
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: Oktober 2017

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass.....	3
2	Vorgehensweise und 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 – Tabelle zu den 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 und 16 km westlich von Kiel 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 Seniorenwohnanlage, Zahnarztpraxis, Kindergarten, Sportvereinen, Feuerwehr und einer aktiven Kirchengemeinde 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 Arbeit und Kultur in den Städten. Infolge erfreut sich die Gemeinde als Wohnort hoher Beliebtheit und auch Auswärtige ziehen in die Gemeinde.

Der großen Nachfrage steht derzeit jedoch ein nur unzureichendes Angebot gegenüber. Der Wunsch der Gemeinde ist es daher, mit der Ausweisung eines attraktiven Wohnbaugebietes sowohl älteren und jungen Bovenauern zu ermöglichen in der Gemeinde zu bleiben, als auch Zuzüglern, die nun mal faktisch Bedarf anmelden, einen adäquaten Wohnraum zu schaffen.

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 Innenbereich sowie angrenzenden Außenbereichsflächen hat die Gemeinde das vorliegende Gutachten in Auftrag gegeben.

2 Vorgehensweise und Methodik

Das Vorgehen umfasst in erster Linie 3 Schritte:

- Erster Schritt:

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

- Zweiter 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.

- **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 untereinander und eine Einordnung in geeignete und bedingt 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.

Methodik

Datenerfassung zur Gemeinde Bovenau und Beschreibung der Entwicklung

- Sichtung und Auswertung von Unterlagen wie F-Plan mit Änderungen, B-Pläne, Landschaftsplan Bovenau sowie verschiedenen Statistischen Daten und Prognosen (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).

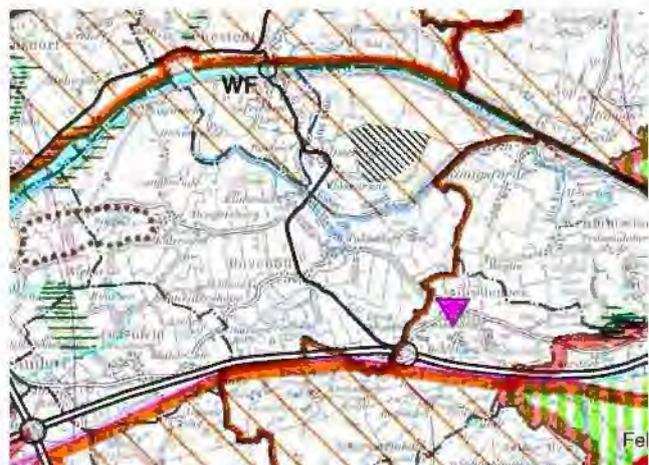


Abbildung 2: Regionalplan (Auszug)

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III

Der LRP (Karte 1) stellt große Teile des Gemeindegebiets als „Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion“ dar (hellgrüne Vertikalschraffur). 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 (gelbe Punktierung). Ein Teil des Eiderkanals ist zudem Landschaftsschutzgebiet „Alter Eiderkanal beim Gut Kluvensiek“ (rote Schrägschraffur). Des Weiteren sind östlich und nördlich anschließende Läufe von Eiderkanal und Mühlenau als „geplante LSG“ (rote, gestrichelte 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 (rote, waagerechte Schraffur). 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, Osterrade 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 Kirchengründung, mit der aus der ehemaligen Siedlung ein Kirchdorf wurde, des-

sen 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 Naturerlebnisraum „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 landwirtschaftlichen 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, wengleich 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 Betrachtungszeitraum um 4,3 Prozentpunkte ab. Gleichzeitig wuchs die Gruppe der über 50-jährigen von 31,8% auf 44,1% an. Die Altersstruktur der Gemeinde entspricht damit in etwa den Vergleichswerten auf Landesebene und ähnlich großer Gemeinden (Abbildung 7).

3.3 Wohnbauflächenbedarf und zukünftige Entwicklung

Prognosen über die Einwohnerentwicklung und des Wohnbauflächenbedarfs

Bevölkerungsprognosen auf Gemeindeebene sind für Bovenau derzeit nicht vorhanden.

Die Einwohnerzahl des Kreises Rendsburg-Eckernförde soll nach Berechnungen des Statistisches Nord vom Basisjahr 2014 bis 2030 um 3,5 % sinken (Statistikamt Nord, 2016). Zu ähnlichen Ergebnissen kommt die Wohnungsmarktprognose 2030 welche im Auftrag des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig Holstein vom *empirica institut* erarbeitet wurde (empirica, 2017).

Eine Übertragung dieser kreisweiten Prognosen auf Bovenau ist jedoch nicht geboten, da die Gemeinde schon in den vergangenen 16 Jahren wachsen konnte, während die Einwohnerzahl des Kreises stagnierte. Die Gemeinde wies zwar genau wie der Kreis ein Geburtendefizit auf, konnte dieses jedoch durch Zuwanderung aus anderen Gemeinden (auch aus dem Kreisgebiet) mehr als ausgleichen (Siehe Abb. 6).

Anders als der Kreis Rendsburg-Eckernförde soll Kiel von 2014 bis 2030 um rd. 8,6 % wachsen. 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 weiterhin mit einem Ausweichverhalten auch in Gemeinden im erweiterten Umland mit guter verkehrlicher Anbindung gerechnet werden. Ein Ausbau des ÖPNV in Richtung Kiel und Rendsburg würde zu einer weiteren Verstärkung dieses Trends führen.

Jahr	Wanderungssaldo	Geborenen- (+) / Gestorbenenüber- schuss (-)
	Anzahl	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)

Bevölkerungswachstum

Auf Grundlage der bisherigen Entwicklung der Gemeinde ist auch für die nächsten 15 Jahre davon auszugehen, dass sich ein leichtes Bevölkerungswachstum aus Wanderungsgewinnen positiv fortschreiben werden:

- Weiterer Siedlungsdruck und somit Zuwanderung auch in die Umlandgemeinden aufgrund des starken Wachstums der Landeshauptstadt Kiel.
- Durch die günstige Lage inmitten der K.E.R.N-Region und 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 neue Bauflächen bereitgestellt werden. Falls dies nicht geschieht, wäre aufgrund der sinkenden Haushaltsgößen sogar ein Schrumpfungsprozess der Gemeinde zu erwarten.

Legt man für Bovenau die Entwicklung von 2000 bis 2015 zugrunde, konnte ein Bevölkerungswachstum um 2 % verzeichnet werden, da die Wanderungsgewinne deutlich über den Verlusten aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung lagen. Bei Fortschreibung dieses Trends könnte für das Jahr 2030 mit 1.117 EW gerechnet werden, was einem Wachstum um 22 EW gegenüber dem Jahr 2015 entspricht. Bei einer prognostizierten Haushaltsgröße von 2,17 EW/WE entspräche dies einem zusätzlichen Bedarf von 11 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	1.117	2,0%
	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	2,17	-6,9%
	alte Flächenländer	/	/	2,03	1,92	-5,4%
	Schleswig-Holstein	/	/	2,06	1,98	-3,9%

Abbildung 8: Trendbasierte Prognose zur Bevölkerungsentwicklung und Wohnen in Bovenau mit Vergleichsdaten (Datenquellen: Staatskanzlei SH 2016, Statistisches Bundesamt 2011, Statistikamt Nord 2017 und empirica 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 Schleswig-Holstein von 2,06 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 2,17 EW je WE prognostiziert werden, was einer prozentualen Abnahme um 6,9% entspricht. Die erhöhte Abnahme (Statistisches Bundesamt, alte Flächenländer: 5,4 % / empirica, Schleswig-Holstein:3,9%) kann mit dem Nachholbedarf für ländliche Gemeinden wie Bovenau 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 40 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 (11 WE) und vor allem aus weiter sinkenden Haushaltsgrößen (40 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 Tabelle zu den „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 (§30 BauGB) angezeigt. Zudem wurden die Flächen auf Baurecht nach § 34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) aus Gutachtersicht 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 lassen sich damit einrechnen.

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 600 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 Einschränkungen bei der Bebaubarkeit bestehen.

Zudem wurden die drei Sonderfälle „Bauvorhaben mit Planerfordernis“ mit (o) bewertet. Es handelt sich hierbei um Kleinflächen, auf denen kein Baurecht nach §30 oder §34 Bau GB besteht. Die Grundstückseigentümer dieser Flächen haben jedoch konkrete Pläne und Absichten für eine Bebauung welche von der Gemeindevertretung unterstützt werden.

Ist eine Fläche weniger oder garnicht geeignet, wird sie mit (-) gekennzeichnet. Dies ist der Fall, wenn 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 / Aktivierbare Flächen werden mit (+) gekennzeichnet
- Flächen bei denen eine Verfügbarkeit / Aktivierbarkeit ausgeschlossen ist werden mit (x) gekennzeichnet. Eine wohnbauliche Entwicklung dieser Flächen ist unter keinen Umständen kurz- oder mittelfristig (in den nächsten 15 Jahren) sondern lediglich langfristig möglich bzw. muss durch die Gemeinde beobachtet und gelegentlich neu verhandelt werden.

4.2 Bestandsanalyse und Bewertung der Potenzialflächen

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

Für die dazugehörige Karte siehe Anhang 3, „Übersicht 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: 27 Flächen, 36 Wohneinheiten, 2,4 ha

Kategorie (o) mit Bedingung geeignet: 10 Flächen, 11 Wohneinheiten, 1 ha

Kategorie (-) wenig geeignet: keine

In der Summe konnten 37 Flächen mit insgesamt 47 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 Zugriffs- und Aktivierungsmöglichkeiten 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 raschen 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 ca. 12 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 14 Flächen mit 22 WE auf 1,5 ha eine kurz- bis mittelfristige Aktivierungs- bzw. Zugriffsmöglichkeit festgestellt werden.

Wenngleich dies nur eine Momentaufnahme darstellt, ist die Diskrepanz zur o.g. durchschnittlichen Aktivierungsquote kein Sonderfall, sondern sowohl mit der Attraktivität Bovenaus, als auch infolge der starken Nachfrage nach Bauland und Wohnraum auf Grund der allgemeinen guten wirtschaftlichen Entwicklung zu erklären. Grundsätzlich zeigt sich, dass Gemeinden in denen ein hoher Baudruck vorhanden ist, dieser sich auf die Aktivierungsquote positiv, d.h. steigend auswirkt.

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 37 identifizierten Potenzialflächen ergab, dass alle Flächen gut oder mindestens bedingt geeignet sind. Bei einer Bebauungsdichte von 1 WE je 600 m² Nettobaufläche und Berücksichtigung der umliegenden Bebauung sowie des Flächenzuschnitts konnte ein Potenzial von 47 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 abgefragter Zugriffsmöglichkeit verblieben 14 Potenzialflächen mit insgesamt 22 WE deren Entwicklung im Betrachtungszeitraum vorstellbar wäre. Auf Grund von unvorhergesehenen Veränderungen der Zugriffsmöglichkeit kann diese Zahl jedoch nicht absolut gesehen werden, sondern unter Vorbehalt.

Unter Berücksichtigung der Ausführungen zur allgemeinen Aktivierungsquote und der Momentaufnahme der Zugriffsmöglichkeiten wird eine Mittelung der beiden Zahlen vorgenommen und ein Innenentwicklungspotenzial von 17 WE bis 2030 prognostiziert. Dieses steht in der Gemeinde Bovenau dem Bedarf von 51 WE bis 2030 gegenüber. Entsprechend ist ein Defizit von 34 WE zu verzeichnen, welches die Gemeinde durch eine Ausweisung von Wohnbauflächen in den kommenden Jahren ausgleichen muss.

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 bzw. einer Sicherstellung der städtebaulichen Ordnung zu gewährleisten. Dabei wurde unter anderem auch Wert auf den Erhalt der

Blickbeziehung von der L293 auf das Denkmalschutzte Ensemble von Kirche, Kirchspielkrug 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 (s. Anhang Nr. 5 „Alternativflächensteckbriefe“)
- 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, werden alle Alternativflächen in Bezug auf ihre Lage grundsätzlich als geeignet eingestuft. 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. Zudem wird die daraus resultierende mögliche Anzahl an Wohneinheiten bei einer mittleren Grundstücksgröße von 600 m² je Wohneinheit angegeben.

- Anzahl der betroffenen Flurstücke
- derzeitige Nutzung
- Einbindung in die Siedlungsstruktur und das Landschaftsbild

Die Steckbriefe der Alternativflächen befinden sich der Übersichtlichkeit halber im Anhang 5.

Es folgt in Kapitel 6.2 eine tabellarische Übersicht über die Alternativflächen.

6.2 Städtebauliche Einordnung und Bewertung der Alternativflächen

geeignete Alternativflächen				
Fläche	Bruttofläche (m²)	Nettofläche (m²)	WE	Bemerkung + positiv, - negative
F5	9.024	7.219	12,0	+ 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	10,8	+ Erschließung + Einbindung in Siedlungsstruktur + Einbindung in die Landschaft durch Bestandsknicks und Wald + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen - Bei einer baulichen Entwicklung der Fläche ist der Waldabstand von 30 m einzuhalten
F7	11.078	8.862	14,8	+ Erschließung + Einbindung in die Landschaft durch Bestandsknicks und Wald + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahmen - aufgrund des starken Gefälles erschwerte Bebaubarkeit - Einbindung in Siedlungsstruktur - bei einer baulichen Entwicklung der Fläche ist der Waldabstand von 30 m einzuhalten
F2	14.305	11.444	19,1	+ Erschließung + Einbindung in die Landschaft durch Bestandsknicks - Einbindung in die Siedlungsstruktur - Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen
F3	9.965	7.972	13,3	+ Erschließung + Einbindung in die Siedlungsstruktur - Einbindung in die Landschaft durch Bestandsknicks - Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen mit Ausnahmen
F12	10.399	8.319	13,9	+ Erschließung + Einbindung in die Landschaft - Einbindung in die Siedlungsstruktur - Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen - Lärmimmissionen (nahe gelegene Rendsburger Straße (L47))
F10	7.022	5.618	9,4	+ Erschließung + Einbindung in die Landschaft - Einbindung in die Siedlungsstruktur - Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen - Lärmimmissionen (nahe gelegene Rendsburger Straße (L47))
F4	3.244	2.595	4,3	+ Erschließung + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen - Fläche ist vergleichsweise feucht - Einbindung in die Siedlungsstruktur - mögliche Geruchsmissionen (Teichkläranlage 300 m entfernt) - mögliche Beeinträchtigung des angrenzenden Biotopverbundsystems entlang der Mühlenau
F13	14.509	11.607	19,3	+ 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	20,3	+ 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	20,3	+ Erschließung + Einbindung in die Siedlungsstruktur + Schaffung eines geschlossenen Siedlungsbandes zwischen den Ortsteilen + Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen - Einbindung in die Landschaft - Lärmimmissionen (nahe gelegene L 293 und benachbarter Schießstand) - Beeinträchtigung der Sichtachse auf den denkmalgeschützten Ortskern (Kirche)
F1	8.868	7.094	11,8	+ Erschließung - Einbindung in die Siedlungsstruktur - Einbindung in die Landschaft - Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen
F11	27.152	21.722	36,2	+ 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 Rendsburger 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 34 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 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 Einstufung der 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 600 qm umgerechnet.

Insgesamt wurden so 30 WE auf den Nettobauflächen der geeigneten Potenzialflächen ermittelt. Von diesen lassen sich, nach Mittelung der Verfügbarkeitsabfrage und einer Aktivierungsquote von 2 %, etwa 17 WE aktivieren. Bilanziert mit dem Bedarf an Wohneinheiten zeigt sich, dass die Potenzialflächen den Bedarf nicht aufnehmen können. Entsprechend ergibt sich ein Defizit von 34 WE bis zum Jahre 2030.

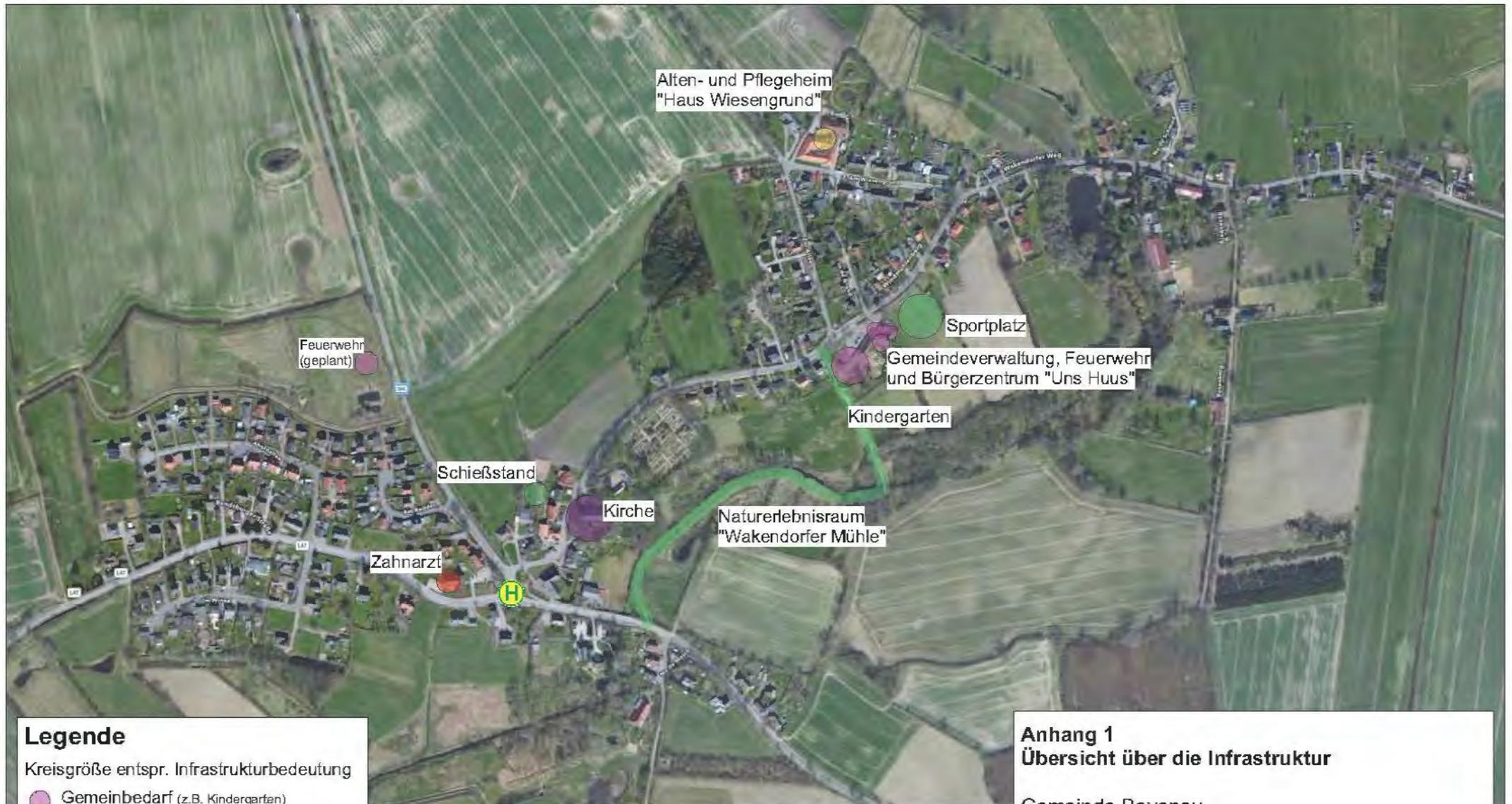
Um dieses Defizit zu decken, wurden insgesamt 13 Alternativflächen betrachtet, die sich innerhalb der Ortslage befinden oder direkt anschließen. Für die Alternativflächen wurden Steckbriefe erstellt, sodass diese nach einheitlichen Kriterien bewertet werden konnten.

8 Quellenangaben

- Bebauungspläne Nr. 1 bis 8 der Gemeinde Bovenau.
- empirica- Forschung und Beratung 2017: Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig-Holstein. Berlin.
- 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/1000000000000000/1/0/945/>
- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2016: Vorausberechnung des Statistisches 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 19. Oktober 2017

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



Legende

Kreisgröße entspr. Infrastrukturbedeutung

- Gemeinbedarf (z.B. Kindergarten)
- Kirche, Friedhof, Pastorat
- Sportanlagen / Naturerlebnisraum
- Alten- und Pflegeheim
- Arztpraxis
- Bushaltestelle

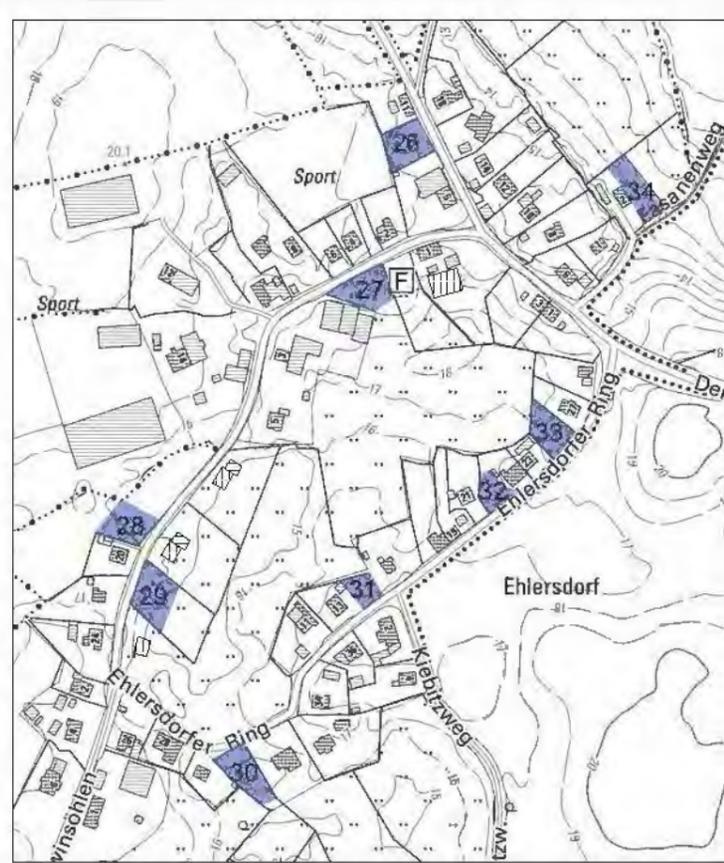
Anhang 1 Übersicht über die Infrastruktur

Gemeinde Bovenau

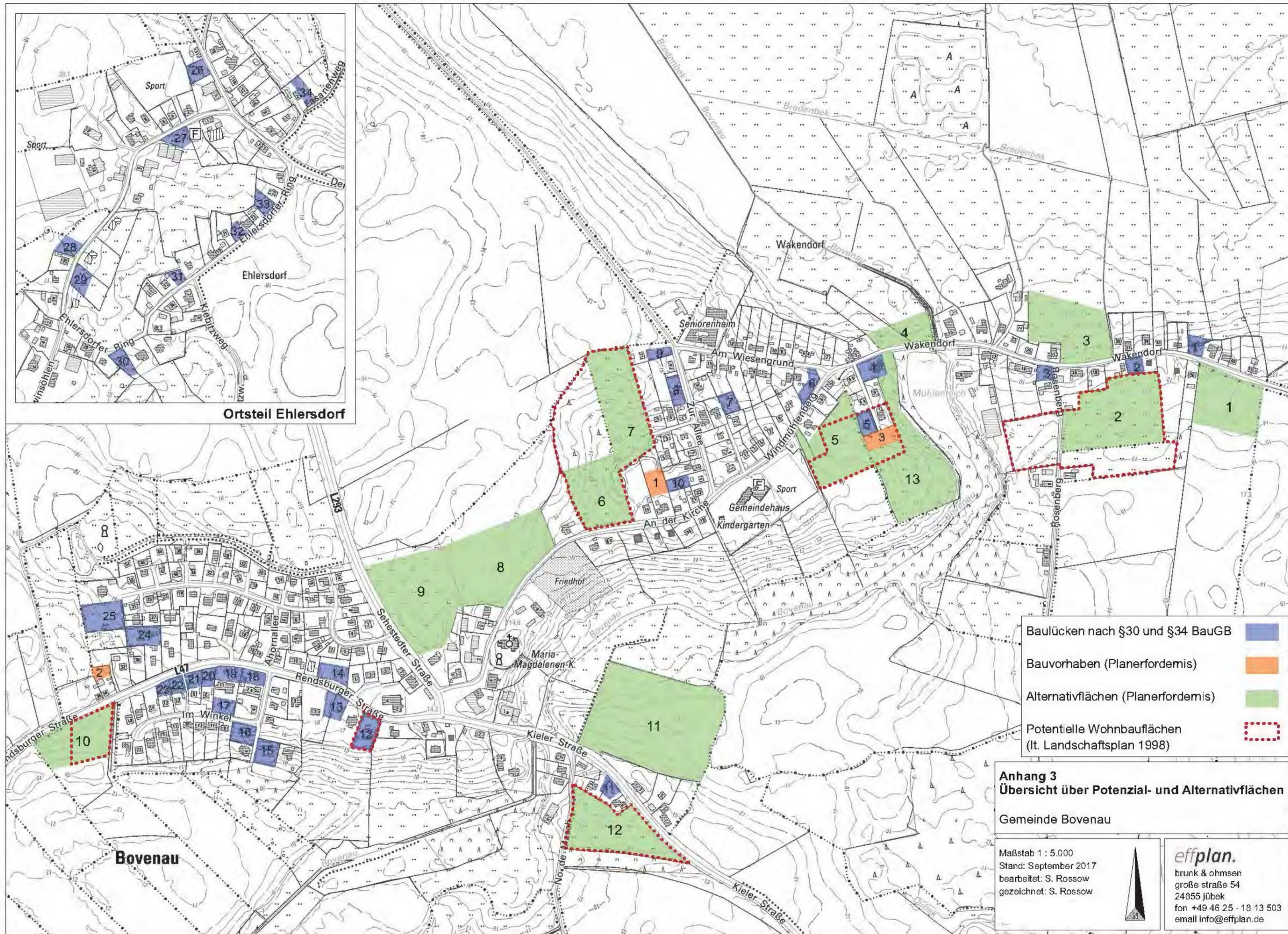
Maßstab 1 : 7.000
Stand: Mai 2017
bearbeitet: A. Herr
gezeichnet: A. Herr



effplan.
brunk & ohmsen
große straße 54
24855 jübek
fon +49 46 25 - 18 13 503
email info@effplan.de



Ortsteil Ehlersdorf



- Baulücken nach §30 und §34 BauGB ■
- Bauvorhaben (Planerfordernis) ■
- Alternativflächen (Planerfordernis) ■
- Potentielle Wohnbauflächen (lt. Landschaftsplan 1998)

Anhang 3
Übersicht über Potenzial- und Alternativflächen
 Gemeinde Bovenau

Maßstab 1 : 5.000
 Stand: September 2017
 bearbeitet: S. Rossow
 gezeichnet: S. Rossow

effplan.
 brunk & ohmsen
 große straße 54
 24855 jübek
 fon +49 46 25 - 18 13 503
 email info@effplan.de

Bestehende Baurechte in vorhandenen Bebauungsplänen sowie Baurechte gemäß § 34										
Fläche	Bauplanungsrechtliche Situation			Größe (m²) Brutto	Größe (m²) Netto	Nutzung	Potenziale positiver Aspekt Bedingung negativer Aspekt Ausschlusskriterium	Wohn- einheiten	städte- bauliche Eignung/ Priorität (+/-)	Zugriff/ Aktivier- barkeit (+ ja) (- nein)
	Nr.	F-Plan	B-Plan							
1	M	-	ja	756	605	Gartenfläche, Rasen	+ Schließung der Straßenbebauung + verkehrliche Erschließung gegeben + Darstellung im F-Plan als gemischte Baufläche - privatrechtliche Einigung erforderlich	1	+	-
2	M	-	ja	671	537	Garten- und Freifläche	+ Schließung der Straßenbebauung + Leichte Erschließungsmöglichkeit + Darstellung im F-Plan als gemischte Baufläche	1	+	+
3	M	-	ja	590	472	Garten- und Freifläche	+ Schließung der Straßenbebauung + Leichte Erschließungsmöglichkeit + Darstellung im F-Plan als gemischte Baufläche	1	+	+
4	W	-	ja	1.212	970	Freifläche	+ Schließung der Straßenbebauung + vorhandene Erschließung + Darstellung im F-Plan als Wohnbaufläche	2	+	+
5	W	-	ja	840	672	Freifläche	+ Schließung der Straßenbebauung + vorhandene Erschließung + Darstellung im F-Plan als Wohnbaufläche	1	+	-
6	W	-	ja	847	678	Garten- und Freifläche	+ Schließung der Straßenbebauung + Leichte Erschließungsmöglichkeit + Darstellung im F-Plan als Wohnbaufläche o Zuschnitt nicht ideal, 2 Straßenseiten	1	o	-
7	W	-	ja	767	614	Gartenfläche mit dichten Baumbestand	+ Nachverdichtung + Darstellung im F-Plan als Wohnbaufläche o Anschluß an die öffentliche Straße müsste privatrechtlich geregelt werden über ein Überwegungsrecht	1	o	+
8	W	-	ja	880	704	Garten- und Freifläche	+ Schließung der Straßenbebauung + Erschließung vorhanden + Darstellung im F-Plan als Wohnbaufläche - aufgrund der Hanglage schwierige Erschließung	1	+	-
9	W	-	ja	584	467	Garten- und Freifläche	+ Schließung der Straßenbebauung + Erschließung vorhanden + Darstellung im F-Plan als Wohnbaufläche	1	+	-
10	W	-	ja	627	502	Gartenfläche	+ Nachverdichtung + Darstellung im F-Plan als Wohnbaufläche o Anschluß an die öffentliche Straße müsste privatrechtlich geregelt werden über ein Überwegungsrecht o explizites Bauinteresse der Eigentümer	1	o	+
11	LW	-	ja	620	496	Garten- und Freifläche	+ Schließung der Straßenbebauung + Leichte Erschließungsmöglichkeit - Darstellung der Fläche im gültigen F-Plan als landw. Fläche - privatrechtliche Einigung erforderlich	1	o	-
12	M	-	ja	1.643	1.314	Mähwiese	+ Schließung der Straßenbebauung + Fläche wird im Landschaftsplan als potenzielle Wohnbaufläche dargestellt + leichte Erschließungsmöglichkeit + Darstellung im F-Plan als gemischte Baufläche	2	+	-
13	M	-	ja	1.215	972	Gartenfläche, Rasen	+ Schließung der Straßenbebauung + leichte Erschließungsmöglichkeit + Darstellung der Fläche im gültigen F-Plan als gemischte Baufläche + Nachverdichtung - privatrechtliche Einigung erforderlich	2	+	-
14	M	M	ja	1.171	937	Rasenfläche	+ Schließung der Straßenbebauung + Leichte Erschließungsmöglichkeit + Darstellung der Fläche im gültigen B-Plan als gemischte Baufläche + Nachverdichtung	2	+	+
15	Gr	W	-	1.327	1.062	Grünfläche, Gartenfläche	+ Schließung der Straßenbebauung + vorhandene Erschließung + Darstellung der Fläche im gültigen B-Plan als Wohnbaufläche + Nachverdichtung	2	+	+
16	W	-	ja	715	572	Rasenfläche	+ Schließung der Straßenbebauung + leichte Erschließungsmöglichkeit + Darstellung der Fläche im gültigen F-Plan als Wohnbaufläche + Nachverdichtung - aufgrund starker Hanglage erschwerte Bebaubarkeit	1	+	+
17	W	-	ja	796	637	Gartenfläche, Rasen	+ Schließung der Straßenbebauung + leichte Erschließungsmöglichkeit + Darstellung der Fläche im gültigen F-Plan als Wohnbaufläche	1	+	-
18	W	W	-	796	637	Gartenfläche	+ Darstellung der Fläche im gültigen B-Plan als Wohnbaufläche + Nachverdichtung o Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist zu erhalten	1	+	-

Anhang 4 Potenzielflächen

Bestehende Baurechte in vorhandenen Bebauungsplänen sowie Baurechte gemäß § 34										
Fläche	Bauplanungsrechtliche Situation			Größe (m²) Brutto	Größe (m²) Netto	Nutzung	Potenziale positiver Aspekt Bedingung negativer Aspekt Ausschlusskriterium	Wohn-einheiten	städte-bauliche Eignung/ Priorität (+/0/-)	Zugriff/ Aktivier-barekeit (+ ja) (- nein)
	Nr.	F-Plan	B-Plan							
19	W	W	-	936	749	Gartenfläche	+ Darstellung der Fläche im gültigen B-F-Plan als Wohnbaufläche + Nachverdichtung o Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist zu erhalten	1	+	-
20	W	W	-	548	438	Gartenfläche	+ Darstellung der Fläche im gültigen B-Plan als Wohnbaufläche + Nachverdichtung o Anschluß an die öffentliche Straße müsste über die L47 erfolgen oder privatrechtliche Regelung (Überwegungsrecht) über „Im Winkel“	1	+	-
21	W	W	-	616	493	Gartenfläche	+ Darstellung der Fläche im gültigen B-Plan als Wohnbaufläche + Nachverdichtung o Anschluß an die öffentliche Straße müsste über die L47 erfolgen oder privatrechtliche Regelung (Überwegungsrecht) über „Im Winkel“	1	+	-
22	W	W	-	573	458	Gartenfläche	+ Nachverdichtung + Darstellung der Fläche im gültigen B-Plan als Wohnbaufläche o Anschluß an die öffentliche Straße müsste über die L47 erfolgen oder privatrechtliche Regelung (Überwegungsrecht) über „Im Winkel“	1	+	-
23	W	W	-	448	358	Gartenfläche	+ Nachverdichtung + Darstellung der Fläche im gültigen B-Plan als Wohnbaufläche o Anschluß an die öffentliche Straße müsste über die L47 erfolgen oder privatrechtliche Regelung (Überwegungsrecht) über „Im Winkel“	1	+	-
24	W	W	-	1.567	1.254	Gartenfläche	+ Nachverdichtung + Darstellung der Fläche im gültigen B-Plan als Wohnbaufläche o Anschluß an die öffentliche Straße müsste über die L47 erfolgen oder privatrechtliche Regelung (Überwegungsrecht) über „Im Winkel“	2	+	+
25	W	W	-	2.720	2.176	Rasenfläche	+ Darstellung der Fläche im gültigen B-Plan als Wohnbaufläche + Erschließung vorhanden + Abrundung des Ortsrandes	4	+	+
26	MI	MI	-	821	657	Rasenfläche	+ Darstellung im gültigen B-Plan als Mischgebiet + Erschließung vorhanden - Geräuschemissionen durch rückwärtigen Sportplatz möglich	1	o	-
27	MD	MD	-	853	682	Grünland	+ Darstellung im gültigen B-Plan als Misch-Dorfgebiet + Erschließung vorhanden + Lückenschluss - Geruchs- und Geräuschemissionen durch angrenzende Landwirtschaft möglich	1	o	-
28	W	WA	-	777	622	Weidefläche	+ Darstellung im gültigen B-Plan als Allgemeines Wohngebiet + Erschließung vorhanden	1	+	-
29	W	WA	-	950	760	Grünland	+ Darstellung im gültigen B-Plan als Allgemeines Wohngebiet + Erschließung vorhanden + Lückenschluss	1	+	-
30	W	WA	-	817	654	Grünland	+ Darstellung im gültigen B-Plan als Allgemeines Wohngebiet + Fläche wird zur Straße hin von einem Knick begrenzt, ein Durchbruch für eine Erschließung ist jedoch bereits vorhanden	1	+	+
31	W	WA	-	415	332	Rasenfläche	+ Darstellung im gültigen B-Plan als Allgemeines Wohngebiet + Erschließung vorhanden + Lückenschluss	1	+	-
32	W	WA	-	432	346	Gartenfläche	+ Darstellung im gültigen B-Plan als Allgemeines Wohngebiet + Erschließung vorhanden + Abrundung des Ortsrandes	1	+	-

Anhang 4 Potenzielflächen

33	W	WA	-	687	550	Lagerfläche	+ Darstellung im gültigen B-Plan als Allgemeines Wohngebiet + Erschließung vorhanden + Abrundung des Ortsrandes	1	+	-
34	W	WA	-	706	565	Gartenfläche	+ Darstellung im gültigen B-Plan als Allgemeines Wohngebiet - Erschließung derzeit nur über vorhandene, private Zufahrt möglich - leichte Hanglage	1	o	-

Bauvorhaben mit Planerfordernis

Fläche	Bauplanungsrechtliche Situation			Größe (m²) Brutto	Größe (m²) Netto	Nutzung	Potenziale positiver Aspekt Bedingung negativer Aspekt Ausschlusskriterium	Wohn-einheiten	städte-bauliche Eignung/ Priorität (+/o/-)	Zugriff / Aktivier-barkeit (+ ja) (- nein)
	Nr.	F-Plan	B-Plan							
1	W	-	-	1.073	858	Gartenfläche	+ Nachverdichtung + Darstellung der Fläche im gültigen F-Plan als Wohnbaufläche o Anschluss an die öffentliche Straße müsste privatrechtlich geregelt werden über ein Überwegungsrecht o Ergänzungssatzung <small>o Umsetzung wäre evtl. ohne Bebauungsplan mit diesen Parzellen möglich, wenn sich die Gemeinde entscheidet, auf Fläche 7 Bauweise nach § 10 zuzuschalten</small>	1	o	+
2	W	-	-	513	410	Gartenfläche	+ Darstellung der Fläche im gültigen F-Plan als Wohnbaufläche + Nachverdichtung o Erschließung vorhanden, privatrechtliche Regelung jedoch notwendig o Ergänzungs- oder Klarstellungssatzung	1	o	+
3	LW	-	-	1.244	995	Grünland	o Erschließung vorhanden - Darstellung der Fläche im gültigen F-Plan als Landwirtschaftsfläche	2	o	+

Anhang 5 — Alternativflächensteckbriefe

Fläche 1



Übersicht	Größe (m ²) und mögliche WE:	8.868 <i>brutto</i>	7.094 <i>netto</i>	11,8 <i>WE</i>
	Betroffene Flurstücke:	1	<i>St</i>	
	derzeitige Nutzung:	landwirtschaftlich (Grünland / Ackergras)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	<p>Eine Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur, die am östlichen Ortsrand mit einer einreihigen Bebauung an der Gemeindestraße „Wakendorf“ ausläuft, ist nicht gegeben.</p> <p>Eine Einbindung in die Landschaft ist lediglich im Osten durch einen bestehenden Knick gegeben. Nach Süden fehlen derartige Strukturen und müssten im Zuge einer geplanten Bebauung neu geschaffen werden.</p>		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	vorhanden → Erschließung über die Gemeindestraße „Wakendorf“
	Zuschnitt für Erschließung:	günstig

Infrastruktur	Entfernung zu Gemeindehaus, Kindergarten und Sportanlagen:	850 m
	Entfernung Bushaltestelle:	1500 m

Sonstiges	Immissionen:	
	Boden und Relief:	Fläche ist relativ trocken, jedoch nach Süden hin ansteigend
	Naturschutz und Erholungsflächen:	
	Andere:	

Fläche 2



Übersicht	Größe (m ²) und mögliche WE:	14.305 <i>brutto</i>	11.444 <i>netto</i>	19,1 WE
	Betroffene Flurstücke:	1 St		
	derzeitige Nutzung:	landwirtschaftlich (Weidefläche)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	Durch die nördlich angrenzende, geschlossene Bebauung sowie die großen Überhälter auf dem südlichen Knick entsteht ein innerörtlicher Eindruck. Entsprechend kann, trotz Randlage, von einer guten Einbindung der Fläche in die Siedlungsstruktur bei gleichzeitig guter Einbindung in die Landschaft gesprochen werden.		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	vorhanden → Erschließung über die Gemeindestraße „Rosenberg“
	Zuschnitt für Erschließung:	günstig

Infrastruktur	Entfernung zu Gemeindehaus, Kindergarten und Sportanlagen:	650 m
	Entfernung Bushaltestelle:	1300 m

Sonstiges	Immissionen:	
	Boden und Relief:	Fläche ist relativ eben und trocken, jedoch nach Westen ansteigend
	Naturschutz und Erholungsflächen:	
	Andere:	Ein Teilstück der Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche im Landschaftsplan (1998) dargestellt.

Fläche 3



Übersicht	Größe (m ²) und mögliche WE:	9.965 <i>brutto</i>	7.972 <i>netto</i>	13,3 WE
	Betroffene Flurstücke:	1	St	
	derzeitige Nutzung:	landwirtschaftlich (Weidefläche)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	<p>Der südliche Bereich der Fläche fügt sich gut in die westlich und östlich angrenzende, einreihige Straßenbebauung der Straße „Wakendorf“ ein.</p> <p>Weiter nördlich grenzt lediglich im westlichen Randbereich Wohnbebauung an. Betrachtet man die Fläche in ihrer gesamten Ausdehnung, kann daher nur bedingt von einer guten Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur ausgegangen werden.</p> <p>Eine gute Einbindung in die Landschaft ist aufgrund fehlender Gehölzstrukturen nicht gegeben und müsste im Zuge einer geplanten Bebauung neu geschaffen werden.</p>		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	vorhanden → Erschließung über „Wakendorfer Weg“
	Zuschnitt für Erschließung:	günstig

Infrastruktur	Entfernung zu Gemeindehaus, Kindergarten und Sportanlagen:	600 m
	Entfernung Bushaltestelle:	1200 m

Sonstiges	Immissionen:	
	Boden und Relief:	Fläche ist eben, jedoch nach Süden leicht abschüssig
	Naturschutz und Erholungsflächen	
	Andere:	

Fläche 4



Übersicht	Größe (m ²) und mögliche WE:	3.244 <i>brutto</i>	2.595 <i>netto</i>	4,3 WE
	Betroffene Flurstücke:	3	St	
	derzeitige Nutzung:	landwirtschaftlich (Weideflächen)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	<p>Durch die Größe der Fläche und die lediglich einreihige Nachbarbebauung ist die Einbindung in die Siedlungsstruktur nicht optimal.</p> <p>Gehölzstrukturen, die eine potenzielle Bebauung in die Landschaft einbinden würden, sind lediglich entlang der Mühlenau gegeben. Im nördlichen und nordwestlichen Randbereich fehlen derartige Strukturen und müssten im Zuge einer geplanten Bebauung neu geschaffen werden.</p>		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	vorhanden → Erschließung über die Gemeindestraße „Wakendorf“	
	Zuschnitt für Erschließung:	günstig	

Infrastruktur	Entfernung zu Gemeindehaus, Kindergarten und Sportanlagen:	350 m
	Entfernung Bushaltestelle:	1000 m

Sonstiges	Immissionen:	mögliche Geruchsmissionen durch die Teichkläranlage der Gemeinde in nur 300 m Entfernung
	Boden und Relief:	Fläche ist vergleichsweise feucht
	Naturschutz und Erholungsflächen	<p>Die angrenzende Mühlenau ist eine Nebenverbundachse des Biotopverbundsystems. In Verbindung mit dem Strukturreichtum und der Weidenutzung ist die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht als wertvoll einzustufen.</p> <p>Der Landschaftsplan sieht ebenfalls verschiedene naturschutzfachliche Entwicklungsmaßnahmen für die Fläche vor.</p>
	Andere:	Nach Nordosten hin freier Blick auf die mindestens 1400 m entfernt stehenden Windkraftanlagen.

Fläche 5



Übersicht	Größe (m ²) und mögliche WE:	9.024 <i>brutto</i>	7.219 <i>netto</i>	12,0 <i>WE</i>
	Betroffene Flurstücke:	2 <i>St</i>		
	derzeitige Nutzung:	landwirtschaftlich (Ackerfläche)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	<p>Die Fläche schließt sich an die bestehende Wohnbebauung im Norden und Osten an. Im Westen grenzt sie unmittelbar an den Sportplatz.</p> <p>Eine Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur ist folglich gegeben. Lediglich im Süden grenzen unbebaute, landwirtschaftliche Fläche an.</p> <p>Im westlichen und östlichen Randbereich befinden sich bereits gut entwickelte Gehölzstrukturen, die die Fläche optimal in die Landschaft einbinden. Im südlichen Randbereich fehlen jedoch derartige Strukturen.</p>		
Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	vorhanden → Erschließung über „Windmühlenberg“		
	Zuschnitt für Erschließung:	nicht ideal, aber eine Anbindung an die Gemeindestraße „Windmühlenberg“ ließe sich über eine eigene Zufahrt zum neuen Baugebiet realisieren		
Infrastruktur	Entfernung zu Gemeindehaus, Kindergarten und Sportanlagen:	150 m		
	Entfernung Bushaltestelle:	750 m		
Sonstiges	Lärmimmissionen:	Lärm- und Lichtimmissionen durch angrenzenden Sportplatz		
	Boden und Relief:	Fläche ist vergleichsweise eben, nach Norden hin jedoch leicht abschüssig.		
	Naturschutz und Erholungsflächen			
	Andere:	Ein Teilstück der Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche im Landschaftsplan (1998) dargestellt.		

Fläche 6



Übersicht	Größe (m ²) und mögliche WE:	8.090 <i>brutto</i>	6.472 <i>netto</i>	10,8 <i>WE</i>
	Betroffene Flurstücke:	1	<i>St</i>	
	derzeitige Nutzung:	landwirtschaftlich (Weidefläche)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	Die Fläche ist im Westen, Süden und Osten von Wohnbebauung umgeben und fügt sich entsprechend gut in die bestehende Siedlungsstruktur. Sie ist allseitig von Gehölzstreifen umgeben und im Norden grenzt ein Waldstück an. Eine gute Eingrünung und Einbindung in die Landschaft ist somit ebenfalls gegeben.		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	vorhanden → Erschließung über „An der Kirche“
	Zuschnitt für Erschließung:	günstig (über Gemeindestraße „An der Kirche“)

Infrastruktur	Entfernung zu Gemeindehaus, Kindergarten und Sportanlagen:	180 m
	Entfernung Bushaltestelle:	450 m

Sonstiges	Lärmimmissionen:	
	Boden und Relief:	Fläche ist eben und trocken, jedoch nach Westen abschüssig
	Naturschutz und Erholungsflächen:	nördlich anschließender Wald – 30 m Waldabstand sind einzuhalten
	Andere:	Ein Teilstück der Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche im Landschaftsplan (1998) dargestellt.

Fläche 7



Übersicht	Größe (m ²) und mögliche WE:	11.078 <i>brutto</i>	8.862 <i>netto</i>	14,8 WE
	Betroffene Flurstücke:	1	St	
	derzeitige Nutzung:	landwirtschaftlich (Weideflächen)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	Die Fläche grenzt an die östliche Wohnbebauung an und ist nur bedingt in die vorhandene Siedlungsstruktur eingebunden. Die Fläche ist vollständig von Gehölzstrukturen wie Knicks und Wald umgeben und damit gut in die Landschaft eingebunden.		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	vorhanden → Erschließung über „Nachtigallenweg“ oder „Zur Allee“ möglich
	Zuschnitt für Erschließung:	günstig

Infrastruktur	Entfernung zu Gemeindehaus, Kindergarten und Sportanlagen:	190 m
	Entfernung Bushaltestelle:	800 m

Sonstiges	Lärmimmissionen:	
	Boden und Relief:	Fläche ist trocken, jedoch nach Norden abschüssig
	Naturschutz und Erholungsflächen:	westlich anschließender Wald – 30 m Waldabstand sind einzuhalten
	Andere:	Ein Teilstück der Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche im Landschaftsplan (1998) dargestellt.

Fläche 8



Übersicht	Größe (m ²) und mögliche WE:	15.190 <i>brutto</i>	12.152 <i>netto</i>	20,3 WE
	Betroffene Flurstücke:	1	St	
	derzeitige Nutzung:	landwirtschaftlich (Weideflächen)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	Die Fläche fügt sich gut in den westlich, südlich und östlich befindlichen baulichen Bestand ein und ist daher gut in die vorhandene Siedlungsstruktur eingebunden. Eine gute Einbindung in die Landschaft ist aufgrund vorhandener Gehölzstrukturen im Norden und Westen ebenfalls gegeben. Durch die zentrale Lage zwischen Wakendorf und Bovenau würde eine Bebauung der Fläche das lückenhafte Siedlungsband zwischen den Ortsteilen schließen.		
Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	vorhanden → Erschließung über Gemeindestraße „An der Kirche“		
	Zuschnitt für Erschließung:	gut		
Infrastruktur	Entfernung zu Gemeindehaus, Kindergarten und Sportanlagen:	300 m		
	Entfernung Bushaltestelle:	220 m		
Sonstiges	Lärmimmissionen:	benachbarter Schießstand		
	Boden und Relief:	Fläche ist eben, jedoch nach Westen leicht abschüssig		
	Naturschutz und Erholungsflächen:			
	Andere:	Eine bauliche Entwicklung der Fläche würde die Sicht auf das ortsbildprägende Ensemble aus denkmalgeschützter Kirche, Friedhof, Pastorat und Alter Schule beeinträchtigen.		

Fläche 9



Übersicht	Größe (m ²) und mögliche WE:	15.229 <i>brutto</i>	12.183 <i>netto</i>	20,3 <i>WE</i>
	Betroffene Flurstücke:	1 <i>St</i>		
	derzeitige Nutzung:	landwirtschaftlich (Weideflächen)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	Die Fläche fügt sich gut in den westlich und südlich befindlichen baulichen Bestand ein und ist daher gut in die vorhandene Siedlungsstruktur eingebunden. Eine gute Einbindung in die Landschaft ist aufgrund fehlender Gehölzstrukturen im Norden nicht gegeben und müsste im Zuge einer geplanten Bebauung neu geschaffen werden. Durch die zentrale Lage zwischen Wakendorf und Bovenau würde eine Bebauung der Fläche das lückenhafte Siedlungsband zwischen den Ortsteilen schließen.		
Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	vorhanden → Erschließung über „Sehestedter Straße“		
	Zuschnitt für Erschließung:	gut		
Infrastruktur	Entfernung zu Gemeindehaus, Kindergarten und Sportanlagen:	600 m		
	Entfernung Bushaltestelle:	110 m		
Sonstiges	Lärmimmissionen:	Benachbarter Schießstand, Ortsausgang L293		
	Boden und Relief:	Fläche ist eben, jedoch nach Osten leicht abfallend (hier evtl. feucht)		
	Naturschutz und Erholungsflächen:			
	Andere:	Eine bauliche Entwicklung der Fläche würde die Sicht auf das ortsbildprägende Ensemble aus denkmalgeschützter Kirche, Pastorat und Alter Schule beeinträchtigen.		

Fläche 10



Übersicht	Größe (m ²) und mögliche WE:	7.022 <i>brutto</i>	5.618 <i>netto</i>	9,4 WE
	Betroffene Flurstücke:	1	St	
	derzeitige Nutzung:	landwirtschaftlich (Grünland / Mähwiese)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	Eine Einbindung in die vorhandene Siedlungsstruktur ist nicht gegeben. Die Fläche ist vielmehr als Erweiterung eines bestehenden Baugebiets am westlichen Ortsrand zu betrachten. Durch die umgebenen Knicks / Gehölzsteifen sowie einem ca. 2 m hohen Erdwall entlang der L47 ist die Fläche von der Straße aus nicht einsehbar und gut in die Landschaft eingebunden.		
Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	vorhanden → Erschließung über „Rendsburger Straße“ (L47)		
	Zuschnitt für Erschließung:	günstig		
Infrastruktur	Entfernung zu Gemeindehaus, Kindergarten und Sportanlagen:	1200 m		
	Entfernung Bushaltestelle:	550 m		
Sonstiges	Lärmimmissionen:	Ortsausgang L47		
	Boden und Relief:	Fläche fällt nach Süden stark ab und schließt hier an ein Regenrückhaltebecken an.		
	Naturschutz und Erholungsflächen:	Das südlich gelegene Regenrückhaltebecken hat sich mit seinem randlichen Großbaumbestand zu einem Biotop entwickelt.		
	Andere:			

Fläche 11



Übersicht	Größe (m ²) und mögliche WE:	27.152 <i>brutto</i>	21.722 <i>netto</i>	36,2 <i>WE</i>
	Betroffene Flurstücke:	1 St		
	derzeitige Nutzung:	landwirtschaftlich (Acker)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	<p>Eine Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur, die am südlichen Ortsrand nördlich der „Kieler Straße“ (L47) lückenhaften und nur stückweise mit einer einreihigen Bebauung ausläuft, ist nicht gegeben.</p> <p>Die Fläche ist allseitig von Gehölzstrukturen umgeben und grenzt im Westen und Norden an den Naturerlebnisraum „Wakendorfer Mühle“.</p>		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	vorhanden → Erschließung über „Kieler Straße“ (L47)
	Zuschnitt für Erschließung:	nicht ideal, da im Kurvenbereich der „Kieler Straße“

Infrastruktur	Entfernung zu Gemeindehaus, Kindergarten und Sportanlagen:	300 m
	Entfernung Bushaltestelle:	200 m

Sonstiges	Lärmimmissionen:	
	Boden und Relief:	Fläche ist vergleichsweise hoch gelegen und trocken. Nach Nordwesten hin fällt die Fläche um ca. 5 m ab.
	Naturschutz und Erholungsflächen	Lage direkt am Naturerlebnisraum bzw. der Nebenverbundachse des Biotopverbundsystems
	Andere:	

Fläche 12



Übersicht	Größe (m ²) und mögliche WE:	10.399 <i>brutto</i>	8.319 <i>netto</i>	13,9 <i>WE</i>
	Betroffene Flurstücke:	1 St		
	derzeitige Nutzung:	landwirtschaftlich (Grünland)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	Die Fläche befindet sich im südöstlichen Ortsrandbereich und grenzt im Norden an Bestandsbebauung. (Arrondierung an nördlich angrenzende Wohnbebauung) Eine Einbindung in die Landschaft ist durch westlich und südlich angrenzende Knicks gegeben.		
Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	vorhanden → Erschließung über „No de Marsch“ oder „Kieler Straße“		
	Zuschnitt für Erschließung:	günstig		
Infrastruktur	Entfernung zu Gemeindehaus, Kindergarten und Sportanlagen:	750 m		
	Entfernung Bushaltestelle:	280 m		
Sonstiges	Lärmimmissionen:	Lage am Ortsausgang der L47		
	Boden und Relief:	Fläche ist vergleichsweise eben, liegt jedoch ca. 1,5 m unterhalb der Landesstraße		
	Naturschutz und Erholungsflächen:			
	Andere:	Ein Teilstück der Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche im Landschaftsplan (1998) dargestellt.		

Fläche 13



Übersicht	Größe (m ²) und mögliche WE:	14.509 <i>brutto</i>	11.607 <i>netto</i>	19,3 WE
	Betroffene Flurstücke:	1 St		
	derzeitige Nutzung:	landwirtschaftlich (Weidefläche)		
	Einbindung in Siedlungsstruktur und Landschaft:	Die Fläche grenzt im Norden an Bestandsbebauung. (Arrondierung an nördlich angrenzende Wohnbebauung). Eine Einbindung in die Landschaft ist durch allseitig angrenzende Knicks gegeben.		

Erschließung	Anbindung an Gemeindestraße:	Flurstück grenzt mit dem nördlichen Fortsatz direkt an den Wakendorfer Weg
	Zuschnitt für Erschließung:	nicht ideal, aber eine Anbindung an die Gemeindestraße „Wakendorf“ ließe sich über eine eigene Zufahrt zum neuen Baugebiet realisieren

Infrastruktur	Entfernung zu Gemeindehaus, Kindergarten und Sportanlagen:	300 m
	Entfernung Bushaltestelle:	950 m

Sonstiges	Lärmimmissionen:	geringes Konfliktpotenzial durch nahegelegenen Sportplatz (Lärm und Flutlicht)
	Boden und Relief:	Die Fläche fällt nach Osten hin stark ab. Die Erschließung eines neuen Baugebietes ist hier mit mehr technischem und finanziellem Aufwand verbunden
	Naturschutz und Erholungsflächen	Die Fläche wird im Süden und Osten von der Mühlenau begrenzt, welche als Biotopverbundachse gekennzeichnet ist. In Verbindung mit der derzeitigen Grünlandnutzung und der Reliefenergie wäre ggf. der Südwestrand der Fläche naturschutzfachlich zu prüfen.
	Andere:	Ein Teilstück der Fläche ist als potenzielle Wohnbaufläche im Landschaftsplan (1998) dargestellt.