Erfassung der Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Norderbrarup, Kreis Schleswig-Flensburg

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Norderbrarup, Kreis Schleswig-Flensburg, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierbei hat die Innenentwicklung eine hohe Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung. Die Gemeinde wollte daher alle Möglichkeiten potenzieller Bebauung erfassen. Hierzu zählen Baulücken, gering genutzte Grundstücke und Nachverdichtungspotentiale. Hiermit werden die Untersuchungen aus dem Jahr 2014 aktualisiert.

2. Festlegung der zu erfassenden Flächen

Folgende Flächen wurden erfasst:

a) Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.

- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB
- Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB
- max. 1-3 Baugrundstücke ortsüblicher Größe

b) Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erheblich erschweren bzw. verzögern.

- in der Regel: Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB
- nur in Ausnahmefällen: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB
- Es sind wesentliche Realisierungshemmnisse erkennbar, die absehbar, aber auch ohne planerische Steuerung, im Rahmen der konkreten Vorhabenentwicklung behebbar sind.

c) Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet, es besteht aber noch kein Baurecht bzw. es wird aufgrund des Umfanges bzw. der Sensibilität des Vorhabens empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

- in der Regel: Lage im städtebaulichen Innenbereich (Siedlungszusammenhang)
- Es besteht ein Planungserfordernis bzw. eine Planungsempfehlung, z.B. im Hinblick auf die sensible ortsbildprägende Lage im Ortskern.
- In der Regel sind neben dem z.B. fehlenden Baurecht auch weitere Realisierungshemmnisse erkennbar.

3. Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Norderbrarup wird aufgrund der ländlichen Strukturen eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.600 m² groß sein müssen und dass die Lage der vorhandenen Gebäude eine entsprechende Teilung zulassen.

Nachverdichtungspotenziale, für deren Realisierung mehr als zwei Grundstücke zusammengelegt werden müssten, wurden nicht berücksichtigt, da eine Realisierung sehr unwahrscheinlich ist.

4. Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen. Weiterhin wurden die bauplanungsrechtlichen Situation, die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgte eine Einstufung der Flächen nach den o.g. Typen. Aufgenommen wurden die Flächen, für die möglicherweise Baurecht hergestellt werden könnte.

Die möglichen Flächen der Innenentwicklung sind in einem fortschreibungsfähigen Datensatz dokumentiert (siehe anhängende Tabellen).

5. Ergebnisse

In der Ortslage Norderbrarup ergeben sich folgende Flächen:

Typ A	5 Bereiche für 6 Grundstücke
Typ B	2 Bereiche für 3 Grundstücke
Typ C	0 Bereiche für 0 Grundstücke

Der Bereich 4 im Nordosten Norderbrarups besitzt auf Grund einer Innenbereichssatzung aus dem Jahr 2005 Baurecht über eine Grundfläche von bis zu 180 m². Dieses Grundstück steht aktuell für eine Bebauung zur Verfügung, es ist an keine anderweitige Nutzung gebunden.

Der Bereich 5 (2 Grundstücke) des Flächentyps A ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1 aus dem Jahre 2016. Auf dem östlich gelegenen Grundstück entsteht derzeit ein Wohngebäude, das westliche Grundstück ist bereits verkauft und wird voraussichtlich im Jahr 2022 bebaut.

Weitere Flächen des Typs A sind als klassische Baulücken anzusprechen. Hierbei wurden z.T. auch Grundstücke berücksichtigt, die kleiner als die definierte Mindestgrundstücksgröße 800 m² sind, da die Lage der Grundstücke eine sinnvolle Bebauung möglich erscheinen lässt. Die Flächen stehen ausnahmslos in Privatbesitz. Die überwiegend als Privatgärten genutzten Flächen, stehen derzeit für eine Bebauung nicht zur Verfügung.
Der Bereich Nr. 1 befindet sich ebenfalls in Privatbesitz und ist Teil des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Norderbrarup.

Innerhalb Norderbrarups befinden sich zwei Flächen des Typs B. Die südwestlich gelegene Fläche, an der Ruruper Straße, grenzt an einen Teich. Diese Fläche wird von einem verrohrten Vorfluter des Wasser- und Bodenverbandes der Angelner Auen durchquert. Die Verwendung als Bauland ist daher mit erhöhtem Aufwand verbunden. Die weitere Fläche des Typs B befindet sich an der Ziegeleistraße im Süden Norderbrarups. Einer Bebauung dieser Fläche steht derzeit der Erhalt der dort vorhandenen großen Laubbäume entgegen.

Die innerörtlichen Freiflächen zwischen Ziegeleistraße und Neuer Weg südöstlich der Straße 'Am Pastorat' erfüllen als Spiel- und Bolzplatz eine wichtige Funktion als zentraler Kommunikationsraum im Zentrum der Gemeinde. Zudem weisen die Flächen durch alten Gehölzbestand und eingelagerte Kleingewässer eine hohe Biotopqualität auf. Diese zentrale Freifläche soll auch zukünftig als öffentlicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität erhalten bleiben. Hierzu wurden im Rahmen des gemeinsamen Ortskernentwicklungskonzeptes der Gemeinden Norderbrarup, Rügge, Saustrup, Scheggerott und Wagersrott erste Vorschläge erarbeitet.

Größere, abgängige Gewerbebetriebe, die in absehbarer Zukunft ihren Betrieb einstellen könnten, sind im Innenbereich der Gemeinde Norderbrarup nicht vorhanden. Gleiches gilt für alte landwirtschaftliche Bausubstanz.

Die Gemeinde Norderbrarup geht derzeit davon aus, dass sich in den nächsten ca. 14 Jahren ein Neubau von ca. 6 Wohneinheiten im Innenbereich der Ortslage realisieren lässt. Dies entspricht etwa 67 % der Potenzialflächen der Kategorien A und B. Die Annahme beruht auf einer konkreten Nachfrage bei den jeweiligen Grundstückseigentümern sowie einer Fortschreibung der Entwicklung der vergangenen Jahre.

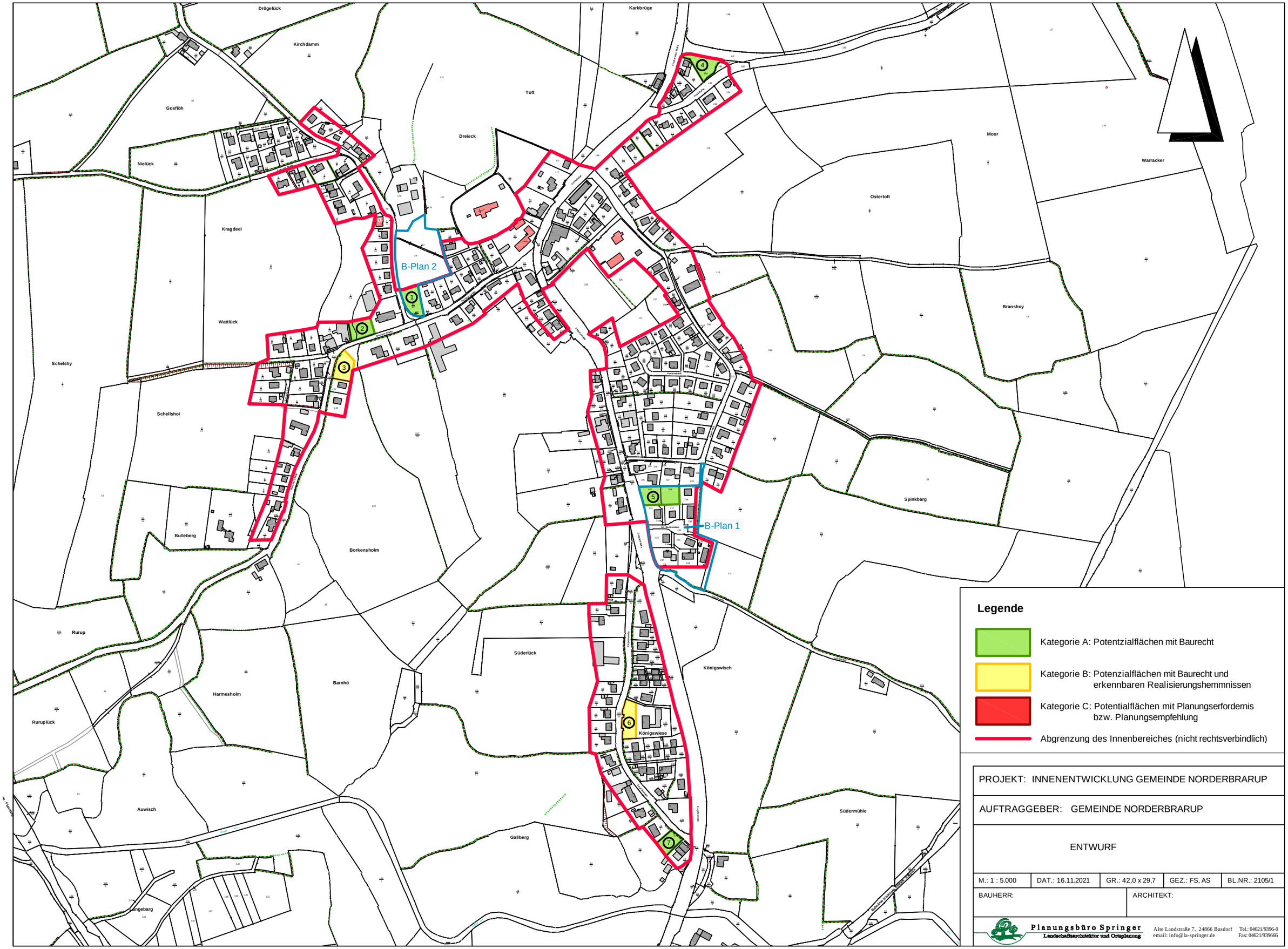
Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Norderbrarup

Auf Grundlage der o.g. Ergebnisse und des LEP 2021 stellen sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Norderbrarup bis zum Jahr 2036 derzeit wie folgt dar:

Wohnungsbestand am 01.01.2021	300 WE
Nach LEP 2022 bis 2036 zulässig (10 %)	30 WE
abzgl. vorauss. Baufertigstellungen in 2021	3 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich	6 WE
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2036	21 WE

Aufgestellt:
Busdorf, den 16.11.2021

Planungsbüro Springer/
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
Tel.: 04621/93 96 0



Legende

- Kategorie A: Potentzialflächen mit Baurecht
- Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
- Kategorie C: Potentialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung
- Abgrenzung des Innenbereiches (nicht rechtsverbindlich)

PROJEKT: INNENENTWICKLUNG GEMEINDE NORDERBRARUP

AUFTRAGGEBER: GEMEINDE NORDERBRARUP

ENTWURF

M.: 1 : 5.000	DAT.: 16.11.2021	GR.: 42,0 x 29,7	GEZ.: FS, AS	BL.NR.: 2105/1

BAUHERR:

ARCHITEKT:

Planungsbüro Springer
Landschaftsarchitektur und Ortsplanung
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
email: info@la-springer.de
Tel.: 04621/9396-0
Fax: 04621/939666