Gemeinde Störkathen

Innenentwicklungsanalyse / Alternativenprüfung zur Einhaltung der städtebaulichen Ordnung



Bearbeiterin:
Frau Jannika Reimers
Bauverwaltungsamt

Amt Kellinghusen
Hauptstraße 14
25548 Kellinghusen

Kellinghusen, 12.09.2023

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3
2. Übergeordnete Planungen 3
3. Wohnraumpotenzial 5
4. Ermittlung der Potenzialflächen 6
5. Bewertung der Potenzialflächen 6
6. Ergebnis 8

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 Störkathen beabsichtigt, die Wohnbauentwicklung im Gemeindegebiet voranzubringen, um auch jungen Störkathener Einwohnerinnen und Einwohnern den Verbleib in der Gemeinde zu ermöglichen. Denn für junge Menschen bestehen kaum Möglichkeiten, sich in Störkathen 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 Störkathen auch einen Anspruch auf die Erhöhung der Attraktivität des Dorfes als Wohnort durch die Schaffung von neuen Baugrundstücken. Im Hinblick auf die sich aus dem demographischen Wandel ergebene Altersstruktur hat die Gemeinde Störkathen durch die Ausweisung neuer Bauplätze 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.

In der Gemeinde Störkathen gibt es weder einen Landschaftsplan noch einen Flächennutzungsplan. Die Gemeinde hat auch keine Bebauungspläne oder eine Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB).

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

Im Zuge einer möglichen Ausweisung zusätzlicher Bauplätze in der Gemeinde soll eine Innenentwicklungspotenzialanalyse erarbeitet werden, in welcher geprüft wird, ob sich die Gemeinde Störkathen 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).

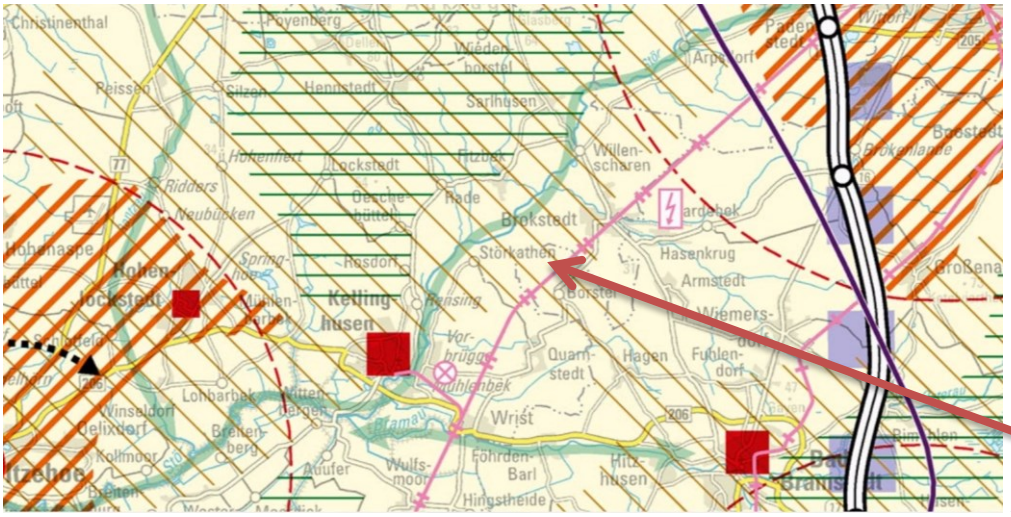


Abbildung 1: Auszug LEP 2021 (ohne Maßstab)

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 Störkathen als ländlichen Raum ein. Da die Gemeinde Störkathen 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 ortsplanerischer 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 Störkathen außerdem 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 Störkathen ebenso als ländlicher Raum eingestuft. Sie zählt zum Nahbereich der Stadt Kellinghusen (Unterzentrum). Außerdem wird auch im Regionalplan die Gemeinde Störkathen als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. Was dies bedeutet, wurde bereits beim LEP erläutert.

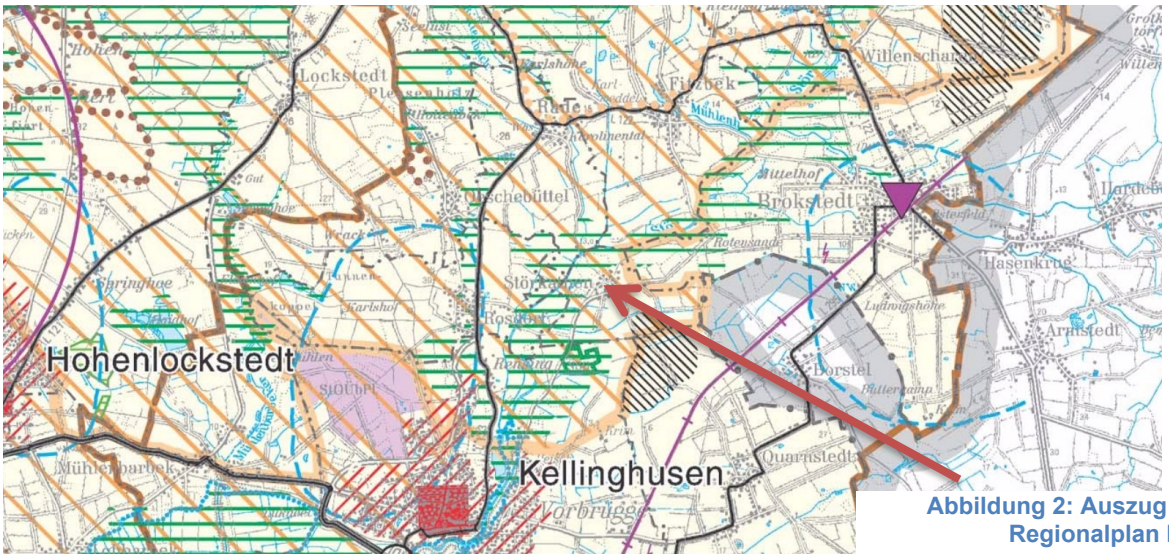


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan IV

3. Wohnraumpotenzial

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

Zum Stichtag 31.12.2020 hatte die Gemeinde Störkathen insgesamt 49 Wohneinheiten zu verzeichnen. Der maximale Rahmen für die Wohnbauentwicklung bis 2036 beschränkt sich somit auf 4 Wohneinheiten.

Laut Aussage des Statistikamtes Nord vom 10.07.2023 wurden in der Gemeinde Störkathen in den letzten Jahren keine Baufertigstellungen gemeldet.

Es bleibt somit bei einem Wohnkontingent von 4 Wohneinheiten bis 2036 in der Gemeinde Störkathen, da seit dem Stichtag 31.12.2020 keine 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 fast 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. die Aufstellung einer Satzung 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 9 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 Störkathen stehen insgesamt 3 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 Nr. 2 und 3 befinden sich in Privatbesitz, während die Fläche Nr. 8 im Eigentum der Gemeinde ist. Eine verkehrliche Erschließung ist bei allen Flächen gesichert. Insgesamt können aus diesen Baulücken 3 Bauplätze resultieren.

Im August bis September 2023 fand eine Eigentümerabfrage statt, ob derzeit eine konkrete Planung für eine Bebauung besteht oder in den nächsten Jahren eine Bebauung gewünscht ist. Es kam von einem Eigentümer die Rückmeldung, dass keine Bebauung in den nächsten Jahren geplant und gewünscht ist. Bei Kategorie A verbleiben demnach zwei Flächen mit insgesamt zwei Bauplätzen.

Kategorie B - Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Es gibt insgesamt 3 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.

Zwischen Dorfstraße 3 und 7 liegt die Fläche Nr. 4, welche eine Größe von etwa 1.195 m² aufweist. Der Bereich wird als Garten genutzt und dort steht ein Schuppen oder Ähnliches. Hinzu kommt, dass sich auf der Fläche viele Bäume befinden, weshalb eine Bebauung dort als nicht geeignet eingestuft wird.

Die Fläche Nr. 5 befindet sich zwischen der Dorfstraße 1 und 3 und hat eine Größe von ungefähr 1.479 m². Auch dieser Bereich wird als Garten genutzt und es befinden sich auch dort einige Bäume. Hinzu kommt, dass unklar ist, ob das Grundstück verkehrlich erschlossen werden kann, da sich vorne an der Grundstücksgrenze eine kleine Mauer aus Betonplatten befindet. Aufgrund der eben genannten Punkte erscheint eine Bebauung dort ebenfalls als nicht geeignet.

Im weiteren Verlauf der Dorfstraße, nämlich zwischen Dorfstraße 14 und 16, ist die Fläche Nr. 9 zu finden, die ca. 515 m² groß ist. Die verkehrliche Erschließung wäre über die Dorfstraße gesichert. Allerdings sind auch hier viele Bäume, sodass eine Bebauung dort als nicht sinnvoll angesehen wird.

Kategorie C - Potenzialflächen mit Planerfordernissen bzw. Planempfehlungen

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

Bei der Fläche Nr. 1 handelt es sich um eine Fläche angrenzend an das Grundstück „Störweg 9“. Sie hat eine Größe von 695 m², liegt jedoch nicht mehr im Innenbereich, sondern zählt zum Außenbereich. Hier wäre die Aufstellung einer Satzung oder eines Bebauungsplans erforderlich, damit eine Bebauung möglich wäre. Die Fläche wird derzeit als Pferdekoppel genutzt. In der Nähe der Fläche liegt ein Waldgebiet, sodass der Schutzabstand von 30 Metern zum Wald zu beachten und einzuhalten ist. Dies wäre bei der Fläche Nr. 1 noch gegeben. Eine verkehrliche Erschließung ist gesichert und wäre über den Störweg möglich. Hier könnte ein Bauplatz entstehen.

Vor dem Grundstück „Dorfstraße 2“, gegenüber vom Grundstück der Dorfstraße 1, befindet sich die Fläche Nr. 6 mit einer Größe von insgesamt etwa 2.003 m². Die Fläche liegt im Außenbereich, sodass eine Satzung oder ein Bebauungsplan hierfür aufgestellt werden müsste. Die Fläche wird derzeit als Koppel genutzt. Eine verkehrliche Erschließung wäre über die Dorfstraße möglich. Aufgrund der Größe der Fläche könnten hier 2-3 Bauplätze entstehen.

Die Fläche Nr. 7 ist die letzte Fläche, die der Kategorie C zuzuordnen ist. Sie befindet sich hinter der Dorfstraße 4 und ist ca. 1.661 m² groß. Auch diese Fläche zählt nicht mehr zum Innenbereich, sondern liegt im Außenbereich, sodass die Aufstellung einer Satzung oder eines Bebauungsplans erforderlich wäre. Eine Erschließung wäre über die Dorfstraße möglich. Hier könnten zwei Bauplätze entstehen.

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

In die Kategorie D fallen keine Flächen.

6. Ergebnis

Die Gemeinde Störkathen 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 Störkathen zu ermöglichen.

Die durchgeführte Bewertung der Potenzialflächen hat zum Ergebnis, dass für eine kurzzeitige Realisierung von Bauvorhaben 3 Flächen (Kategorie A) zur Verfügung stehen. Eine im August bis September 2023 durchgeführte Eigentümerbefragung hat ergeben, dass bei einer Fläche von den Eigentümern keine Bebauung in den nächsten Jahren auf ihrer Fläche gewünscht ist. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Fortschreibung des Landesentwicklungsplans haben manche Gemeinden 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 kann somit eine Fläche unberücksichtigt bleiben, weil auf dieser auch in den nächsten Jahren keine Bebauung gewünscht ist. Bei Kategorie A verbleiben demnach zwei Flächen mit insgesamt zwei Bauplätzen.

Zudem gibt es 3 Flächen, bei der Baurecht besteht, jedoch Realisierungshemmnisse vorliegen (Kategorie B). Somit sind diese mittelfristig nicht als Potenzialflächen heranzuziehen.

Bei den Flächen der Kategorie C wäre die Aufstellung einer Satzung oder eines Bebauungsplans erforderlich, damit eine Wohnbebauung realisiert werden kann.

Es wird keine Potenzialfläche der Kategorie D zugeordnet.

Bis 2036 können in der Gemeinde Störkathen insgesamt noch 4 Wohneinheiten entstehen. Nach Abzug der 2 Bauplätze aus Kategorie A verbleiben demnach noch zwei Wohneinheiten aus dem Wohnentwicklungskontingent.