
8	Quellenangaben	22

Anlagen

- Anhang 1 – Übersicht über die Infrastruktur
- Anhang 2 – Übersicht über gültige Flächennutzungen
- Anhang 3 – Übersicht über Potenzial- und Alternativflächen
- Anhang 4 – Potenzialflächen
- Anhang 5 – Alternativflächensteckbriefe

1 Anlass

Die Gemeinde Bovenau möchte aufgrund der anhaltenden Nachfrage (15 Bauanfragen seit Mai 2016) in der Ortslage Bovenau-Wakendorf eine neue Wohnbaufläche in einem unbebauten landwirtschaftlich genutzten Bereich ausweisen.

Bovenau ist eine Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde und liegt etwa 10 km östlich von Rendsburg an der Bundesautobahn 210. Die Güter Dengelsberg, Georgenthal, Klüvensiek, Osterrade und Steinwehr liegen im Gemeindegebiet. Nördlich der Ortslage befinden sich der ehemalige Eider-Kanal mit Schleuse bei Klüvensiek sowie der Nord-Ostsee-Kanal.

In der Gemeinde Bovenau dominiert klar die Wohnfunktion, - gleichwohl sind mit Seniorenwohneheim, einer Zahnarztpraxis sowie einem Kindergarten auch Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Durch die Lage zwischen der Landeshauptstadt Kiel und dem Mittelzentrum Rendsburg mit der günstigen Verkehrsanbindung ist die Gemeinde attraktiver Kompromiss aus ländlichem Wohngefühl und kurzer Fahrzeit zu Arbeitsplätzen in den Städten. Infolge erfreut sich die Gemeinde als Wohnort hoher Beliebtheit und auch Auswärtige fragen Wohnbaugrundstücke an.

Der Nachfrage steht derzeit jedoch ein nur unzureichendes Angebot gegenüber, der Wunsch der Gemeinde ist es daher, mit der Ausweisung eines attraktiven Wohnbaugebietes sowohl älteren als auch jungen Einwohnern die Chance auf ein Eigenheim zu geben.

Gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung und Kommunen haben aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale im Innenbereich ausschöpfen können. Auch ergibt sich durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung vom 11.06.2013, dass zur Absicherung einer städtebaulichen Begründung die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu prüfen sind. In § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB wurde 2013 ergänzt: „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.“

Zur Überprüfung ihrer städtebaulichen Entwicklungspotenziale im Innenraum sowie angrenzenden Außenbereichsflächen hat die Gemeinde das vorliegende Gutachten in Auftrag gegeben.

2 Vorgehensweise/Methodik

Erster Schritt:

Erstellung eines Katasters zur Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde Bovenau, in dem bezogen auf die Ortsteile dargestellt wird, welche Potenziale, d.h. unbebaute Grundstücksflächen vorhanden sind und welche Realisierungschancen für eine Bebauung bestehen.

Zweiter Schritt:

Prognose des Wohnbaubedarfs der Gemeinde für die nächsten 15 Jahre unter Einbeziehung vorhandener Daten des Statistikamtes Nord sowie Erhebungen der Gemeinde.

Dritter Schritt:

Ermittlung und detaillierte Prüfung von Alternativflächen, die für die Weiterentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur geeignet sein könnten. Dafür wird für jede einzelne Alternativfläche ein Steckbrief erstellt und unter Anwendung städtebaulicher Kriterien eine Bewertung vorgenommen. Diese Vorgehensweise ermöglicht eine verbesserte Vergleichbarkeit der Flächen un-

tereinander und eine Einordnung in gut, weniger gut oder garnicht geeignete Flächen, die abschließend in einer Art „Rangliste“ dokumentiert werden.

Es ist vorgesehen, die vorgenommenen Berechnungen und Prognosen mit den Veränderungen der Nachfrage an Wohnbauflächen, des demographischen Wandels und der städtebaulichen Entwicklung in einem 5-jährigen Rhythmus abzugleichen und zu aktualisieren.

Datenerfassung zur Gemeinde Bovenau und Beschreibung der Entwicklung

- Sichtung und Auswertung von Unterlagen wie F-Plan mit Änderungen, B-Pläne, Landschaftsplan Bovenau (s. Quellenangaben)
- Aufbereitung der Daten in Karten und Tabellen
- Analyse zur Lage im Raum, Gemeindecharakteristik, Entwicklung: Ortsteile, Wohngebäude, Einwohnerzahlen, Einwohner je Wohneinheit (WE)
- Prognose des Wohnbauflächenbedarfs

Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse innerörtlicher Potenziale und Potenzialbewertung

- Sichtung und Auswertung vorhandener Unterlagen
- Systematische und flächendeckende Bestandserfassung und Bewertung durch Ortsbegehung, ortskundige Einwohner, fotografische Erfassung und hochauflösende Luftbilder
- Erstellung eines Potenzialflächen-Katasters in tabellarischer und kartografischer Form
- Katalogisierung und Einordnung der Potenziale in typologische Kategorien wie Bauplanungsrecht, Nutzungsart und Lage im Ort
- Benennung der Faktoren und Gründe für die Umrechnung der Bruttobaufläche in Nettobaufläche
- Umrechnung der Potenzialflächen in Wohneinheiten (WE) je Nettobaufläche
- Bewertung der Potenzialflächen in Bezug auf ihre städtebauliche Eignung (gut (+), bedingt (o), schlecht (-)) mit Benennung der Gründe für Aufwertung und/oder Abwertung
- Prüfung des tatsächlichen Zugriffs auf die Potenzialflächen (ja (+) und nein (x))

Bilanzierung und Ergebnisbericht

- Zusammenfassende Darstellung der städtebaulich geeigneten und tatsächlich aktivierbaren Potenzialflächen
- Abgleich mit dem Wohnbauflächenbedarf
- Zusammenfassende Bewertung/Bilanz

Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung

- Abgleich der Aussagen des Regionalplans, Planungsraum III von 2002 mit der aktuellen Entwicklung 2014: Gewichtung zukünftiger Siedlungsentwicklung
- Abstimmung mit der Gemeinde: Politischer Wille

Betrachtung alternativer Flächen in Bovenau

- Abgrenzung der Alternativflächen im Außenbereich: kartographische Darstellung auf Luftbild- und Katasterbasis

- Erstellung eines Steckbriefs zu jeder Alternativfläche als Datenblatt
- Vergleichende Bewertung der Alternativflächen

3 Ausgangssituation

3.1 Übergeordnete Planung und interkommunale Abstimmung

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Der Landesentwicklungsplan (LEP, 2010) stellt das Gemeindegebiet Bovenaus als „ländlichen Raum“ dar. Überlagert wird diese Charakterisierung durch die Darstellung als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ (braune Schrägschraffur). Des Weiteren gibt der LEP einen Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung von 2010 bis 2025 vor. Für Gemeinden wie Bovenau, welche keine Schwerpunkte sind und im ländlichen Raum liegen, wird eine Wohnbauentwicklung von 10 %, bezogen auf den Wohnungsbestand vom 31.12.2009 bis zum Jahre 2025, eingeräumt.



Abbildung 1: Landesentwicklungsplan (Auszug)

Regionalplan für den Planungsraum III

Der Regionalplan (RP, 2002) für den Planungsraum III weist das Gemeindegebiet nördlich des alten Eiderkanals sowie südlich der Autobahn 210 als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ aus (braune Schrägschraffur in der Karte des RP).

Auf dem Gemeindegebiet nördlich des Eiderkanals ist zudem ein „Eignungsgebiet für Windenergienutzung“ ausgewiesen, in dem insgesamt 13 Windenergieanlagen betrieben werden (enge, schwarze Schrägschraffur).

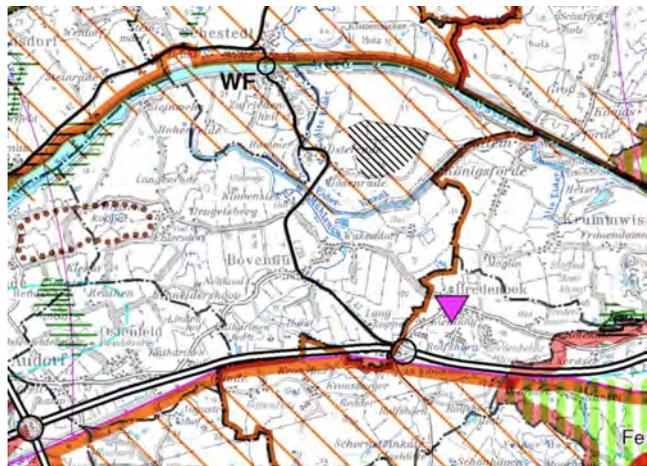


Abbildung 2: Regionalplan (Auszug)

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III

Der LRP (Karte 1) stellt große Teile des Gemeindegebiets als „Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion“ dar (hellgrüne, vertikale Schraffur). Teile dieser Flächen werden zudem als „Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems“ (dunkelgrüne, Schrägschraffur) dargestellt.

In Karte 2 des LRP wird das Gemeindegebiet nördlich des Eiderkanals als „Gebiet mit besonderer Erholungseignung“ dargestellt. Ein Teil des Eiderkanals ist zudem Landschaftsschutzgebiet „Alter Eiderkanal beim Gut Klüvensiek“ (rote Schrägschraffur). Des Weiteren sind östlich und nördlich anschließende Läufe von Eiderkanal und Mühlenau als „geplante LSG“ (rote, gestri-

chelte Schrägschraffur) gekennzeichnet. In diesem Bereich liegen auch sechs der insgesamt elf archäologischen Denkmäler der Gemeinde (blaue Sterne).

In das westliche Gemeindegebiet ragt zudem ein Gebiet mit „Oberflächennahen Rohstoffen“ (Sand/Kies) hinein. Weitere Kennzeichnungen sind für die Gemeinde nicht gegeben. Unmittelbar nördlich und südlich der Gemeinde schließen jedoch die Naturparke „Hüttener Berge“ und „Westensee“ an.



Abbildung 4: Landschaftsrahmenplan III, Karte 1 (Auszug)



Abbildung 3: Landschaftsrahmenplan III, Karte 2 (Auszug)

3.2 Beschreibung der Gemeinde und ihrer Entwicklung

Bovenau ist eine Gemeinde im Kreis Rendsburg-Eckernförde mit einer Größe von 26,2 km² und einer Einwohnerzahl von 1.082 (Stand 31.12.2014), die sich vor allem auf die Ortslage Bovenau und das deutlich kleinere Ehlersdorf verteilen. Zudem liegen die alten Güter Dengelsberg, Georgenthal, Kluvensiek, Osterade und Steinwehr im Gemeindegebiet.

Die Gemeinde liegt im Naturraum Geest, etwa 8 km östlich von Rendsburg und 15 km westlich von Kiel. Das Gemeindegebiet grenzt im Nordwesten und Nordosten an den Nord-Ostsee-Kanal und im Süden überspringt die Gemeindegrenze stellenweise die Bundesautobahn 210. Prägend für das Gemeindegebiet ist das sehr hügelige Relief, der Alte Eiderkanal, die Mühlenau, die umgebenen Wiesen und Äcker sowie vereinzelte Waldflächen.

Die Hauptverkehrsverbindung ist neben der A210 die K94 Richtung Sehestedt sowie die L47 nach Ostenfeld bzw. Bredenbek.

Historische Entwicklung:

Die noch heute erhaltenen, bronzezeitlichen Hügelgräber zeugen von einer frühen Besiedlung des heutigen Gemeindegebiets. Bovenau wird erstmalig 1240 namentlich erwähnt. Zugrunde lag hierfür die Kirchgründung, mit der aus der ehemaligen Siedlung ein Kirchdorf wurde, dessen Lage auf einer sich deutlich abzeichnenden Erhebung in der Landschaft bis heute kennzeichnend ist.

Prägendes Landschaftsmerkmal war bereits damals der Verlauf der Mühlenau, die die Ortschaft südlich umfließt und vermutlich zur Namensgebung des Ortes: Bovenau = „boven de Au“ = „oberhalb der Au“ (gemeint ist die Mühlenau), beitrug.

Seit 1929 kann man von einer „Gemeinde Bovenau“ sprechen. Die zuvor bestehenden Gutsbezirke von Osterade, Kluvensiek, Steinwehr und Georgenthal wurden aufgelöst und bildeten fortan eine politische Gemeinde. Der alte Ortskern mit Kirche, Pastorat, Kirchspielkrug und alter Schule ist noch heute erhalten und bildet nach wie vor das Zentrum der Gemeinde.

Begründet durch die Auflösung des Zeitpachtverhältnis mit den Gütern, konnten Ländereien verkauft werden. Wakendorf, einst durch Mühle, Mühlteich und Schmiede geprägt, erweiterte sich durch Flüchtlingsansiedlungen nach dem 2. Weltkrieg und der damit verbundenen Ansiedlung von Nebenerwerbsbetrieben erheblich nach Westen und kam so Bovenau immer näher, so dass sich ein fast durchgängig zusammenhängendes Siedlungsband entlang des Wakendorfer Weges gebildet hat. Letzte noch spürbare Zäsur zwischen beiden Ortsteilen bildet die östlich an das Pastorat anschließende Friedhoferweiterung sowie die von Norden bis an die Straße „An der Kirche“ angrenzende Niederung. 1969 wurden Bovenau und Ehlersdorf zu einer Gemeinde zusammengelegt. Noch heute erinnert der Straßename „Windmühlenberg“ an den ehemaligen Standort der Windmühle in Wakendorf.

Heutige Siedlungsstruktur:

Mit der Aufstellung eines Flächennutzungsplans im Jahre 1985 begann die gesteuerte Entwicklung der Gemeinde. 1988 wurde am Nordrand des Ortsteils Wakendorf die Seniorenwohnanlage „Haus Wiesengrund“ mit insgesamt 47 Wohnplätzen eröffnet. Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 1996 wurden dann vormals landwirtschaftliche Flächen in Misch- bzw. Wohnbauflächen umgewandelt („Ahornallee“ und „Am Redder“). Diese Ausweisung im westlichen Bovenau hat einen deutlichen Entwicklungsschwerpunkt gegenüber dem Ortsteil Wakendorf entstehen lassen. Gleichzeitig stellt diese Erweiterung der Ortslage Bovenau nach Nordwesten den wohl erheblichsten Entwicklungsschritt der vergangenen Jahrzehnte dar, was sich auch in der von 1994 bis 2000 um 15% auf 1040 gestiegenen Einwohnerzahl der Gemeinde widerspiegelt.

Ende der nuller Jahre wurde von der Gemeinde, dem Wasser- und Bodenverband Bredenbek sowie dem Hegering Bovenau der Naturerlebensraum „Wakendorfer Mühle“ entwickelt, welcher neben seiner Hauptfunktion als Naherholungs- und Umweltbildungsraum auch einen naturnahen Fußweg zwischen Bovenau und Wakendorf bereitstellt.

Übersicht Infrastruktur:

Das Angebot an Infrastruktureinrichtungen konzentriert sich vor allem im Osten der Ortslage. Hier finden sich:

- Gemeindezentrum „Uns Huus“
- Gemeindeverwaltung Bovenau
- Kindergarten
- Seniorenwohnanlage
- Vereinssportplatz Fußball, Tennis
- Pastorat und Kirche
- Kirchspielkrug
- Zahnarztpraxis

Charakter der Gemeinde:

Die Gemeinde entwickelte sich aufgrund der Lage zwischen Rendsburg und Kiel sowie der guten Anbindung durch die A210 zu einer Pendlergemeinde mit ländlichem Charakter. Sie besitzt in den bebauten Ortsteilen Bovenau und Wakendorf kaum noch bewirtschaftete, landwirtschaftliche Betriebe. Dennoch kann die Gemeinde, aufgrund der umgebenden, teils nah heranrückenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und einigen wenigen, noch aktiven landwirtschaftli-

chen Hofstellen außerhalb der Ortslage, als eine landwirtschaftlich geprägte Gemeinde bezeichnet werden. Einige ehemalige Hofstellen dienen heute reinen Wohnzwecken. Die vielfältige, straßenbegleitende Bebauung sowie innerörtliche Grünflächen prägen, neben der historischen Kirche mit Friedhof und Kirchspielkrug, das Ortsbild. Zudem erfüllt der zentral gelegene Naturerlebnisraum „Wakendorfer Mühle“, mit dem Spazierweg entlang und über die Mühlenau, eine örtliche Naherholungsfunktion.

ÖPNV:

Der Busverkehr in Bovenau ist mit einer Haltestelle und einer Buslinie im Gemeindegebiet als rudimentär zu bezeichnen. Auf der Linie 4630 Kiel-Rendsburg über Bovenau werden Wochentags 7 (während der Schulzeit +2) Fahrten von Rendsburg nach Kiel und 8 Fahrten von Kiel nach Rendsburg angeboten. Am Samstag finden jeweils 3 Fahrten in jede Richtung statt. An Sonntagen gibt es keine Anbindung.

Der Bahnhof Kronburg im südlichen Gemeindegebiet wurde 1984 stillgelegt, seit 2015 wird jedoch ein Bahnhof in der Nachbargemeinde Bredenbek angefahren (etwa 4 km entfernt von der Ortslage Bovenau).

Bisherige Entwicklung von Einwohnerzahlen und Wohnungsbau:

Die zentrale Lage Bovenaus zwischen Kiel und Rendsburg in Verbindung mit der strukturreichen Landschaft und dem ländlichen Charakter macht die Gemeinde als Wohnort sehr attraktiv. Dies zeigt sich auch in der stetigen Wohnraumnachfrage.

Daten zu der Anzahl von Wohneinheiten (WE) in der Gemeinde liegen ab dem Jahr 2000 vor. Nach dem Anstieg von 390 WE im Jahr 2000 auf 427 WE im Jahr 2005 fanden kaum Wohnbaumaßnahmen in der Gemeinde statt. Dies spiegelt sich auch in der Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen wider (lediglich vier von 2006 bis einschließlich 2014). Der in Abbildung 5 dargestellte sprunghafte Anstieg der Wohneinheiten im Jahr 2010 ist somit nicht real, sondern auf den Grundlagenwechsel im Zuge des Zensus 2011 zurückzuführen, womit nun u.a. auch Wohnungen in Wohnheimen berücksichtigt wurden (im Falle Bovenaus die „Senioren pension Wiesengrund“).

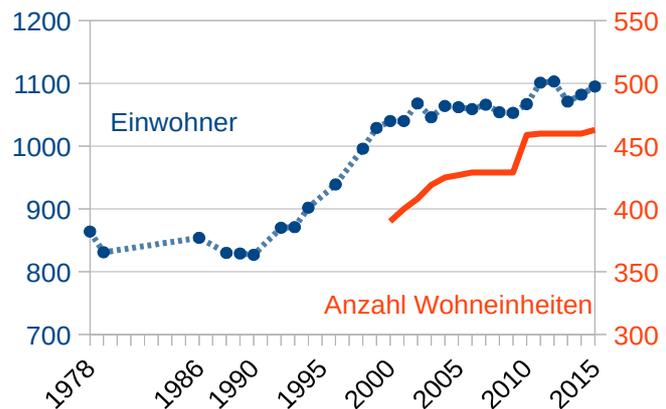


Abbildung 5: Entwicklung der Einwohnerzahl und der Wohneinheiten in der Gemeinde Bovenau Datenquellen: [Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein, 1978-1999] [Statistikamt Nord, 9-2016]

Die größten Bevölkerungszuwächse wurden, auch bedingt durch den Mauerfall und den Zuzug von Arbeitnehmern aus dem Osten, in den 90er Jahren erzielt. So wuchs die Gemeinde von 1990 bis 2000 um fast 25 % auf 1040 Einwohner an. In den nuller Jahren gab es keine größeren Bevölkerungszuwächse mehr, gleichwohl wurde die Einwohnerzahl 2011 durch den Zensus etwas nach oben korrigiert. Im Jahr 2015 zählte Bovenau 1095 Einwohner.

Trotz des leichten Wachstums geht der demographische Wandel auch an Bovenau nicht spurlos vorbei. So zeigt Abbildung 6, dass im Betrachtungszeitraum von 2000 bis 2015 ein Geburtendefizit von insgesamt 60 zu verzeichnen war, wenngleich dieses von den Wanderungsgewinnen von 95 Personen mehr als ausgeglichen werden konnte. Die zunehmende Alterung der Gesellschaft ist auch in Abbildung 7 erkennbar, so sank der Anteil der 0-17-jährigen im Be-

trachtungszeitraum um 4,3 Prozentpunkte ab. Gleichzeitig wuchs die Gruppe der über 50-jährigen von 31,8% auf 44,1% an. Die Vergleichswerte auf Landesebene und ähnlich großer Gemeinden zeigen jedoch, dass die Altersstruktur der Gemeinde in etwa dem Landesschnitt entspricht (Abbildung 7).

3.3 Wohnbauflächenbedarf und zukünftige Entwicklung

Prognosen über die Einwohnerentwicklung und des Wohnbauflächenbedarfs

Bevölkerungsprognosen auf Gemeindeebene sind für Bovenau derzeit nicht vorhanden. Der Kreis Rendsburg-Eckernförde hat jedoch für Mitte 2017 entsprechende Bevölkerungsvorausberechnungen für die Gemeinden angekündigt.

Die Einwohnerzahl des gesamten Kreises Rendsburg-Eckernförde soll nach Berechnungen des Statistikamtes Nord vom Basisjahr 2014 bis 2030 um 3,5 % sinken. Aufgrund der leicht wachsenden Haushaltszahlen, dem Ersatzbedarf sowie der Mobilitätsreserve, entsteht dennoch ein Neubaubedarf von rd. 3,8 % oder 5020 Wohneinheiten im Kreisgebiet (Statistikamt Nord, 2016) Legt man diesen Neubaubedarf auf die Gemeinde Bovenau um, so bestünde bis 2030 ein Bedarf von rd. 17 Wohneinheiten. Der tatsächliche Bedarf in der Gemeinde kann jedoch durch die Nähe und Infrastrukturanbindung zur Stadt Kiel deutlich höher eingeschätzt werden. So erfahren die Umlandgemeinden der Landeshauptstadt aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes einen erhöhten Siedlungsdruck welcher in den kommenden Jahren noch zunehmen wird. So soll nach aktuellen Berechnungen des Statistikam-

Jahr	Wanderungssaldo Anzahl	Geborenen- (+) / Gestorbenenüber- schuss (-) Anzahl
2000	12	-1
2001	-7	7
2002	36	-8
2003	-14	-8
2004	15	4
2005	1	-3
2006	-2	-1
2007	19	-12
2008	-10	-2
2009	3	-4
2010	17	-3
2011	4	-4
2012	17	-11
2013	-26	-6
2014	12	-1
2015	18	-7
Summe 2000-2015	95	-60

Abbildung 6: Wanderungen und natürliche Bevölkerungsbewegung in Bovenau von 2000 bis 2015 (Datenquelle: Statistikamt Nord 2017)

	Gemeinde Bovenau			Schleswig-Holstein	Ø der SH Gemeinden mit 1000 bis 4999 Einwohnern
	2000	Differenz 2000-2015	2015	2015	2015
0-17 Jahre	20,9%	-4,3%	16,6%	16,3%	17,4%
18-24 Jahre	4,9%	0,1%	5,0%	7,7%	7,0%
25-29 Jahre	6,9%	-2,2%	4,7%	5,7%	4,5%
30-49 Jahre	35,5%	-6,0%	29,5%	25,6%	25,9%
50-64 Jahre	16,8%	7,0%	23,8%	22,1%	23,2%
65 Jahre +	15,0%	5,3%	20,3%	22,6%	22,0%

Abbildung 7: Bevölkerungszusammensetzung und -entwicklung nach Altersgruppen in Bovenau mit Vergleichsdaten (Statistikamt Nord, 2017)

tes Nord die Stadt Kiel von 2015 bis 2030 um rd. 8,6 % auf 268.300 EW steigen. In Verbindung mit der sinkenden Haushaltsgröße wird ein Wohnungsneubaubedarf von 21.520 WE prognostiziert. Inwieweit dieser jedoch im Stadtgebiet verwirklicht werden kann ist offen. Entsprechend

muss mit einem Ausweichverhalten auch in Gemeinden im erweiterten Umland gerechnet werden. Ein Ausbau des ÖPNV in Richtung Kiel und Rendsburg würde zu einer weiteren Verstärkung dieses Trends führen.

Festzuhalten ist, dass sich Bovenau trotz des sich fortsetzenden Strukturwandels im ländlichen Raum und dem beginnenden Prozess des demographischen Wandels in der Gesellschaft gut entwickeln und sich als Wohnort etablieren konnte.

Bevölkerungswachstum

Auf Grundlage der bisherigen Entwicklung der Gemeinde und den genannten Prognosen ist auch für die nächsten 15 Jahre davon auszugehen, dass sich die Entwicklung aus folgenden Gründen positiv fortschreiben wird:

- Weiterer Siedlungsdruck und somit Zuwanderung auch in die Umlandgemeinden aufgrund des starken Wachstums der Landeshauptstadt Kiel.
- Durch die günstige Lage zwischen Kiel und Rendsburg nahe der Autobahn ist die Gemeinde attraktiver Kompromiss aus ländlichem Wohngefühl in malerischer Landschaft und kurzer Fahrzeit zu Arbeitsplätzen in den Städten.

Aufgrund des nicht vorhandenen Leerstands von Wohnimmobilien ist eine positive Entwicklung der Gemeinde in den kommenden Jahren jedoch nur möglich, wenn ausreichend verfügbare Bauflächen bereitgestellt werden. Falls dies nicht geschieht, wäre aufgrund der sinkenden Haushaltsgrößen sogar ein Schrumpfungsprozess der Gemeinde zu erwarten.

Legt man für Bovenau die Entwicklung von 2000 bis 2015 zugrunde, konnte ein Bevölkerungswachstum um 3,4 % verzeichnet werden. Bei Fortschreibung dieses Trends könnte für das Jahr 2030 mit 1132 EW gerechnet werden, was einem Wachstum um 37 EW gegenüber dem Jahr 2015 entspricht. Bei einer prognostizierten Haushaltsgröße von 2,20 EW/WE entspräche dies einem zusätzlichen **Bedarf von 17 WE bis zum Jahr 2030.**

Kategorie	Region	Jahr				Veränderung 2015 – 2030
		2000	2007	2015	Prognose 2030	
Wohngebäude	Bovenau	323	359	378	425	12,4%
Einfamilienhäuser	Bovenau	280	314	333	378	13,6%
Wohneinheiten (WE)	Bovenau	390	429	463	514	11,0%
Einwohnerzahl (EW)	Bovenau	1.040	1.066	1.095	1.132	3,4%
	Kreis RD	270.110	272.488	270.378	259.160	-4,1%
Wohnfläche (m²/EW)	Bovenau	40,0	43,7	49,8	54,3	9,0%
	alte Flächenländer	/	/	49,00	54,00	10,2%
Wohndichte (EW/WE)	Bovenau	2,67	2,48	2,37	2,20	-6,9%
	alte Flächenländer	/	/	2,03	1,92	-5,4%

Abbildung 8: Trendbasierte Prognose zur Bevölkerungsentwicklung und Wohnen in Bovenau mit Vergleichsdaten (Datenquellen: Staatskanzlei SH 2016, Statistisches Bundesamt 2011 und Statistikamt Nord 2017) Bei den Prognosen für Bovenau handelt es sich um Fortschreibungen der jeweiligen Trends von 2000 bis 2015, der 2009/2010 erfolgte Grundlagenwechsel der Wohneinheitenstatistik wurde bereinigt

Entwicklung der Haushaltsgröße

Die Haushaltsgröße in Bovenau betrug im Jahr 2000 2,67 Einwohner (EW) je WE und sank bis 2015 auf 2,37 EW je WE ab. Trotz des starken Absinkens der Haushaltsgröße in Bovenau, liegt der aktuelle Wert noch deutlich über dem aktuellen Vergleichswert für „alte Flächenländer“ von 2,03 EW je WE.

Der bundesweite Trend zu immer kleineren Haushalten bei steigenden Wohnungsflächen pro Kopf ist somit auch in der Gemeinde Bovenau deutlich erkennbar. Diese Entwicklung verursachte letztlich auch den wesentlichen Bedarf für neue Wohneinheiten in den vergangenen Jahren und erklärt die vollzogenen Bautätigkeiten ohne proportionalen Einwohnerzuwachs (Abbildung 5).

Die Gründe für diese Entwicklung sind vielfältig. Einerseits führte die zunehmende Lebenserwartung zu einem wachsenden Anteil an Senioren, welche hauptsächlich in Ein- oder Zweipersonenhaushalten leben. Hinzu kommen die gesunkene Geburtenziffer, die Zunahme der Partnerschaften mit separater Haushaltsführung sowie die hohe berufliche Mobilität, was zu kleineren Haushalten auch bei der Bevölkerung im jüngeren und mittleren Alter führte.

Es wird erwartet, dass sich die Haushaltsgröße generell, entsprechend der sich weiter verändernden Gesellschaftsstrukturen weiter nach unten bewegen wird. So prognostiziert das Statistische Bundesamt eine weitere Abnahme der Haushaltsgrößen der „alten Flächenländer“ bis 2030 auf 1,92 EW je WE. Bei Fortschreibung des Bovenauer Trends von 2000 bis 2015 kann für das Jahr 2030 ein Wert von 2,20 EW je WE prognostiziert werden, was einer prozentualen Abnahme um 6,9% entspricht. Die leicht erhöhte Abnahme (Statistisches Bundesamt, alte Flächenländer: 5,4 %) kann mit dem Nachholbedarf für ländliche Gemeinden begründet werden, da hier insbesondere die Umbrüche in der Familienstruktur deutlich verzögert stattfanden bzw. erst stattfinden werden.

Der anhaltende Trend zu kleineren Haushaltsgrößen wird auch in Zukunft zur weiteren „Auflockerung“ führen. Für Bovenau kann somit ein zusätzlicher **Bedarf von 34 WE bis 2030** allein infolge der sinkenden Haushaltsgrößen prognostiziert werden.

Konkrete Nachfragesituation:

Die hohe Nachfrage an Wohnbaufläche wird auch durch den schnellen Verkauf von freiwerdenden Immobilien unterstützt. So sind Leerstände betagter Wohngebäude so gut wie nicht vorhanden. Viele freiwerdende Gebäude gehen entsprechend schnell an neue Besitzer. Zudem führen die besseren Einkommensverhältnisse und die günstigen Zinsen seit einigen Jahren nun auch im ländlichen Raum zu einer Kompensation des Nachholbedarfs an Wohneigentum auf dem eigenen Grundstück, was sich in der Nachfrage nach Wohnbauflächen zeigt. So wurden seit Mai 2016 insgesamt 15 Anfragen nach Wohnbaugrundstücken bei der Gemeindevertretung gezählt.

Zusammenfassung Bedarf / Entwicklungsrahmen laut LEP:

Der durch Trendfortschreibung berechnete, zusätzliche Bedarf an Wohneinheiten setzt sich einerseits aus einem Einwohnerzuwachs durch Wanderungsgewinne (17 WE) und vor allem aus weiter sinkenden Haushaltsgrößen (34 WE) zusammen.

In der Summe werden somit insgesamt 51 WE benötigt, die in der Gemeinde Bovenau ausgewiesen werden sollten.

Für den Zeitraum von 2010 - 2025 ist gemäß LEP ein Entwicklungsrahmen von 10 % des bestehenden Wohnungsbestandes (Stichtag 31.12.2009) vorgesehen. Für die Gemeinde Bovenau mit 429 Wohneinheiten (WE) ergibt sich damit ein Entwicklungspotenzial von ca. 43 WE.

Gemessen an den Ortsteilgrößen entfallen die WE im Verhältnis von 1 zu 3,3 auf die Ortsteile Ehlersdorf und Bovenau/Wakendorf. Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplans und der parallelen 3. Änderung des Bebauungsplans 7 wurde im Ortsteil Ehlersdorf die Erstellung von 10 WE planungsrechtlich vorbereitet. Somit wurde ein Großteil des Entwicklungsbedarfes für Ehlersdorf bis 2025 bereits abgedeckt. Die übrigen 33 WE bis 2025 sollten entsprechend in der Ortslage Bovenau/Wakendorf verwirklicht werden.

4 Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse und Bewertung der Potenzialflächen

Durch Sichtung und Auswertung von Katasterkarte, Luftbild, F-Plan, L-Plan und der B-Pläne von Bovenau wurden Flächen, die potenziell der Innenentwicklung dienen könnten, herausgearbeitet, analysiert und durch Ortsbegehungen auf ihre städtebauliche Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung überprüft. Zusätzlich erfolgte eine Abfrage bei der Gemeinde nach freien Flächen im Innenbereich, die ebenfalls als Potenzialflächen in Frage kommen, aber aus den o.g. Kartengrundlagen nicht ersichtlich waren.

Relevante Leerstände sind in Bovenau nicht vorhanden und wurden folglich in der Bestandsanalyse nicht weiter betrachtet.

Die Dokumentation der Grundlagenermittlung und Analyse erfolgte in tabellarischer Form. Kriterien, die zur Beurteilung und Einstufung der Flächen als Potenzialfläche zu Grunde gelegt wurden, sind dem folgendem Exkurs zu entnehmen:

Exkurs: Bauplanungsrechtliche Voraussetzungen

Ein wichtiger Punkt in der Betrachtung der Potenzialflächen ist die bauplanungsrechtliche Situation. Sie wurde untersucht, um festzustellen, ob es bereits ein gesichertes Baurecht gibt um Wohneinheiten zu realisieren oder ob dies durch eine Bauleitplanung erst geschaffen werden muss.

Inwieweit eine Fläche nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (Innenbereich) beurteilt werden kann, ist nicht immer eindeutig zu beantworten. Insbesondere kann in Abgrenzung zum § 35 BauGB „Bauen im Außenbereich“ hier keine abschließende Definition gegeben werden. Es werden die wesentlichen Aspekte erläutert, um die Einordnung der Fläche als zum Innenbereich gehörend zu begründen.

Im B-Plan festgesetzte Flächen sichern Baurecht nach § 30 BauGB entsprechend der Festsetzung für Wohnen im Allgemeinen (WA), im Reinen Wohngebiet (WR) oder im Mischgebiet (MI).

Gewerbegebiete oder sonstige Sondergebiete in Bovenau sichern lediglich ein Baurecht für einzelne Wohneinheiten mit der Einschränkung „für Betriebsinhaber oder Betriebsangehörige“ und wurden daher nicht berücksichtigt.

Im F-Plan dargestellte Flächen wie Wohnbauflächen oder Gemischte Bauflächen sichern kein Baurecht. Die Darstellung ist lediglich ein Indiz für den Willen der Gemeinde, hier zu einem späteren Zeitpunkt, durch die Fortführung der Bauleitplanung, Baurecht zu schaffen. Nur wenn es sich um eine Fläche nach § 34 BauBG handelt, besteht Baurecht.

Die aktuell festgesetzten Flächennutzungen (FNP in der Urschrift von 1985 mit allen rechtskräftigen Änderungen) sind in der Karte „Übersicht über gültige Flächennutzungen“ (Anhang 2) dargestellt.

Flächen gemäß § 34 BauGB, „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ (Innenbereich).

Das Gesetz formuliert Inhalt und Schranken für eine mögliche Bebaubarkeit.

Die bewertende Beurteilung von Flächen schließt eine Vielzahl tatsächlicher örtlicher Gegebenheiten ein, die immer durch eine Ortsbegehung überprüft werden müssen. Die Zuordnung eines Grundstücks/Fläche zum bebauten Innenbereich und die Zulässigkeit seiner Bebauung können im Einzelfall

erhebliche Schwierigkeiten bereiten. Um die Zuordnung nachvollziehen zu können, werden die Begriffe des Gesetzes und Aspekte der bewertenden Beurteilung erläutert.

Der Begriff des Ortsteils (§ 34 Abs. 1 BauGB) im Gegensatz zur „unerwünschten“ Splittersiedlung: Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gemeindegebiet, der nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist.

In der Regel werden bei der Beurteilung der vorhandenen Bebauung nur feste Gebäude mit dauerhaftem Aufenthalt des Menschen betrachtet. Garagen, Scheunen und Ställe gehören nicht dazu. Dagegen können Werkstätten, Wintergärten oder auch Hobbyräume bei der Abgrenzung i.d.R. dazu gezählt werden. Ob die Errichtung planungsrechtlich abgesichert war oder nicht, ist i.d.R. genauso unerheblich wie die Entstehungsgeschichte. Die Aussagen des F-Plans sind zwar nicht maßgeblich, aber ein Indiz.

Ein grober Richtwert sind Ortsteile mit mindestens 7 Wohngebäuden in dünn besiedelten ländlichen Räumen. Allein schon die Gefahr der Entstehung einer Splittersiedlung soll vermieden werden.

Der Begriff des Bebauungszusammenhangs: Stehen die Teile der vorhandenen Bauten in einem räumlichen Zusammenhang und gehört die zu beurteilende Fläche noch diesem Zusammenhang an, spricht man von Bebauungszusammenhang. Dieser Begriff muss durch Auslegung ermittelt werden. Als Grundregel gilt die „Sichtbarkeitsrechtsprechung“, d.h. der Zusammenhang kann durch eine Lücke abreißen, obwohl in der Lücke das Baurecht durch einen B-Plan gesichert wäre und dort zukünftig Bauten errichtet werden können.

Zielsetzung ist der Eindruck der Geschlossenheit: Nach der „Verkehrsauffassung“¹ ist eine zu beurteilende Fläche als eine „sich zur Bebauung anbietende Lücke“ zu begreifen, weil es verbindende Strukturen gibt.

Als grobe Faustregel gilt: Sollten bis zu 3 Bauten, abgeleitet von der Maßstäblichkeit und Dichte der näheren Umgebung in eine Fläche passen, kann man noch von einer Lücke eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles sprechen. Darüber hinaus wird es grenzwertig und benötigt mehrere verbindende Strukturen zur Begründung.

Das Argument einer Arrondierung von Flächen am Ortsrand reicht für sich gesehen nicht aus.

Eine Rechtsfolge muss möglich sein: Die vorhandene Bebauung muss für die angemessene Fortentwicklung der weiteren Bebauung maßstabsbildend und insoweit für die Annahme eines städtebaulichen Charakters prägend sein. Bei der Ermittlung der Eigenart der näheren Umgebung sollte sich für die zu bebauende Fläche die Bauweise ableiten lassen. Ist dies z.B. durch eine Ansammlung von „verschiedenartigen Fremdkörpern“ nicht möglich, lässt sich damit kein Baurecht nach § 34 BauGB umsetzen.

Folglich gibt es auch bei größeren Ortsteilen innerörtliche Freiflächen, die als Außenbereich im Innenraum und nicht nach § 34 BauGB zu beurteilen sind.

In der nachfolgenden Auflistung sind trennende und verbindende Strukturen für den Zusammenhang beispielhaft benannt:

Verbindende Elemente können z. B. sein: eine Gemeindestraße, die gegenüberliegende, gleichartige, einheitliche Bebauung.

Trennende Elemente sind mehrspurige Straßentrassen (Bundesstraßen, Autobahnen), Bahntrassen, Sielzüge und größere Gewässer, aber nicht Parzellengräben; Deiche/Dämme, aber keine Knicks, Waldstücke, aber keine Baumreihe oder Alleen.

Wichtig ist die Betrachtung topographischer Strukturen: Flurstücks- oder Gemarkungsgrenzen sind grundsätzlich unerheblich.

Lediglich eine Gemeindegrenze trennt Bauten oder Ortsteile voneinander ab.

1 Objektives Verständnis der Umstände für einen konkreten Einzelfall

4.1 Erklärung und Aufbau der Tabelle zur Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse und Bewertung

Die Bestandsanalyse und die Bewertung der betrachteten Potenzialflächen wurde in tabellarischer Form (siehe Anhang 4 „Potenzialflächen“) aufbereitet. Die Tabelle ist wie folgt aufgebaut:

Fläche

Grundsätzlich sind sowohl Baulücken als auch Gebäudebestände die Wieder- und Umnutzungspotenziale aufweisen zu berücksichtigen. Da aber keine relevanten Leerstände zu verzeichnen sind, sind für Bovenau ausschließlich Baulücken dokumentiert worden. Die Flächen werden fortlaufend nummeriert.

Bauplanungsrechtliche Situation

Hier wird die im F-Plan dargestellte bzw. die im B-Plan festgesetzte Nutzungsart angezeigt. Zudem wurden die Flächen auf Baurecht nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) beurteilt. Potenzialflächen mit der Einstufung „ja“ wurden nach § 34 BauGB dem Innenbereich zugeordnet, für die Baurecht besteht.

Fläche (m²) brutto

Angabe der gesamten Flächengröße entsprechend der Darstellung in den Plänen.

Flächen (m²) netto

Angabe der tatsächlichen Baufläche. Als Netto-Wohnbaufläche gelten Baugrundstücke nach Abzug von ca. 20 % von der Bruttobaufläche die für Neuerschließung, Grünflächen, Eingrünung, etc. benötigt werden. Auch andere Abzüge z. B. aufgrund ungünstigen Flächenzuschnitt oder größere Regenrückhaltebecken lassen sich damit einrechnen (s. Tabellen Kapitel 2).

Nutzung

Hier wird die aktuelle, tatsächliche Nutzung der Flächen genannt.

Potenziale

Hier werden positive (+) bzw. negative (-) Aspekte aufgezählt, die für bzw. gegen eine Wohnbebauung sprechen. Zudem werden teilweise Bedingungen (o) formuliert, welche für eine Wohnbebauung erfüllt werden müssten.

WE (Wohneinheiten)

An dieser Stelle werden die voraussichtlich möglichen Wohneinheiten angegeben, die auf die Nettobaufläche, bezogen auf die entsprechende Potenzialfläche, entstehen könnten. Pro Wohneinheit wurden 700 m² Nettobaufläche angesetzt, zudem wurde jedoch auch der Grundstückszuschnitt berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um eine Größe, die den prognostizierten Bedarfen entspricht.

Bewertung/Priorität

Die Flächen werden in ihrer Eigenschaft als Potenzialfläche eingestuft. Dabei wurden 3 Bewertungsstufen eingeführt:

- (+) städtebaulich gut geeignet, ohne Einschränkungen oder Bedingungen bezogen auf die Nettobaufläche
- (o) städtebaulich mit Bedingung geeignet, Planerfordernis und/oder ungünstige Rahmenbedingungen
- (-) städtebaulich weniger oder garnicht geeignet, schlechte Rahmenbedingungen

Ist eine Fläche gut geeignet bzw. hat entsprechend gute Voraussetzungen für eine Wohnbebauung, wird diese mit (+) gekennzeichnet. Dies ist der Fall, wenn kein Ausschlusskriterium gefunden wurde und es sich um Potenzialflächen mit Baurecht gem. § 30 bzw. um eine genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB handelt, da hier kein Erfordernis für den Einstieg in eine Bauleitplanung besteht.

Ist eine Fläche mit bedingt geeignet, wird sie mit (o) gekennzeichnet. Dies ist der Fall, wenn ein Planerfordernis besteht und/oder Einschränkungen bestehen.

Ist eine Fläche weniger oder garnicht geeignet, wird sie mit (-) gekennzeichnet. Die ist der Fall, wenn ein Planerfordernis besteht und/oder deutliche oder mehrfache Einschränkungen bestehen. Hierzu gehören folgende Abwägungsfiler:

- Naturschutzfachlich erhaltenswerte Fläche
- grundwassernahe, dauernasse Gebiete
- Flächen mit erheblichen Lärmimmissionen (z. B. Straßenlärm)
- eingeschränkte Erschließungsmöglichkeit

Zugriffsmöglichkeit

Die Aktivierbarkeit/Zugriffsmöglichkeit der Potenzialflächen stellt neben der städtebaulichen Eignung ein entscheidendes Kriterium für die Verfügbarkeit als zukünftige Wohnbaufläche dar. Entsprechend wurden die derzeitigen Besitzverhältnisse und die entsprechenden Absichten/Bestrebungen der Grundstückseigentümer von der Gemeindevertretung abgefragt. Die Ergebnisse der Befragung sind in die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale eingeflossen und in der Tabelle wie folgt kenntlich gemacht.

- Verfügbare Flächen werden mit (+) gekennzeichnet
- Flächen bei denen eine Verfügbarkeit ausgeschlossen ist, werden mit (x) gekennzeichnet. Eine wohnbauliche Entwicklung dieser Flächen ist unter keinen Umständen kurz- oder mittelfristig (in den nächsten 10 Jahren) und lediglich langfristig (in den nächsten 15 Jahren) möglich bzw. muss gelegentlich neu verhandelt werden.

4.2 Bestandsanalyse und Bewertung der Potenzialflächen

Für die Tabelle zur Grundlagenermittlung, Bestandsanalyse und Bewertung der Potenzialflächen siehe Anhang 4, „Potenzialflächen“.

Für die dazugehörige Karte siehe Anhang 3, „Potenzial- und Alternativflächen“.

4.3 Eignung der Potenzialflächen

Die Bewertung der identifizierten Baulücken erfolgte anhand der in den Tabellen aufgeführten Potenziale/Kriterien, die Lage zur Infrastruktur sowie das Entwicklungsziel der Gemeinde mit Blick auf Wohnbauflächen und Freiräume.

Alle Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen und Siedlungen wurden in der gesamten Gemeinde nach einheitlichen Maßstäben abgegrenzt, kartografisch dargestellt und in der Tabelle bewertet.

Kategorie (+) gut geeignet: 20 Flächen, 22 Wohneinheiten, 1,8 ha

Kategorie (o) mit Bedingung geeignet: 7 Flächen, 8 Wohneinheiten, 0,6 ha

Kategorie (-) wenig geeignet: keine

In der Summe konnten 27 Flächen mit insgesamt 30 möglichen Wohneinheiten als geeignete Potenzialflächen eingestuft werden (Kategorien + und o).

4.4 Aktivierung der Potenzialflächen

Viele Flächen in der Gemeinde sind zwar aus städtebaulicher Sicht für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet, befinden sich jedoch in Privatbesitz, so dass die Zugriffsmöglichkeiten stark eingeschränkt sind.

Teilweise wohnen die Eigentümer in direkter Nachbarschaft zu den jeweiligen Baulücken und halten diese als mögliche Wohnbaufläche, insbesondere für ihre Kinder oder andere Familienangehörige, vor. Ein Zeitpunkt, wann und ob tatsächlich eine wohnbauliche Entwicklung stattfinden wird, ist jedoch zumeist ungewiss. Unabhängig davon ist für viele Eigentümer - wenn die wirtschaftliche Situation es zulässt - ein Verkauf unattraktiv, da Grund und Boden gerade in Zeiten niedriger Zinsen als sichere Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotenzial gilt.

Gleichwohl können unvorhersehbare Entwicklungen wie Erbfälle, attraktive Kaufanfragen o.ä. zu rascher Änderung der Aktivierbarkeit führen. Die Zahl an Eigentümerwechseln sowie der schnelle Verkauf von freiwerdenden Wohnimmobilien in jüngster Zeit verdeutlicht, genau wie die hohe Nachfrage nach Bauland, dass der Baudruck in der Gemeinde Bovenau derzeit relativ hoch ist.

Monitoringverfahren aus anderen, vergleichbaren Gemeinden zeigen, dass durchschnittliche Aktivierungsquoten von 2 % aller geeigneten Baulücken pro Jahr realistisch waren. Entsprechend könnte für Bovenau bei einer Aktivierungsquote von 2 % p.a. bis 2030 mit einer Entwicklung von 8 WE gerechnet werden.

Um jedoch auch etwaige (lokale) Besonderheiten Bovenaus berücksichtigen zu können, wurden Aktivierbarkeiten und Zugriffsmöglichkeiten auf die Flächen von der Gemeindevertretung abgefragt. Im Ergebnis kann derzeit (Stand Mai 2017) für insgesamt 12 Flächen mit 15 WE auf 1,1 ha eine kurz- bis mittelfristige Aktivierungs- bzw. Zugriffsmöglichkeit festgestellt werden.

Wenngleich dies nur eine Momentaufnahme darstellt, ist die Diskrepanz zur errechneten Aktivierungsquote sowohl mit der Attraktivität Bovenaus, als auch mit dem aktuell sehr hohen Baudruck infolge der günstigen Zinsen und der wirtschaftlichen Entwicklung zu erklären.

5 Bilanzierung von Bedarf, Potenzial und Angebot an Wohnbauflächen

In den nächsten 15 Jahren wird es einen zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf von 51 WE geben. Dieser Bedarf ergibt sich zu gleichen Teilen aus einem moderaten Bevölkerungswachstum im Zuge von Wanderungsgewinnen und aus der „Auflockerung“ der Siedlungsdichte mit kleineren Haushaltsgrößen. Es handelt sich hier um eine vorsichtige Prognose, nach der die Gemeinde ihre Daseinsfürsorge ausrichten sollte.

Die Bewertung der 27 identifizierten Potenzialflächen ergab, dass alle Flächen gut oder mindestens bedingt geeignet sind. Bei einer Bebauungsdichte von 1 WE je 700 m² Nettobaufläche und Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowie des Flächenzuschnitts konnte ein Potenzial von 30 Wohneinheiten (WE) für diese Flächen ermittelt werden.

Mithilfe von Ortskundigen, Gemeindevertretern sowie dem Bürgermeister wurde anschließend überprüft, welche Potenzialflächen kurz- bis mittelfristig (bis 2030) verfügbar bzw. aktivierbar wären. Nach Abgleich von Eignung und Aktivierbarkeit verblieben 12 Potenzialflächen mit insgesamt 15 WE deren Entwicklung im Betrachtungszeitraum vorstellbar wäre. Aufgrund des jedoch sehr hohen Baudrucks in der Gemeinde sowie den unvorhersehbaren Veränderungen der Zugriffsmöglichkeiten wurde zur Überprüfung eine aus Monitoringverfahren abgeleitete Aktivierungsquote von 2 % p.a. angenommen, was 8 WE bis 2030 entspricht.

Nach Mittelung der Momentaufnahme und der Aktivierungsquote wird ein **Innenentwicklungspotenzial von 12 WE bis 2030 prognostiziert**. Dieses steht in der Gemeinde Bovenau dem **Bedarf von 51 WE bis 2030** gegenüber. Entsprechend ist ein **Defizit von 39 WE** zu verzeichnen, welches die Gemeinde durch eine Ausweisung von Wohnbauflächen in den kommenden Jahren ausgleichen muss.

Dies ist einerseits notwendig um die zu erwartenden Wanderungsgewinne bedienen zu können. Andererseits muss die Gemeinde jedoch aufgrund der sinkenden Haushaltsgrößen zusätzlichen Wohnraum bereitstellen, um zunächst die örtliche Bevölkerung zu halten aber auch um langfristig eine ausreichende Auslastung und damit den Erhalt der Infrastruktureinrichtungen wie z. B. dem Kindergarten zu gewährleisten.

6 Alternativflächen in Bovenau

6.1 Methodik zur Erfassung und Bewertung der Alternativflächen

Aufgrund des zukünftigen Bedarfs an Wohnraum und der nicht ausreichend vorhandenen Innenentwicklungspotenziale wurden Alternativflächen geprüft, die zwar dem Außenbereich zuzuordnen sind, aber an die bebauten Ortsteile angrenzen und ebenfalls Entwicklungspotenziale aufweisen.

Zudem wurden auch Außenbereichsflächen im Innenbereich betrachtet. Es handelt sich hierbei um Flächen, die aufgrund der Größe und notwendiger planungsrechtlicher Aussagen nicht ohne ein Planungsinstrument entwickelt werden können. Diese Flächen sind bereits in bestehende bauliche Strukturen eingebunden und bieten aufgrund ihrer Lage und Größenordnung gute Entwicklungspotenziale.

Ziel der Alternativflächenprüfung ist es, die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde unter Berücksichtigung einer organischen Siedlungsanbindung zu gewährleisten. Dabei wurde unter anderem auch Wert auf den Erhalt der Blickbeziehung von der L293 auf das Denkmalschutzte Ensemble von Kirche, Kirchspielkurg und Pastorat gelegt.

Die Prüfung der Alternativflächen erfolgte in folgenden Schritten:

- Kartografische Erfassung (s. Anhang Nr. 3: „Übersicht über Potenzial- und Alternativflächen“)
- Dokumentation der Flächeneigenschaften und -potenziale in Form eines Steckbriefes
- Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Alternativflächen

Die Steckbriefe sind in vier Kategorien, „Übersicht“, „Erschließung“, „Infrastruktur“ und „Sonstiges“ gegliedert, die wiederum unterteilt wurden. Auf diese Weise wird eine Vergleichbarkeit zwischen den Flächen anhand einheitlicher Kriterien geschaffen.

- Erschließung

Hier wird geprüft, ob die Flächen an einer Gemeindestraße liegen, wie der Flächenzuschnitt für eine Erschließung geeignet ist und von wo die Anbindung an die technische Infrastruktur (Abwasser, Telekommunikation, Gas und Strom) erfolgen könnte.

- Infrastruktur

In dieser Kategorie werden die Abstände zu wichtigen Einrichtungen des Ortsteils Bovenaus ermittelt. Gemessen wurde die Wegstrecke (öffentliche Gemeindestraßen und -wege) ausgehend vom nächstgelegenen Punkt der Alternativfläche zur jeweiligen Infrastruktureinrichtung. Da keine Wegstrecke >1.300 m ist, sind alle Alternativflächen in Bezug auf ihre Lage grundsätzlich geeignet. Um aber in Bezug auf die Distanzen besonders gut geeignete Flächen herauszufiltern, wurden Entfernungen von mehr als 750 m negativ und niedrigere Entfernungen positiv gewertet.

Da das Gemeindehaus, der Kindergarten und der Sportplatz in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander liegen, wurden diese Einrichtungen in einem Punkt zusammengefasst.

Unter dem Punkt „ÖPNV (Bus)“ wurde die Entfernung zur nächstgelegenen Bushaltestelle gemessen.

- Sonstiges

Unter diese Kategorie fallen Beeinträchtigungen durch Lärm (Lärmimmissionen z.B. durch Straßen), Geruch (Geruchsmissionen z.B. durch Tierhaltung), evtl. vorliegende Bodenbelastungen, Einschränkungen durch Naturschutzflächen bzw. Erholungsflächen (z.B. öffentliche Grünflächen) sowie andere Kriterien, die eine Eignungseinschränkung bedeuten.

- Brutto- und Nettogröße der Flächen

Genereller Abzug von 20% für Erschließung, ggf. weiterer Abzug durch andere Faktoren wie ungünstiger Zuschnitt u.a. sowie die daraus resultierende mögliche Anzahl an Wohneinheiten

- Anzahl der betroffenen Flurstücke

- derzeitige Nutzung

- Einbindung in die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild

6.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Alternativflächen

geeignete Alternativflächen				
Fläche	Bruttofläche (m²)	Nettofläche (m²)	WE	Bemerkung + positiv, - negative
F5	9.024	7.219	9,6	+ Erschließung + Einbindung in die Siedlungsstruktur + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen + Einbindung in die Landschaft durch Bestandsknicks - Lärm- und Lichtimmissionen durch angrenzenden Sportplatz
F6	8.090	6.472	8,6	+ Erschließung + Einbindung in Siedlungsstruktur + Einbindung in die Landschaft durch Bestandsknicks und Wald + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen - Lärmimmissionen (nahe gelegene Hauptstraße „An der Kirche“)
F7	11.078	8.862	11,8	+ Einbindung in die Landschaft durch Bestandsknicks und Wald + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahmen - Erschließung (aufgrund des starken Gefälles) - Einbindung in Siedlungsstruktur
F2	14.305	11.444	15,3	+ Erschließung + Einbindung in die Landschaft durch Bestandsknicks - Einbindung in die Siedlungsstruktur - Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen
F3	9.965	7.972	10,6	+ Erschließung + Einbindung in die Siedlungsstruktur - Einbindung in die Landschaft durch Bestandsknicks - Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahmen
F12	10.399	8.319	11,1	+ Erschließung + Einbindung in die Landschaft - Einbindung in die Siedlungsstruktur - Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen
F10	7.022	5.618	7,5	+ Erschließung + Einbindung in die Landschaft - Einbindung in die Siedlungsstruktur - Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen - Lärmimmissionen (nahe gelegene Rendsburger Straße (L47))
F4	3.244	2.595	3,5	+ Erschließung + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen - Einbindung in die Siedlungsstruktur - mögliche Geruchsmissionen (Teichkläranlage 300 m entfernt) - mögliche Beeinträchtigung des angrenzenden Biotopverbundsystems entlang der Mühlenau
F13	14.509	11.607	15,5	+ Einbindung in die Landschaft durch Bestandsknicks + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen - Erschließung (aufgrund des starken Gefälles) - Einbindung in Siedlungsstruktur - mögliche Beeinträchtigung des Biotopverbundsystems entlang der Mühlenau

bedingt geeignete Alternativflächen				
Fläche	Bruttofläche (m²)	Nettofläche (m²)	WE	Bemerkung + positiv, - negative
F8	15.190	12.152	16,2	+ Erschließung + Einbindung in die Siedlungsstruktur + Einbindung in die Landschaft durch Bestandsknicks + Schaffung eines geschlossenen Siedlungsbandes zwischen den Ortsteilen + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen - Lärmimmissionen (nahe gelegener Schießstand) - Beeinträchtigung der Sichtachse auf den denkmalgeschützten Ortskern (Kirche)
F9	15.229	12.183	16,2	+ Erschließung + Einbindung in die Siedlungsstruktur + Schaffung eines geschlossenen Siedlungsbandes zwischen den Ortsteilen + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen - Einbindung in die Landschaft durch Bestandsknicks - Lärmimmissionen (nahe gelegene L 293 und benachbarter Schießstand) - Beeinträchtigung der Sichtachse auf den denkmalgeschützten Ortskern (Kirche)
F1	8.868	7.094	9,5	+ Erschließung - Einbindung in die Siedlungsstruktur - Einbindung in die Landschaft durch Bestandsknicks - Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen
F11	27.152	21.722	29,0	+ Einbindung in die Landschaft durch Bestandsknicks - Erschließung (aufgrund des starken Gefälles und Einfahrt im Kurvenbereich) - Einbindung in die Siedlungsstruktur - Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahme - Lärmimmissionen (nahe gelegene Kieler Straße (L47)) - mögliche Beeinträchtigung des angrenzenden Naturerlebensraums bzw. Nebenverbundachse des Biotopverbundsystems entlang der Mühlenau

6.2.1 Resümee Alternativflächen

Anhand der in der Tabelle vorgenommenen Bewertung nach städtebaulichen Gesichtspunkten können die Alternativflächen in zwei Kategorien gegliedert werden: geeignete und bedingt geeignete Flächen.

Um der Gemeinde eine weitere bauliche Entwicklung zu ermöglichen und den prognostizierten sowie akuten Wohnbaubedarfen Rechnung zu tragen, werden nach Abzug der durch Potenzialflächen zu deckenden Bedarfe, zusätzlich 39 WE bis 2030 benötigt. Dieser Bedarf kann jedoch von keiner der geeigneten Alternativflächen einzeln bedient werden. Aus diesem Grund wird die Gemeinde auf mehrere der Flächen zurückgreifen müssen.

Bewertung nach Städtebauliche Gesichtspunkten

Die Flächen **2, 3, 4, 5, 6, 7, 10, 12, und 13** sind aber aus städtebaulicher Sicht für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Jede dieser Flächen ist mit mehr oder weniger Restriktionen behaftet, die aber weder gesunden Wohnverhältnissen noch einer vertretbaren städtebaulichen Entwicklung entgegen stehen. Alle diese Flächen befinden sich angrenzend an bestehende Siedlungsstrukturen und die Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen sind moderat.

Teilweise fehlende Einbindungen in die Landschaft ließen sich im Zuge einer wohnbaulichen Entwicklung durch die Anpflanzung randlicher Grünstrukturen herstellen, wobei aber das Ziel, das neue Wohnbaugebiet verträglich in die Landschaft einzubinden, zum Teil erst nach einigen Jahren erreicht werden kann.

Einige der Flächen eignen sich dafür, die einreihige, straßenbegleitende Bebauung (Bsp. Fläche 3) zu schließen, so dass ein homogenes, geschlossenes Ortsbild an den Hauptverkehrsadern entsteht. Bei anderen Flächen wären vor einer wohnbaulichen Entwicklung insbesondere auf naturschutzfachliche Restriktionen näher zu Prüfen (Bsp. Fläche 4 und 13).

Die Flächen **1, 8, 9 und 11** sind für eine wohnbauliche Entwicklung nur bedingt geeignet.

Die Flächen **8 und 9** sind zwar in vielerlei Hinsicht geeignet, gleichwohl möchte die Gemeinde die Sichtachse von der L293 auf das ortsbildprägende Ensemble aus denkmalgeschützter Kirche, Friedhof, Pastorat und Alter Schule freihalten, was einer baulichen Entwicklung dieser Flächen widerspricht.

Hauptgrund für die Flächen **1 und 11** ist die schlechte Ein- bzw. Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen. Beide Flächen liegen in Bereichen, wo die Bebauung zum Ortsrand hin einreihig und teils lückenhaft ausläuft.

Fläche **1** ist ohne jegliche Einbindung in die Landschaft und liegt zudem weit ab vom Ortskern und den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen. Betrachtet man die umgebenen baulichen Strukturen ließe sich in diesem Bereich lediglich eine einreihige, straßenbegleitende Bebauung mit ca. 5 Gebäuden vertreten, die aber über die Grenzen der gegenüberliegenden Bebauung nicht hinaus gehen sollte. Fläche **11** ist zwar allseitig von Grünstrukturen umgeben und fügt sich harmonisch in die Landschaft ein. Betrachtet man aber die gesamtörtliche Struktur wird deutlich, dass eine bauliche Entwicklung dieses Bereiches der bisherigen Entwicklung zuwiderlaufen würde.

Die wohnbauliche Entwicklung hat in Bovenau bisher schwerpunktmäßig nördlich der Mühlenau entlang der Straßen Wakendorf und später dann in westliche Richtung an der Rendsburger Straße stattgefunden.

Der südlich angrenzende, Naturerlebnisraum „Wakendorfer Mühle“ mit bedeutender Naherholungsfunktion, bildet einerseits einen konsequenten Abschluss der besiedelten Bereiche und andererseits einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft. Dieses besondere Zu-

sammenspiel von baulichen und natürlichen Strukturen machen die Ortschaft Bovenau als Wohnort so attraktiv. Die vielseitigen und strukturreichen naturnahen Bereiche im südlichen Ortsbereich, die weit über den Naturerlebnisraum hinaus gehen, sollten deshalb in ihrer Funktion für die Naherholung erhalten bleiben und von Bebauung frei gehalten werden.

7 Zusammenfassung

In Bovenau, einer Gemeinde mit knapp 1.100 Einwohnern im Osten des Kreises Rendsburg-Eckernförde, besteht ein aktueller und zukünftiger Bedarf nach neuen Wohnbauflächen, den es zur Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde zu decken gilt.

Für die Gesamtgemeinde wurde ein Bedarf an 51 Wohneinheiten (WE) innerhalb der nächsten 15 Jahre ermittelt. Als wesentlicher Grund ist hier der „Auflockerungsbedarf“ aufgrund immer kleinerer Haushaltsgrößen zu sehen. So wird ein Absinken der Haushaltsgröße von 2,37 EW je WE im Jahre 2015 auf 2,20 EW/WE im Jahr 2030 prognostiziert.

Zudem kann ein zusätzliches Bevölkerungswachstum prognostiziert werden, da keine Trendwende der bisherigen, positiven Entwicklung in Sicht ist und mit Ausstrahlungseffekten des starken Wachstums der Landeshauptstadt gerechnet werden kann.

Neben dem errechneten Bedarf von 51 Wohneinheiten bis 2030 wurden in den vergangenen Monaten insgesamt 16 konkrete Nachfragen nach Baugrundstücken gezählt, denen derzeit kein entsprechendes Angebot gegenüber steht.

Da die Nutzung und Entwicklung der Innenpotenziale Vorrang vor der Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat, wurde für die Gemeinde ein Flächenkataster erstellt. Hier wurde kartografisch und tabellarisch dargestellt, welche Potenziale in den nächsten 15 Jahren bestehen, bzw. sich aktivieren lassen.

Die Potenzialflächen wurden kategorisiert und bewertet. Wesentliche Kriterien waren die bauplanungsrechtliche Situation, ob nach § 34 BauGB oder einem rechtsgültigem B-Plan Baurechte bestehen oder eine Bauleitplanung erforderlich ist. Weitere wichtige Bewertungsaspekte waren die städtebauliche Situation mit unterschiedlicher Gewichtung der Ortsteile für eine Siedlungsentwicklung und Ausschlusskriterien aus naturschutzrechtlichen Gründen, aus immissionsschutzrechtlichen Gründen und aus eigentumsrechtlichen Gründen (Verfügbarkeit). Zur Ermittlung der möglichen WE auf den Potenzialflächen wurde die Nettobaufläche (nach Abzug für Erschließung, etc.) auf 1 WE je 700 qm umgerechnet.

Insgesamt wurden so 21 WE auf den Nettobauflächen der geeigneten Potenzialflächen ermittelt. Von diesen lassen sich, nach Mittelung der Verfügbarkeitsabfrage und einer Aktivierungsquote von 2 %, etwa 12 WE aktivieren. Bilanziert mit dem Bedarf an Wohneinheiten zeigt sich, dass die Potenzialflächen den Bedarf nicht aufnehmen können. Entsprechend ergibt sich ein Defizit von 39 WE innerhalb der nächsten 15 Jahre.

Um dieses Defizit zu decken, wurden insgesamt 13 Alternativflächen betrachtet, die sich innerhalb der Ortslage befinden oder direkt anschließen. Für die Alternativflächen wurden Steckbriefe erstellt, sodass diese nach einheitlichen Kriterien bewertet werden konnten.

8 Quellenangaben

- Bebauungspläne Nr. 1 bis 8 der Gemeinde Bovenau.
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bovenau 1985, einschließlich sämtlicher Änderungen bis 2014.
- Gemeinde Bovenau 1998: Landschaftsplan. Landschaftsarchitekten BDLA. Kiel.
- Hildebrandt, F. und H.-J. Belde 2007: Chronik Bovenau. Osterrönfeld.
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein 2010: Qualitätvolle Innenentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen. Kiel.
- Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein 2000: Regionalplan für den Planungsraum III – Technologie-Region K.E.R.N., Fortschreibung 2000. Kiel.
- Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein 2001: Landschaftsrahmenplan (LRP) für das Gebiet des Kreises Rendsburg-Eckernförde sowie der Kreisfreien Städte Kiel und Neumünster. Kiel.
- Staatskanzlei Schleswig-Holstein 2016: Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein. Kiel.
- Stadt und Raum 2014: Jung und Alt in einer Gesellschaft des langen Lebens, Ausgabe 1.
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017: Regionaldaten für Bovenau. URL: <http://region.statistik-nord.de/detail/10000000000000/1/0/945/>
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2016: Vorausberechnung des Statistikkamtes Nord im Auftrag der Staatskanzlei Schleswig-Holstein, Landesplanung: Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein einschließlich Modellrechnungen zu Haushalten und Erwerbspersonen. Kiel.
- Statistisches Landesamt Schleswig-Holstein 1978-1999: Statistische Berichte / A / I / 2 [SH] jährlich Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein. Kiel.
- Statistisches Bundesamt 2011: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit. Entwicklung der Privathaushalte bis 2030 Ergebnisse der Haushaltsvorausberechnung 2011. Wiesbaden.

Aufgestellt: *effplan.*, Jübek, den 29. Mai 2017

Dipl.-Ing. Hansjörg Brunk
Dipl.-Ing. Sophie Rossow
B.Sc. Arne Herr