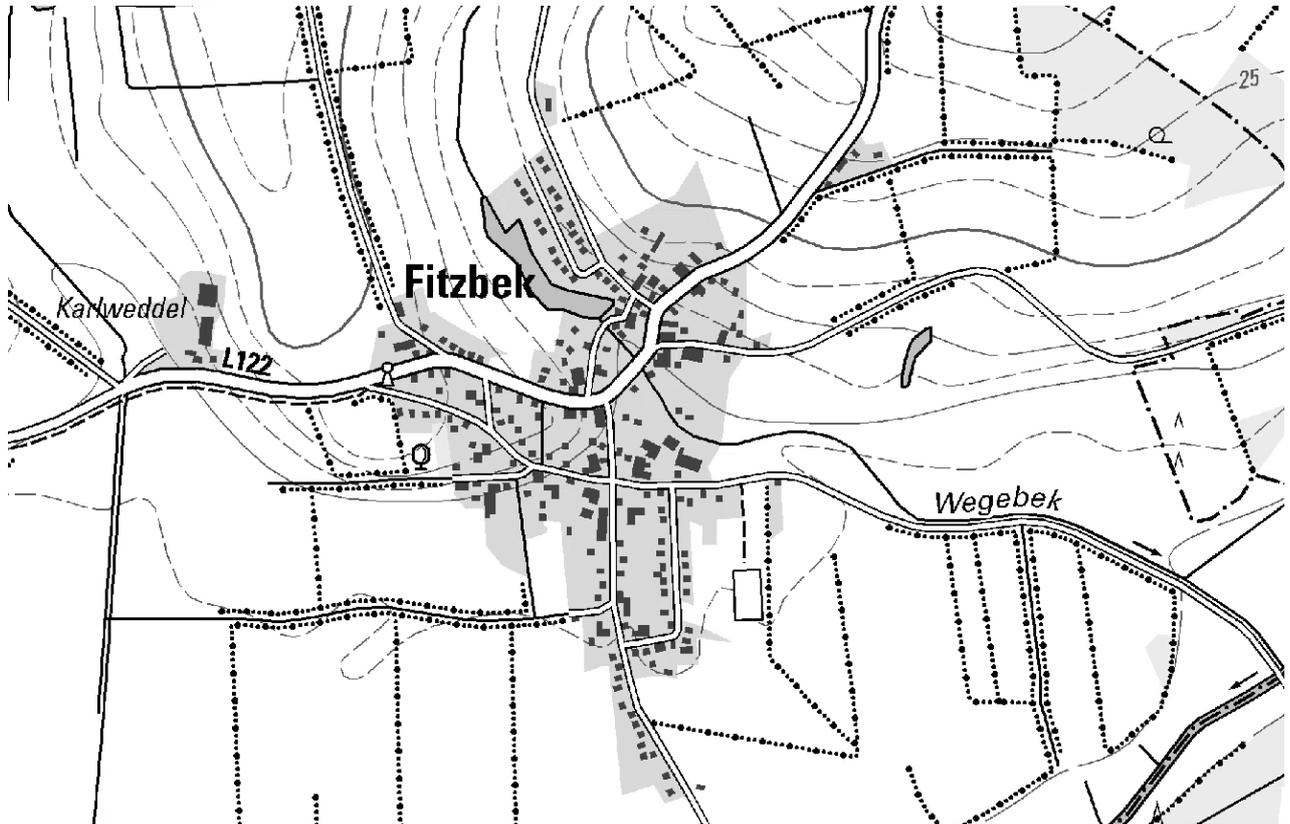


# Gemeinde Fitzbek

## Innenentwicklungsanalyse / Alternativenprüfung zur Einhaltung der städtebaulichen Ordnung



Bearbeiterin:  
Frau Jannika Reimers  
Bauverwaltung

Amt Kellinghusen  
Hauptstraße 14  
25548 Kellinghusen



Kellinghusen, 31.05.2022  
(teilweise angepasst am 22.06.2022)

## Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
2. Übergeordnete Planungen .....	3
3. Wohnraumpotenzial .....	5
4. Ermittlung der Potenzialflächen .....	6
5. Bewertung der Potenzialflächen .....	6
6. Ergebnis.....	11

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug LEP 2021 (ohne Maßstab).....	4
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan IV (ohne Maßstab).....	5

## Anlagen

Anlage 1	Tabelle mit Übersicht über Potenzialflächen und deren Bewertung
Anlage 2	Übersichtsplan Potenzialflächen

## **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Fitzbek beabsichtigt, die Wohnbauentwicklung im Gemeindegebiet voranzubringen, um auch jungen Fitzbeker Einwohnerinnen und Einwohnern den Verbleib in der Gemeinde zu ermöglichen. Denn für junge Menschen bestehen kaum Möglichkeiten, sich in Fitzbek niederzulassen.

Bei der Neuschaffung von Baugrundstücken ist zu berücksichtigen, wie hoch die Nachfrage ist und dass Bestandsgebäude auch im Rahmen eines möglichen Generationenwechsels weitergenutzt werden könnten.

Neben dem Anspruch einer Wohnbauentwicklung hat die Gemeinde Fitzbek auch einen Anspruch auf die Erhöhung der Attraktivität des Dorfes als Wohnort durch die Schaffung von neuen Wohngrundstücken. Im Hinblick auf die sich aus dem demographischen Wandel ergebene Altersstruktur hat die Gemeinde Fitzbek durch die Ausweisung eines Wohngebiets die Chance, dass sich die Bevölkerung verjüngt und sich junge Familien niederlassen. Dies möchte die Gemeinde innerhalb des gesetzlich vorgegebenen Rahmens realisieren.

Die Innenentwicklungsanalyse bzw. Potenzialermittlung dient der Ermittlung und Untersuchung von möglichen Bauflächen, Leerständen und Umnutzungspotenzialen. Das Ergebnis wird zur Entscheidungsgrundlage hinsichtlich eines richtigen Standortes für künftige Bauleitplanungen genutzt. Damit wird den Vorgaben zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 (nachfolgend LEP 2021) entsprochen, vorhandene Flächenpotenziale aufzuzeigen.

Für die Gemeinde Fitzbek gibt es keinen Flächennutzungsplan und keine Bebauungspläne. Es gibt jedoch einen Landschaftsplan sowie eine Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 2 Bundesbaugesetz (BBauG) aus dem Jahr 1984.

Die Gemeinde Fitzbek gehört zum Nahbereich Kellinghusen. Das Unterzentrum Kellinghusen versorgt in seinem Nahbereich insgesamt circa 17.300 Einwohnerinnen und Einwohner im zentralen Ort und in den dazu gehörenden 20 Nahbereichsgemeinden.

Im Zuge einer möglichen Erweiterung der Innenbereichssatzung bzw. der Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile soll eine Innenentwicklungspotenzialanalyse erarbeitet werden, in welcher geprüft wird, ob sich die Gemeinde Fitzbek noch wohnbaulich entwickeln darf.

## **2. Übergeordnete Planungen**

Der LEP 2021 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036. Unter anderem behandelt er das Thema „Wohnungsbauentwicklung in den Gemeinden“ (Kap. 3.6.1 LEP 2021).

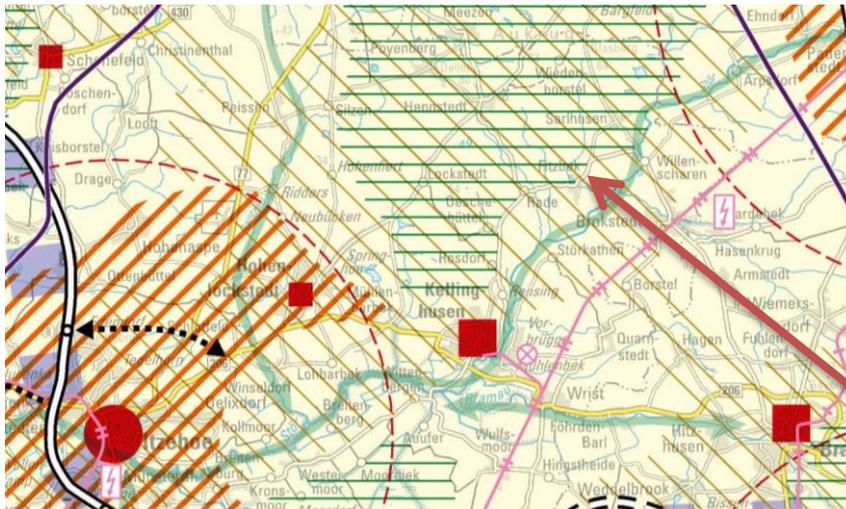


Abbildung 1: Auszug LEP 2021 (ohne Maßstab)

Grundsätzlich können alle Gemeinden neue Wohnungen schaffen gem. LEP 2021. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung stehen jedoch in Abhängigkeit zum Bedarf und den örtlichen Voraussetzungen (z. B. Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrliche Anbindung und Siedlungsstruktur). Für Gemeinden im ländlichen Raum, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, ist die Wohnbauentwicklung nur eingeschränkt möglich, da diese lediglich den örtlichen Bedarf decken (Kap. 3.6.1 LEP 2021).

Der LEP 2021 ordnet die Gemeinde Fitzbek als ländlichen Raum ein. Da die Gemeinde Fitzbek kein entsprechender Schwerpunktbereich der Wohnbauentwicklung ist, darf sie sich somit im Zeitraum von 2022 bis 2036, bezogen auf ihren Wohnbaubestand mit Stichtag vom 31.12.2020, um 10 % erweitern.

Eine geringfügige Überschreitung dieses wohnbaulichen Entwicklungsrahmens ist nur möglich, wenn es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung auf Flächen von zentraler städtebaulicher und ortsplannerischer Bedeutung handelt. Voraussetzung dafür ist, dass ein gemeindliches Steuerungserfordernis durch eine Bauleitplanung besteht, ein städtebaulicher Missstand vorliegt, der durch eine Bauleitplanung vermieden oder beseitigt werden soll oder ein besonderer Wohnungsbedarf zu decken ist. Eine geringfügige Überschreitung ist weiterhin auch möglich, wenn die Ausschöpfung zuvor in hohem Maße durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgt ist und es nachweislich einen dringenden Wohnungsneubaubedarf für die örtliche Bevölkerung gibt, der nur durch die Entwicklung eines neuen Wohngebiets zu decken ist (Kap. 3.6.1 LEP 2021).

Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich sowie den Möglichkeiten ab, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln (Kap. 3.6.1 LEP 2021).

Weiterhin hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung, was bedeutet, dass neue Wohnungen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten sind (Kap 3.9 LEP 2021). Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke im Geltungsbereich von Bebauungsplänen und in Bereichen nach § 34 BauGB. Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leer stehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten (3.9 LEP 2021).

Der Landesentwicklungsplan ordnet die Gemeinde Fitzbek außerdem zu einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und zu einem Entwicklungsraum für

Tourismus und Erholung zu. Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung sollen eine ausreichende touristische Bedeutung aufweisen (Kap. 4.7.2 LEP 2021).

Vorbehaltsräume für Natur und Landschaft dienen als Planungsgrundlage für ganzheitliche Schutzansätze. In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen. Erhebliche Eingriffe sind nur dann hinnehmbar, wenn sie im überwiegenden öffentlichen Interesse erforderlich sind und angemessen ausgeglichen werden (Kap. 6.2.2 LEP 2021).

In der Fortschreibung 2005 des Regionalplans für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West, zu dem die Kreise Dithmarschen und Steinburg gehören, wird die Gemeinde Fitzbek ebenso als ländlicher Raum eingestuft. Sie zählt zum Nahbereich der Stadt Kellinghusen (Unterzentrum). Außerdem wird auch im Regionalplan die Gemeinde Fitzbek als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung und zu einem sehr geringen Teil als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Was dies bedeutet, wurde bereits beim LEP erläutert.

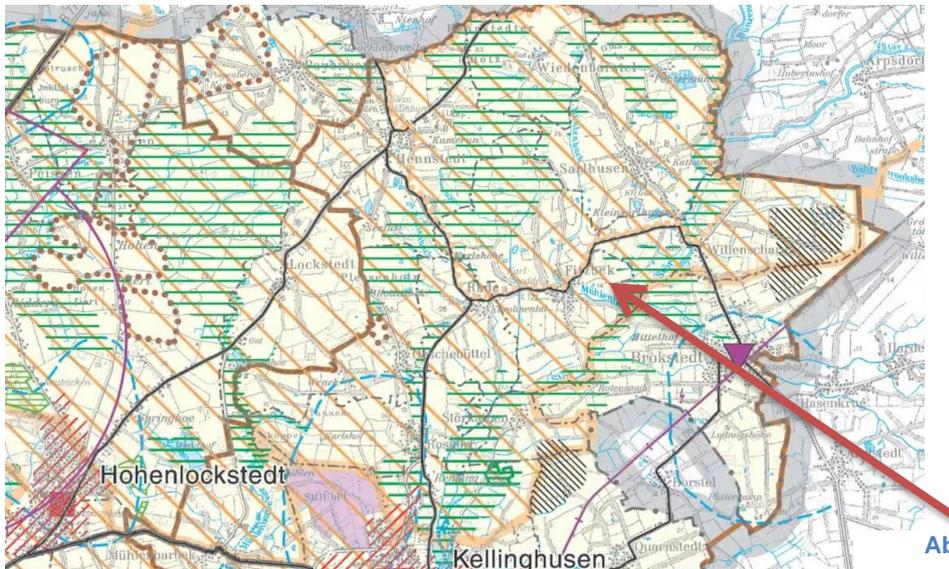


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan IV

### 3. Wohnraumpotenzial

In Anlehnung an die o.g. beschränkte Erweiterungsmöglichkeit des Wohnungsbaus (10 % bis 2036) (siehe Punkt 2) wird nachstehend das Entwicklungspotenzial der Gemeinde Fitzbek aufgezeigt.

Zum Stichtag 31.12.2020 hatte die Gemeinde Fitzbek insgesamt 181 Wohneinheiten zu verzeichnen. Der maximale Rahmen für die Wohnbauentwicklung bis 2036 beschränkt sich somit auf 18 Wohneinheiten.

Laut Aussage des Statistikamtes Nord vom 31.05.2022 wurden in der Gemeinde Fitzbek im Jahr 2021 zwei Wohngebäude, also insgesamt zwei Wohneinheiten, fertig gestellt.

Die beiden Baufertigstellungen aus dem Jahr 2021 sind bei dem Wohnentwicklungskontingent zu berücksichtigen bzw. davon abzuziehen. Das Wohnkontingent von 18 Wohneinheiten in der Gemeinde Fitzbek reduziert sich demnach auf 16 Wohneinheiten, da seit dem Stichtag 31.12.2020 zwei Baufertigstellungen gemeldet wurden.

## 4. Ermittlung der Potenzialflächen

Die Überprüfung der Potenzialflächen fand mit Hilfe einer aktuellen Kartengrundlage (ALKIS) und Luftbildern statt. Es erfolgte eine Betrachtung des gesamten Gemeindegebiets und dabei wurden städtebauliche Belange berücksichtigt.

Bei der Betrachtung der möglichen Potenzialflächen wurden zuerst einmal die vorhandenen Baulücken herausgesucht und nach ihrer Bebaubarkeit bewertet. Dabei wurde die Größe der bestehenden Freiflächen betrachtet und geschaut, ob Hemmnisse bei der Realisierung vorliegen. Es wurde dabei auch geprüft, ob eine Erschließung gesichert ist. Die Baulücken befinden sich derzeit alle im privaten Besitz. Zusätzlich zu den Baulücken wurden dann noch Flächen betrachtet, die überwiegend nicht mehr zum Innenbereich, sondern zum Außenbereich zählen, aber an den Innenbereich angrenzen. Auch hier wurde die Größe der Flächen dargestellt. Bei diesen Potenzialflächen sind Bauleitplanungen bzw. Erweiterungen der Innenbereichssatzung erforderlich. Hier wurde ebenfalls nach Realisierungshemmnissen geschaut und geprüft, ob eine Erschließung gesichert ist.

Die Potenzialflächen wurden überwiegend flurstücksbezogen ermittelt. Dabei wurden auch die Entwicklungsmöglichkeiten mit der Anzahl der Bauplätze betrachtet.

Diese Flächen wurden in 4 unterschiedliche Potenzialflächenkategorien eingestuft und damit deren Bebauungsmöglichkeit bewertet.

Die Potenzialflächenkategorien sind wie folgt gegliedert:

**Kategorie A - Potenzialflächen mit Baurecht** - bedeutet, dass die Fläche städtebaulich für eine Bebauung geeignet ist, ohne, dass Realisierungshemmnisse vorliegen.

Flächen der **Kategorie B - Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen** - sind städtebaulich für eine Bebauung geeignet, jedoch liegen wesentliche Realisierungshemmnisse vor, die eine Umsetzung erschweren oder verzögern.

Die **Kategorie C - Potenzialflächen mit Planerfordernissen bzw. Planempfehlungen** - zeigt Flächen, die lediglich durch ein Bauleitplanverfahren einer Bebauung zugeführt werden können. Demnach besteht bei diesen Flächen bislang kein Baurecht.

Die **Kategorie D - Potenzialflächen mit Planerfordernissen bzw. Planempfehlungen, aber erkennbaren Realisierungshemmnissen** - beinhaltet Flächen, die städtebaulich durch eine Bauleitplanung einer Bebauung zugeführt werden können, jedoch gibt es Realisierungshemmnisse, die eine Umsetzung erschweren oder verzögern.

## 5. Bewertung der Potenzialflächen

Die Bewertung der Flächen fand auf Grundlage der örtlichen Gegebenheiten und in Abhängigkeit von möglichen künftigen Nutzungen der Flächen statt.

Insgesamt wurden 39 Flächen betrachtet und bewertet. Sie wurden hinsichtlich ihrer Eignung in die unter Punkt 4 genannten Kategorien eingeteilt. Eine Tabelle mit einer Übersicht der Flächen und deren Bewertung enthält die Anlage 1, ein Übersichtsplan mit den eingezeichneten Potenzialflächen ist in Anlage 2 enthalten.

Aus der Überprüfung ergeben sich folgende Ergebnisse:

### **Kategorie A - Potenzialflächen mit Baurecht**

In der Gemeinde Fitzbek stehen insgesamt 12 derartige Flächen zur Verfügung. Diese sind in grün im Übersichtsplan eingezeichnet und in der Tabelle mit der Übersicht über alle Flächen grün hinterlegt. Da die Flächen städtebaulich für eine Bebauung nach § 34 BauGB geeignet sind und keine Realisierungshemmnisse vorliegen, wird nicht weiter auf die einzelnen Flächen eingegangen.

Die Flächen befinden sich alle in Privatbesitz und eine Erschließung ist bei allen Flächen gesichert. Insgesamt können aus den Baulücken 13-14 Bauplätze resultieren. Im Oktober bis November 2021 fand eine Eigentümerabfrage statt, ob derzeit eine konkrete Planung für eine Bebauung besteht oder in den nächsten Jahren eine Bebauung gewünscht ist. Es kam leider keine Rückmeldung von allen Eigentümern. Von den Eigentümern, die geantwortet haben, haben zwei mitgeteilt, dass sie ihre Fläche auch in den nächsten Jahren nicht bebauen möchten. Nach Abzug dieser Flächen stehen somit noch 9 Flächen und insgesamt 9-10 Bauplätze zur Verfügung.

### **Kategorie B - Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen**

Es gibt insgesamt 22 Flächen im Gemeindegebiet, welche der Kategorie B zugeordnet werden können. Alle Flächen sind Baulücken mit Baurecht im Innenbereich nach § 34 BauGB und im privaten Besitz.

Auf dem Grundstück Am Teich 22 liegt die Fläche Nr. 3, welche eine Größe von etwa 468 m<sup>2</sup> aufweist. Derzeit steht dort ein großer Baum und die Fläche wird als Garten genutzt. Hinzu kommt, dass diese für eine Baulücke auf dem Land zu klein ist, weshalb eine Bebauung dort als nicht geeignet einzustufen ist.

Die Fläche Nr. 6 befindet sich zwischen der Hauptstraße 23 und 25 und hat eine Größe von ungefähr 337 m<sup>2</sup>. Jedoch lässt sich sagen, dass die Größe der Baulücke für die Bebauung mit einem Haus zu klein ist. Außerdem verläuft dort eine private Zuwegung und die Fläche wird derzeit als Garten genutzt. Aufgrund der eben genannten Punkte ist eine Bebauung dort nicht möglich.

Zwischen Hauptstraße 32 und 34 liegt die Fläche Nr. 7, die eine Größe von ca. 602 m<sup>2</sup> hat. Diese wird derzeit als Garten genutzt. Allerdings befinden sich dort einige Bäume, viele Sträucher und vorne zur Straße hin eine hohe Hecke, die dann für eine mögliche Zufahrt weichen müsste. Eine Bebauung auf dieser Fläche erscheint daher eher nicht geeignet.

Im Verlauf der Hauptstraße, nämlich hinter der Hauptstraße 32 und 34 ist die Fläche Nr. 8, welche eine Größe von 611 m<sup>2</sup> hat. Auch hier würde eine Bebauung auf dieser Fläche zu einer Bebauung in zweiter Reihe führen, was als negativ zu bewerten ist. Außerdem ist eine Zuwegung nur über ein anderes Grundstück möglich und die Fläche weist etwas Hanglage auf. Somit ist eine Bebauung auf dieser Fläche als nicht geeignet zu bewerten.

Hinter der Hauptstraße 36 a ist die Fläche Nr. 9 mit einer Größe von 1.051 m<sup>2</sup> zu finden. Allerdings würde durch eine Bebauung auf dieser Fläche eine Bebauung in zweiter Reihe entstehen, was sich nicht in das Ortsbild der Gemeinde Fitzbek integrieren würde. Hinzu kommt, dass derzeit keine Zuwegung vorhanden und möglich ist, da vorne zwei Schuppen stehen, die dann erst abgerissen werden müssten. Diese Aspekte stellen Realisierungshemmnisse dar, sodass eine Bebauung auf dieser Fläche nicht geeignet ist.

Die Fläche Nr. 13 mit einer Größe von ca. 1.193 m<sup>2</sup> liegt neben der Mühlenstraße 6. Jedoch grenzt der Mühlenbach an diese Fläche. Außerdem werden dort Schafe

gehalten und es ist eine Hanglage zu erkennen. Eine Bebauung ist aufgrund dieser Umstände eher ungeeignet.

Auf dem Grundstück der Mühlenstraße 2 ist die Fläche Nr. 14 zu finden, welche eine Größe von ungefähr 762 m<sup>2</sup> hat. Auch hier grenzt der Mühlenbach an die Fläche und es liegt eine Hanglage vor. Diese Fläche wird derzeit als Garten genutzt. Aufgrund der eben genannten Aspekte ist eine Bebauung dort nur schwer möglich.

Vor dem Haus der Dorfstraße 1 liegt die Fläche Nr. 15 mit einer Größe von rund 903 m<sup>2</sup>. Hier ist zu beachten, dass eine Gaststätte in der Nähe und somit mit Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Derzeit wird die Fläche als Garten genutzt. Durch eine Bebauung an dieser Stelle würde für das Haus dahinter eine Bebauung in zweiter Reihe entstehen, welche sich nicht in das Ortsbild der Gemeinde integrieren würde. Diese Punkte stellen Realisierungshemmnisse dar und sprechen gegen eine Bebauung an dieser Stelle.

Die Fläche Nr. 16 befindet sich auf dem Grundstück der Hauptstraße 18 und weist eine Größe von ca. 489 m<sup>2</sup> auf. Die Größe ist für eine Baulücke auf dem Land allerdings recht gering und durch eine zusätzliche Bebauung an dieser Stelle wäre die GRZ mit dem bereits vorhandenen Haus auf dem Grundstück sehr hoch. Hinzu kommt, dass eine Hanglage vorliegt und viele Bäume auf der Fläche vorhanden sind. Aufgrund dieser ganzen Aspekte ist eine Bebauung dort also nicht geeignet.

Hinter dem Haus der Hauptstraße 16 liegt die Fläche Nr. 17 mit einer Größe von knapp 991 m<sup>2</sup>. Durch eine Bebauung auf dieser Fläche würde eine Bebauung in zweiter Reihe entstehen, was sich nicht in das Ortsbild der Gemeinde Fitzbek einfügt. Hinzu kommt, dass dort viele Tannenbäume und andere Bäume stehen und eine Erschließung sich als schwierig gestaltet, da diese nur über andere Grundstücke möglich ist. Diese Realisierungshemmnisse sprechen gegen eine Bebauung dort.

Vor dem Haus im Bäckerweg 2 findet sich die Fläche Nr. 18, welche ungefähr 574 m<sup>2</sup> groß ist. Durch eine Bebauung an dieser Stelle würde für das Haus dahinter eine Bebauung in zweiter Reihe entstehen, was nicht zum Ortsbild der Gemeinde passt. Außerdem befindet sich dort der Garten von dem auf dem Grundstück befindlichen Haus. Hinzu kommt, dass die Fläche etwas Hanglage aufweist und dort auch einige Bäume neu gepflanzt wurden. Aufgrund dieser Punkte erscheint eine Bebauung dort als nicht geeignet.

Zwischen dem Denkmalsweg 13 und der Hauptstraße 14 liegt die Fläche Nr. 21, welche eine Größe von knapp 776 m<sup>2</sup> hat. Auf dieser Fläche befinden sich ein Gartenhaus und Schuppen, die dann rückgebaut werden müssten. Außerdem befinden sich dort Bäume und eine Auffahrt und es werden dort Autos geparkt. Mit den Abständen zu den anderen Gebäuden und den anderen eben genannten Punkten erweist sich eine Bebauung dort als nicht geeignet und schwer umzusetzen.

Auf dem Grundstück der Schulstraße 3 liegt die Fläche Nr. 23 mit einer Größe von etwa 663 m<sup>2</sup>. Diese Fläche wird als Garten genutzt. Es befindet sich dort zum Teil ein Schuppen/eine Garage und dort sind einige Bäume vorhanden, die gefällt werden müssten. Außerdem wäre es durch eine Bebauung schwierig, den Abstand zu dem vorhandenen Haus einzuhalten. Diese Aspekte sprechen gegen eine Bebauung auf dieser Fläche.

Die Fläche Nr. 24 befindet sich auf dem Grundstück der Schulstraße 2, zur Hauptstraße hin und hat eine Größe von ungefähr 1.811 m<sup>2</sup>. Diese Fläche ist jedoch komplett mit Bäumen bewachsen und es sind auch landschaftsprägende Bäume vorhanden, weshalb eine Bebauung dort als nicht geeignet zu bewerten ist.

Der östliche Bereich der Fläche Nr. 25 ist ebenfalls der Kategorie B zuzuordnen. Die Fläche ist auf dem Grundstück der Hauptstraße 3 zu finden. Jedoch liegt sie direkt vor

einem Betriebsgebäude, welches sich auf dem Grundstück befindet. Derzeit ist dort kein Betrieb ansässig. Zukünftig könnte sich hier aber wieder ein Betrieb ansiedeln, sodass die Fläche als Vorplatz des Betriebsgebäudes für eine Wohnbebauung nicht geeignet ist.

Die Fläche Nr. 26 befindet sich auf dem Grundstück im Heezenweg 4 a und hat eine Größe von ca. 615 m<sup>2</sup>. Diese Fläche wird derzeit als Garten genutzt. Es befinden sich dort Bäume, Schuppen und Zäune. Außerdem ist es dort schwierig, durch eine zusätzliche Bebauung die erforderlichen Abstände einzuhalten. Diese Aspekte sprechen gegen eine Bebauung auf dieser Fläche.

Neben der Dorfstraße 7 liegt die Fläche Nr. 29 mit einer Größe von 608 m<sup>2</sup>. Auf dieser Fläche befinden sich Schuppen oder Ähnliches sowie einige Bäume und Büsche, weshalb eine Bebauung dort als eher nicht geeignet eingestuft wird.

Zwischen der Dorfstraße und der Kamptwiete ist die Fläche Nr. 30 zu finden, welche 526 m<sup>2</sup> groß ist. Diese wird derzeit als Garten genutzt und dort befinden sich einige Bäume und Büsche. Hinzu kommt, dass sich die Erschließung als schwierig gestaltet, da diese nur über andere Grundstücke möglich wäre. Aufgrund dieser Punkte ist eine Bebauung dort als nicht geeignet zu bewerten.

Auf dem Grundstück der Kamptwiete 2 ist die Fläche Nr. 31 mit einer Größe von knapp 501 m<sup>2</sup>. Auf dieser befinden sich ein Gartenhäuschen und Schuppen, die dann abgerissen werden müssten. Außerdem ist die Baulücke mit knapp 500 m<sup>2</sup> für eine Baulücke auf dem Land recht klein, weshalb sich eine Bebauung dort als eher nicht geeignet erweist.

Die Fläche Nr. 32 befindet sich auf dem Grundstück der Kamptwiete 1 und hat eine Größe von etwa 833 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb und auf der betroffenen Fläche stehen Gerätschaften und unter einem Unterstand wird Stroh gelagert. Es wäre dort also mit gewissen Lärmimmissionen zu rechnen. Aufgrund dessen ist eine Bebauung dort nicht geeignet.

Vor dem Haus in der Dorfstraße 4 b liegt die Fläche Nr. 33, welche eine Größe von knapp 397 m<sup>2</sup> aufweist. Da dort noch die Zuwegung zu dem vorhandenen Haus liegt, ist die Baulücke mit ca. 397 m<sup>2</sup> zu klein. Hinzu kommt, dass durch eine Bebauung auf dieser Fläche für das vorhandene Haus eine Bebauung in zweiter Reihe entstehen würde, was sich nicht in das Ortsbild der Gemeinde Fitzbek integriert.

Auf dem Grundstück der Dorfstraße 8 ist die Fläche Nr. 35 mit einer Größe von etwa 973 m<sup>2</sup> zu finden. Im oberen Bereich der Fläche befinden sich einige Bäume. Im linken Bereich sind Wege/Zuwegungen und im rechten Bereich ist eine Zufahrt zu sehen. Hinzu kommt, dass der Schnitt der Fläche unglücklich ist, sodass eine Bebauung dort kaum möglich ist.

### **Kategorie C - Potenzialflächen mit Planerfordernissen bzw. Planempfehlungen**

Der Kategorie C sind fünf Flächen zugeordnet. Diese befinden sich alle in privatem Besitz.

Bei der Fläche Nr. 5 handelt es sich um eine Fläche neben dem Harthorstweg 8. Sie hat eine Größe von 632 m<sup>2</sup>, liegt jedoch nicht mehr im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung und zählt demnach zum Außenbereich. Hier wäre eine Erweiterung der Satzung erforderlich, damit eine Bebauung dann nach der Zulässigkeit im Innenbereich gemäß § 34 BauGB bewertet werden kann. Vorne befinden sich Bäume und die Fläche wird derzeit als Garten genutzt. Laut Landschaftsplan handelt es sich bei der Fläche um eine private Grünfläche. Aufgrund der Größe von 632 m<sup>2</sup> wäre die Fläche für eine Bebauung mit einem Haus geeignet. Laut dem Bürgermeister sind dort bereits Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Eine Erschließung ist gesichert und

wäre über den Harthorstweg möglich. Eine Bebauung wäre aufgrund der eben genannten Punkte durch eine Erweiterung der Satzung gut möglich und geeignet.

Auf dem Grundstück der Hauptstraße 3 befindet sich die Fläche Nr. 25 mit einer Größe von insgesamt etwa 1.618 m<sup>2</sup>. Der rechte Bereich liegt bereits im Geltungsbereich der Satzung, sodass dieser bei der Kategorie B berücksichtigt wurde. Der linke Bereich, der in blau dargestellt ist, liegt außerhalb des Geltungsbereichs, sodass hier eine Erweiterung der Innenbereichssatzung erforderlich wäre. Laut dem Bürgermeister sind hier bereits Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Im Landschaftsplan wird die Fläche für Mischbebauung und Gärten dargestellt. Aufgrund der eben genannten Aspekte wäre eine Bebauung durch eine Erweiterung der Satzung grundsätzlich möglich.

Zwischen der Hauptstraße 11 und 17 liegt die Fläche Nr. 27, welche eine Größe von ungefähr 5.984 m<sup>2</sup> hat. Diese liegt im Geltungsbereich der Innenbereichssatzung. Aufgrund der Größe wäre hier eine Bauleitplanung erforderlich, die auch bereits durch einen Investor geplant war. Der Investor wollte, dass auf dieser Fläche 15 Wohneinheiten entstehen. Aufgrund des begrenzten Wohnentwicklungsrahmens in der Gemeinde Fitzbek bis zum Jahr 2036 wurde von dem Vorhaben jedoch wieder abgesehen. Die Fläche ist zu einem großen Teil, gerade im hinteren Bereich, archäologisches Interessengebiet. Bei der Fläche könnte überlegt werden, nur im vorderen Bereich zur Straße hin eine Bebauung vorzunehmen, da diese sich dann gut in die vorhandene Bebauung integrieren würde und keine Bebauung in zweiter Reihe entstehen würde. Außerdem ist der vordere Bereich kein archäologisches Interessengebiet und eine Erschließung dafür wäre über die Hauptstraße gesichert. Im vorderen Bereich könnten nach Rücksprache mit dem Kreis drei Bauplätze entstehen, bei welchen dann eine Bewertung nach § 34 BauGB möglich ist. Sollten mehr Bauplätze entwickelt werden, wäre (wie eben bereits beschrieben) eine Bauleitplanung erforderlich.

Die Fläche Nr. 37 befindet sich hinter der Dorfstraße 17 und hat eine Größe von etwa 3.644 m<sup>2</sup>. Derzeit liegt diese im Außenbereich, weshalb eine Bauleitplanung, genauer eine Erweiterung der Innenbereichssatzung, erforderlich wäre. Derzeit wird sie als Koppel bzw. landwirtschaftliche Fläche genutzt. Laut dem Bürgermeister sind hier bereits Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Eine Erschließung wäre über die Dorfstraße gesichert. Im Landschaftsplan wird sie als Fläche für Wohnbebauung und Gärten dargestellt. Die Fläche wurde bereits in vier etwa gleich große Grundstücke geteilt, sodass hier vier Bauplätze entstehen könnten. Aufgrund der eben genannten Punkte wäre eine Bauleitplanung und die daraus resultierende mögliche Bebauung auf dieser Fläche als positiv zu bewerten.

Die letzte Fläche, die zur Kategorie C gehört, ist die Fläche Nr. 38, die sich vor dem Denkmalsweg 2 a befindet und eine Größe von etwa 4.081 m<sup>2</sup> aufweist. Derzeit befindet sich diese nicht im Geltungsbereich der Satzung und liegt im Außenbereich. Hier wäre also eine Erweiterung der Satzung erforderlich. Die Fläche wird im Moment als Koppel bzw. landwirtschaftliche Fläche genutzt. Laut dem Bürgermeister sind hier ebenfalls bereits Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden. Eine Erschließung wäre über den Denkmalsweg gesichert. Im Landschaftsplan wird die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Bei Betrachtung der angrenzenden Grundstücke im Denkmalsweg 2 a bis 2 c könnten hier bei ähnlicher Form und Größe der Grundstücke 2-3 Bauplätze entstehen. Aufgrund der eben genannten Punkte wäre eine Bebauung durch eine Erweiterung der Satzung auch bei dieser Fläche grundsätzlich möglich.

### **Kategorie D - Potenzialflächen mit Planerfordernissen bzw. Planempfehlungen, aber erkennbaren Realisierungshemmnissen**

In die Kategorie D fällt eine Fläche, bei welcher derzeit kein Baurecht besteht. Dennoch ist diese aufgrund ihrer Lage als Potenzialfläche anzusehen, da sie an eine vorhandene Bebauung anschließt.

Dabei handelt es sich um die Fläche Nr. 39 rechts neben dem Sparkassenweg 4. Sie hat eine Größe von knapp 1.500 m<sup>2</sup> und liegt im Außenbereich, weshalb auch hier eine Bauleitplanung, genauer eine Erweiterung der Innenbereichssatzung, erforderlich wäre. Derzeit wird diese als Koppel bzw. landwirtschaftliche Fläche genutzt. Eine verkehrliche Erschließung wäre über den Sparkassenweg gesichert. Ver- und Entsorgungsleitungen sind hier noch nicht vorhanden. Grundsätzlich könnte auf dieser Fläche ein Bauplatz entstehen. Allerdings befindet sich gegenüber ein landwirtschaftlicher Betrieb, durch welchen mit Lärm- und Geruchsimmissionen zu rechnen ist. Dies stellt ein Realisierungshemmnis dar und spricht gegen eine Bebauung auf dieser Fläche.

## **6. Ergebnis**

Die Gemeinde Fitzbek möchte die wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde vorantreiben. Sie möchte im Gemeindegebiet weiterhin Wohngrundstücke schaffen, um auch junge Menschen, die in der Gemeinde aufgewachsen sind, dort zu halten oder eine Rückkehr nach Fitzbek zu ermöglichen.

Die durchgeführte Bewertung der Potenzialflächen hat zum Ergebnis, dass für eine kurzzeitige Realisierung von Bauvorhaben 12 Flächen (Kategorie A) zur Verfügung stehen. Eine im Oktober bis November 2021 durchgeführte Eigentümerbefragung hat ergeben, dass bei zwei Flächen von den Eigentümern keine Bebauung in den nächsten Jahren auf ihren Flächen gewünscht ist. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans hat die Gemeinde Fitzbek angeführt, dass die Wohnbauentwicklung im Innenbereich oft problematisch ist, weil viele Potenzialflächen aufgrund von Privateigentum nicht verfügbar sind. In der Abwägung vom Land hieß es, dass in der Praxis, also bei der landesplanerischen Beurteilung von Bauleitplänen, Innenentwicklungspotenziale, die nicht zur Verfügung stehen, auch nicht auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden. Im Rahmen einer Innenentwicklungspotenzialanalyse ist ein Nachweis zu erbringen, dass die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenentwicklungspotenziale nicht zur Verfügung stehen. Aktuell nicht verfügbare Potenziale können sich zumindest zu einem bestimmten Prozentsatz im Laufe mehrerer Jahre trotzdem umsetzen (z.B. durch Verkauf). Nur soweit einzelne Grundstücke oder Baulücken nachweislich langfristig oder dauerhaft nicht für eine bauliche Nutzung verfügbar sind oder anderweitige Realisierungshemmnisse (z.B. landwirtschaftliche Immissionen) bestehen, sind diese nicht auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen. Somit kann zumindest ein gewisser Prozentsatz der nicht verfügbaren Grundstücke außer Acht gelassen werden. Nach Durchführung der Eigentümerbefragung können somit zwei Flächen unberücksichtigt bleiben, weil auf diesen auch in den nächsten Jahren keine Bebauung gewünscht ist. Bei Kategorie A verbleiben demnach 9 Flächen mit insgesamt 9-10 Bauplätzen.

Zudem gibt es 22 Flächen, bei der Baurecht besteht, jedoch Realisierungshemmnisse vorliegen (Kategorie B). Somit sind diese mittelfristig nicht als Potenzialflächen heranzuziehen.

Bei vier von fünf Flächen der Kategorie C wäre eine Erweiterung der Satzung erforderlich, damit eine Wohnbebauung realisiert werden kann. Bei der anderen Fläche wäre aufgrund ihrer Größe ggfs. eine Bauleitplanung erforderlich, wenn nicht nur die vorderen Grundstücke entwickelt werden sollen.

Es wird eine Potenzialfläche der Kategorie D zugeordnet. Jedoch liegen hier deutliche Realisierungshemmnisse vor, weshalb diese Fläche als nicht geeignet bewertet wird.

Bis 2036 können nach Abzug der Baufertigstellungen in der Gemeinde Fitzbek insgesamt noch 16 Wohneinheiten entstehen. Nach Abzug der 9-10 Bauplätze aus Kategorie A verbleiben demnach noch 6-7 Wohneinheiten aus dem Wohnentwicklungskontingent.

Wenn bei der Fläche Nr. 27 der Kategorie C nur eine Bebauung im vorderen Bereich erfolgt, können hier nach Rücksprache mit dem Kreis maximal 3 Bauplätze entstehen. Dann könnten durch eine Erweiterung der Innenbereichssatzung bis 2036 noch ca. 4 Wohneinheiten entstehen.

Die Gemeinde möchte daher nun eine Erweiterung der Satzung um 4 Bauplätze (Wohneinheiten) bei der Fläche Nr. 37 planen. Die Fläche ist bereits in vier etwa gleich große Grundstücke geteilt.