

Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten
der Gemeinde Rodenbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde
- Erläuterungsbericht

B2K und dn Ingenieure
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

Stand: 15.09.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Erfordernis und Zielsetzung	3
2. Methodik	3
3. Angaben zur Gemeinde – Darstellung der Bestandssituation.....	4
4. Demografische Entwicklung.....	4
4.1 Demografische Entwicklung gem. Statistikamt Nord	4
4.2 Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Rendsburg-Eckernförde	5
5. Rechtliche Rahmenbedingungen	7
5.1 Aussagen zum Bedarf an Wohnbauflächen gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2020)	7
5.2 Vorgaben des Regionalplanes III (2000)	8
5.3 Flächennutzungsplan	9
5.4 Vorgaben aus kommunalen Planungen	10
6. Teil A - Beurteilung der Innenbereichspotentiale	10
6.1 Rechtliche Grundlagen	10
6.1.1 Baurechte nach § 30 und § 34 BauGB.....	10
6.1.2 Bebaubarkeit nach § 30 BauGB.....	10
6.1.3 Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.....	10
6.1.4 Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale	11
7. Teil B - Planungsvarianten im Außenbereich.....	11
7.1 Außenbereich im Innenbereich	11
7.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich	11
8. Ergebnisse	11
9. Fazit, Hinweise und Handlungsempfehlungen.....	12
10. Hinweise	18

1. Erfordernis und Zielsetzung

Die Gemeinde sieht sich aus verschiedenen, im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Gründen zur Ausarbeitung eines Entwicklungskonzeptes veranlasst. Die wichtigsten Gründe sind hierbei die Nutzbarmachung von Innenbereichspotentialen sowie die Nutzung bestehender Baurechte (gem. § 34 BauGB). Weitere Gründe für ein Entwicklungskonzept sind:

Ziel ist es Aussagen darüber zu treffen, wo in Rodenbek eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen zukünftig stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie von Entwicklungsflächen im Außenbereich zu gewährleisten.

Des Weiteren soll das Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten der Gemeinde auch für die Ermittlung des geeigneten baurechtlichen Verfahrens dienen:

- Flächennutzungsplanaufstellung notwendig,
- beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB möglich,
- andere Planungsinstrumente (z.B. Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB) möglich.

Das Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten orientiert sich an den Aussagen des Baugesetzbuches „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB) und es befolgt das vom Landesentwicklungsplan (LEP) vorgegebene Ziel, zunächst Innenbereiche zu entwickeln, bevor Außenbereiche berührt werden. Wenn Außenbereichsentwicklung notwendig wird, dann ist sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Flächen werden lediglich bedarfsgerecht und mit entsprechenden Zeitschienen ausgewiesen. Zudem werden Natur- und Umweltbelange im Innen- und Außenbereich bei der Bauflächenausweisung beachtet.

2. Methodik

Die Flächen der Gemeinde Rodenbek wurden unter städte- und ortsplanerischen Gesichtspunkten und teilweise unter Umwelt- und Naturaspekten (Ortsbild, naturräumliche Umgebung, Auswirkung) einer Vorbeurteilung unterzogen, um festzustellen welche Flächen- und Nutzungspotentiale bestehen. Die Untersuchung wurde, wie in den nachfolgenden Schritten erläutert, durchgeführt:

- Vorauswahl von Flächen auf der Grundlage der DGK 1 : 5.000 und einer Luftbildauswertung (Quelle: Google-Earth und Bing) sowie einer Ortsbegehung mit fotografischer Bestandsaufnahme durch den Stadtplaner;
- Auswertung der bestehenden Fachpläne (vorhandenes Entwicklungskonzept) sowie den bestehenden Bauleitplan (B-Plan Nr. 1) und Sichtung der noch zur Verfügung stehenden Baurechte;
- Vorbeurteilung der Eignung der Flächen durch den Stadtplaner;
- Erstellung eines Zwischenstandes (Darstellung der Potential- und Entwicklungsflächen in einer Karte und Bewertung im Flächenkataster);
- Durchführung einer Beteiligung der wichtigsten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange;
- Auswertung der Behördenbeteiligung sowie Überarbeitung der Planunterlagen;
- Erstellung des Endstandes.

3. Angaben zur Gemeinde – Darstellung der Bestandssituation

Die Gemeinde Rodenbek im Amt Molfsee, Kreis Rendsburg-Eckernförde, mit einer Gesamtgröße von 700 ha, besteht aus der Hauptortslage Rodenbek und dem Ortsteil Hohenhude sowie den Siedlungssplittern Ortsteilen Annenhof, Hohenhude-Siedlung, Ruhm und Steinfurt.

Bei diesem Entwicklungskonzept wurden die Ortslagen Rodenbek und Hohenhude sowie der Siedlungssplitter Hohenhude-Siedlung begutachtet und bewertet.



Abb. 01: Darstellung des Gemeindegabiets (Quelle: Digital Atlas Nord)

4. Demografische Entwicklung

4.1 Demografische Entwicklung gem. Statistikamt Nord

In einigen Bereichen, gerade im ländlichen Raum, wird mit einer rückläufigen und stagnierenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Das bedeutet, dass der Bedarf an Baugrundstücken für die Altersklassen der 30 bis 45-jährigen in den kommenden Jahren zurückgehen wird, der Anteil der älteren Haushalte jedoch steigt. Insgesamt kann somit von einer „Alterung“ der Gemeinden gesprochen werden, der Wohnraumbedarf sinkt und der Gebäudeleerstand steigt. Dies trifft nicht zwangsläufig auf jede Gemeinde zu.

Der Zensus ist eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung, die alle 10 Jahre durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder gemeinsam durchgeführt wird. Ziel des Zensus ist die Ermittlung der Einwohnerzahlen in Deutschland sowie die Erhebung zentraler Strukturdaten, die eine Aussage darüber erlauben, wie die Menschen in Deutschland leben, wohnen und arbeiten. Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein hat basierend auf dem Zensus 2011 eine Fortschreibung (Stichtag 31.12.2019) vorgenommen und die Ergebnisse im Bericht „Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein“ im Juli 2019 herausgegeben.

Aus dem Datenblatt der Regionaldaten für Rodenbek geht hervor, dass in der Gemeinde Rodenbek am 31.12.2019 (Stichtag) 482 Einwohner lebten. Die Bevölkerungstärksten Altersgruppen mit insgesamt 53,7% bilden die 50 bis 64-jährigen und die Gruppe 65+. Die Erwachsenen im Alter von 25 bis 49 Jahren stellen einen Bevölkerungsanteil von 25,3%. Die Kinder und jungen Erwachsenen im Alter von 0 bis 24 Jahren bilden die verbleibenden 20%.

Das Durchschnittsalter in der Gemeinde Rodenbek liegt bei 48,1 Jahren und somit deutlich über dem Bundesweitendurchschnitt von 44,5 Jahren.

Bevölkerungsstand in Rodenbek nach Altersgruppen

Altersklasse	Anzahl	In % (482 entspricht 100%)
0 bis 17	64	13,3
18 bis 24	37	7,7
25 bis 29	19	3,9
30 bis 49	103	21,4
50 bis 64	139	28,8
65+	120	24,9

Tabelle 01: Regionaldaten für die Gemeinde Rodenbek, Statistikamt Nord 2019

Der Bevölkerungsstand der Gemeinde Rodenbek schwankte in den letzten 20 Jahren zwischen 471 und 500 Einwohnern. In den letzten 5 Jahren pendelte sich die Einwohnerzahl bei 480 Einwohnern ein.

Die Auswirkungen des demographischen Wandels werden durch den hohen Anteil an Best Ager und Senioren der Gemeinde deutlich. Der Wohnraumbedarf und die Anforderungen an den Wohnraum werden sich verändern. Die Nachfrage an die Schaffung von Wohnraum für kleinere und ältere Haushalte sowie alternatives Wohnen wird zunehmen. Es ist davon auszugehen, dass der Bedarf an Einzelhäusern in den nächsten Jahren rückläufig sein wird.

Durch die kontinuierliche Fortführung des Innenbereichsgutachtens, alternativ eines Baulücken/ Gebäudekatasters sind Rückschlüsse auf notwendigen Wohnraumbedarf jedoch möglich.

4.2 Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Rendsburg-Eckernförde

Der Kreis Rendsburg-Eckernförde hat eine flächendeckende kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für alle kreisangehörigen Städte und Gemeinden des Kreises erstellen lassen. Die Ergebnisse werden im Folgenden stark zusammengefasst und auf den Amtsbereich Molfsee sowie die Gemeinde Rodenbek übertragen. Die Herleitungen und Ergebnisse können bei Bedarf in dem Schlussbericht entnommen werden.

Die Bevölkerungsprognose bezieht sich dabei auf die Annahmen der aktuellen Bevölkerungsprognose des Statischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein und gibt einen Ausblick bis zum Jahr 2030. Der Kreis wird ähnlich wie das Bundesland Schleswig-Holstein bis 2030 einen kleinen Bevölkerungsrückgang erfahren. Es handelt sich dabei um einen Rückgang von rund -3,5% und entspricht einem ca. 9.500 Personen. Der Rückgang ist dabei auf den natürlichen Bevölkerungssaldo zurückzuführen. Das bedeutet, dass die steigenden Sterbeüber-

flüsse nicht durch Wanderungsgewinne kompensiert werden können. Darüber hinaus verändert sich perspektivisch die Altersstruktur im Kreis dahingehend, dass die Menschen im erwerbsfähigen Alter (um ca. 17.800) abnehmen und die Anzahl der 65-Jährigen und Älteren (um ca. 15.000) zunehmen. Die Anteile der einzelnen Altersgruppen der Gesamtbevölkerung verschieben sich erkennbar zu den über 65-Jährigen von ca. 23% auf 28,4% bis 2030.

Für die Erarbeitung der Haushaltsprognose wird eine Haushaltsmitgliederquote herangezogen, welche angibt mit welcher Wahrscheinlichkeit eine Person in Abhängigkeit von ihrem Alter einer bestimmten Haushaltsgrößenkategorie angehört. Die Haushaltsprognose ist als eine erweiterte Trendfortschreibung zu charakterisieren, welche keine Aussagen zur örtlichen Realisierbarkeit bzw. Einschränkungen von Bevölkerungszuwächsen gibt. Sie dient in erster Linie als eine Orientierung für planerisch-politische Fragestellungen, die bei weitergehender Beibehaltung der bisherigen Trends als Grundlage herangezogen werden kann. Aus der Prognose ergibt sich für den Amtsbereich Molfsee ein Rückgang von ca. 162 Haushalten von 3 und mehr Personen bis zum Jahr 2030. Auf der anderen Seite steigt der Bedarf der Single- und Zweipersonenhaushalte um 127 an. Insgesamt bedeutet die Entwicklung für den Amtsbereich ein Rückgang von ca. 35 Haushalten.

Der prognostizierte Entwicklungstrend des Kreises und auf Amtsebene zeichnet sich auch für die Gemeinde Rodenbek ab. Der Anteil der über 65-Jährigen wird in den kommenden Jahren ansteigen. Im Basisjahr 2018 beträgt der Anteil noch 119 Personen und steigt gem. Prognose auf 141 bis zum Jahr 2030 an. Gleichzeitig sinkt der Anteil der Erwerbsfähigen um 17% von 291 auf 242 Personen.

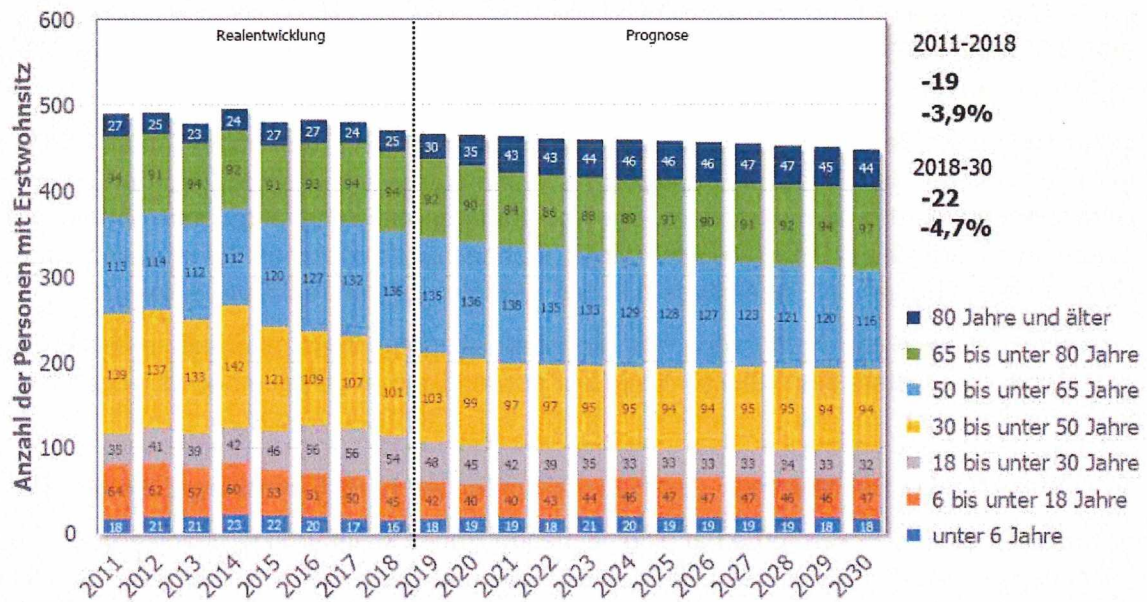


Abb. 02: Anzahl der Personen mit Erstwohnsitz in der Gemeinde Rodenbek, Gertz Gutsche Rügenapp 2017

Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bestätigt somit die Ergebnisse aus dem vorangegangenen Kap. 4.1. Die Gemeinde Rodenbek sieht sich vor der Herausforderung, dass die Bevölkerung abnehmen wird und gleichzeitig altern. Daraus ergeben sich neue politische Aufgaben im Bereich der wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde. Der Bedarf an altersgerechten Singlehaushalten wird zunehmen, gleichzeitig werden bestehende Wohngebäude frei. Letztere können genutzt werden um den Bedarf an Wohnraum für Familien oder Haushalten mit mehr als zwei Personen zu decken. Es wird daher empfohlen, dass sich die

Gemeinde nur ortsangemessen entwickelt und dabei alternative Wohnformen zum klassischen Einzelhaus berücksichtigt.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen

5.1 Aussagen zum Bedarf an Wohnbauflächen gemäß Landesentwicklungsplan (LEP 2020)

Der Entwurf des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2020 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2030. Zusammengefasst formuliert der LEP die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsatzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2030 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.



Abb. 02: Ausschnitt aus dem Entwurf LEP 2020

- Gemäß LEP liegt die Gemeinde Rodenbek im ländlichen Raum.
- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.
- Die Gemeinde befindet sich in einem Naturpark.
- Die Gemeinde liegt in einem 'Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft'.
- Die Gemeinde liegt innerhalb des '10km-Umkreis um den Zentralbereich eines Oberzentrums (Landeshauptstadt Kiel) '.

In Kap. 2.3 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 3.6.1 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 77). Für die Gemeinde Rodenbek ist von Bedeutung, dass sie im ländlichen Raum liegt (s.o.). Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2018 bis 2030' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2017 festgestellt wurde.

Zu diesem Zeitpunkt existierten 210 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis ca. 2030 21 Wohneinheiten entstehen können.

5.2 Vorgaben des Regionalplanes III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes (z.B. hinsichtlich des Siedlungsrahmens).

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum.
- Westliches Gemeindegebiet liegt in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.
- Westliches Gemeindegebiet liegt in einem Naturschutzgebiet.
- Im nordöstlich Bereich der Gemeinde Rodenbek befindet sich ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe'.
- Die Gemeinde liegt in einem Naturpark.
- Das gesamte Gemeindegebiet liegt innerhalb eines 'Regionalen Grünzuges'.

Exkurs regionaler Grünzug:

Die Gemeinde Rodenbek befindet sich gemäß Regionalplan Schleswig-Holstein (Planungsraum III) im regionalen Grünzug, dieser dient dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung. Die Siedlungsbereiche von Rodenbek und Hohenhude sind ausgespart, aber von der Signatur eng umschlossen. Die Splittersiedlung Hohenhude-Siedlung liegt dagegen komplett im regionalen Grünzug. Grundsätzlich sind die Signaturen nicht als Parzellenscharf zu verstehen, dennoch stellt der regionale Grünzug hier eine reglementierende Rahmenbedingung dar. Um eine bauliche Entwicklung innerhalb dieses Korridors zu ermöglichen müssen das öffentliche Interesse der Gemeinde mit den Belangen der Natur und Umwelt gegenübergestellt und gegeneinander abgewogen werden.

In Kap. 2.2 Ziff. 3 G des LEP ist dargelegt, dass in Ordnungsräumen die unterschiedlichen Flächennutzungsansprüche besonders sorgfältig aufeinander abgestimmt werden sollen. Ferner sind regionale Grünzüge [...] als Gliederungselemente und in ihren Funktionen für den Naturhaushalt und die Naherholung zu sichern. In Kap. 6.3.1 Ziff. 4 Z wird weiterhin darauf hingewiesen, dass im regionalen Grünzug nicht planmäßig gesiedelt werden [darf].

Es sind nur Vorhaben zugelassen, die mit den Funktionen dieser Gebiete vereinbar sind oder die im überwiegenden öffentlichen Interesse stehen.

Mit dem Vorhaben im regionalen Grünzug (Außenbereich) zu siedeln treffen konkurrierende Nutzungsansprüche aufeinander. Die Nutzungen Wohnen und regionaler Grünzug (Landwirtschaft und Naherholung) müssen gegenübergestellt und besonders sorgsam abgewogen werden.

Zur Realisierung eines Planvorhabens im öffentlichen Interesse in einem regionalen Grünzug bedarf es einer Alternativenprüfung die darlegt, dass andere potentielle Standorte nicht für das Vorhaben geeignet sind oder zur Verfügung stehen. Weiterhin muss die Landesplanung dem Vorhaben zustimmen.

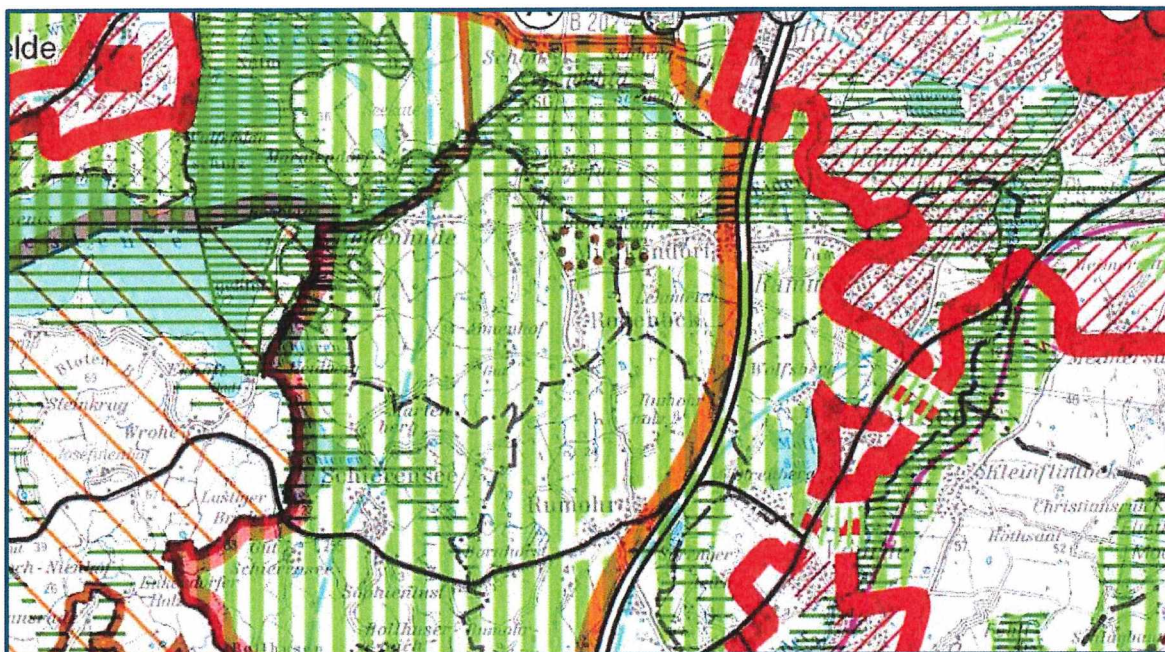


Abb. 03: Ausschnitt aus dem Regionalplan (Planungskarte III)

5.3 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Rodenbek hat bislang keinen vorbereitenden Bauleitplan aufgestellt. Eine Aufstellung des Flächennutzungsplanes wird jedoch zwingend erforderlich sobald die Gemeinde die Aufstellung eines weiteren Bebauungsplanes (siehe Kap. 5.4) anstrebt. Dies wird durch die Stellungnahme des Kreises Rendsburg-Eckernförde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bekräftigt (siehe nachfolgenden Auszug).

Auszug der Stellungnahme des Kreis Rendsburg-Eckernförde: In langjähriger Beratungspraxis durch den Fachdienst werden die betroffenen kreisangehörigen Gemeinden spätestens beim Vorliegen eines Vorhabens, das einen zweiten Bebauungsplan erforderlich werden lässt, zur Aufstellung eines Flächennutzungsplans aufgefordert. Insofern wird bereits an dieser Stelle auf die Aufstellung eines Flächennutzungsplans als gewissermaßen Rahmenplan hingewiesen für den Fall, dass sich die Gemeinde der Entwicklung von bisher dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen nähert.

5.4 Vorgaben aus kommunalen Planungen

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie werden von den Gemeinden aufgestellt, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3, Satz 1 BauGB). Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet.

In der Gemeinde Rodenbek bestehen neben dem Bebauungsplan Nr. 1 keine weiteren kommunalen Planungen. Der Bauleitplan ermöglichte eine wohnbauliche Entwicklung in der Splittersiedlung Hohenhude-Siedlung. Die bestehenden Baurechte sind gänzlich ausgeschöpft.

6. Teil A - Beurteilung der Innenbereichspotentiale

6.1 Rechtliche Grundlagen

Eine städtebauliche Entwicklung unterliegt dem Grundsatz, dass mit Außenbereichsflächen sparsam umgegangen werden soll, um eine unangemessene Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Das bedeutet, dass neue Baugebiete zum einen in kompakter Form entstehen und zum anderen zu einer Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes führen sollen.

Im Jahr 2013 wurde das Baugesetz dahingehend geändert, dass in dem § 1 Abs. 5 mit dem Satz 3 ein neuer zusätzlicher Grundsatz eingeführt wurde:

"Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung
vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

6.1.1 Baurechte nach § 30 und § 34 BauGB

6.1.2 Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

Baurechte nach § 30 BauGB beziehen sich auf Baugrundstücke, die in den Geltungsbereichen bestehender Bebauungspläne liegen. Sie sind aus planungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar.

Für die Gemeinde Rodenbek liegt derzeit nur ein Bebauungsplan vor, der Bebauungsplan Nr. 1 mit der Gebietsbeschreibung „Hohenhude - Siedlung“. Es wurde Baurecht für insgesamt 5 Grundstücke für die Errichtung von Einzelhäuser geschaffen. Diese wurden bereits alle bebaut.

6.1.3 Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB (Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ist lediglich eine Vorbewertung. In dieser Beurteilung wurden die Baulücken in 'geeignet' und 'bedingt geeignet' unterteilt. Geeignete Baulücken sind aus städtebaulicher Sicht sofort umsetzbar, offensichtliche Hemmnisse liegen hier nicht vor. Den bedingt geeigneten Baulücken stehen einer sofortigen Entwicklung Realisierungshemmnisse entgegen, die eine Umsetzung möglicherweise verzögert oder verhindert. Hemmnisse sind unter anderem schwierige Grundstückszuschnitte, mehrere Grundstückseigentümer oder eine schwierige Erschließung.

Die Bewertung einzelner Baulücken ist zu gegebenem Zeitpunkt (Bauvoranfrage/Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht des Kreises.

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen nicht alle der ermittelten Flächen ohne weiteres für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Ob eine Baulücke baulich genutzt werden soll, liegt in der Entscheidung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

6.1.4 Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Umnutzungspotentiale, häufig in Form ehemaliger Hofstellen, bieten Potential für eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten hängt von der Form der Umnutzung ab. Denkbar ist eine Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Ergänzung durch Anbauten oder ein Abriss der Gebäude und Parzellierung mit Einfamilienhaus-Grundstücken.

Exkurs Nachnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden: Durch das Baulandmobilisierungsgesetz vom 14. Juni 2021 die Anzahl der nach §35 Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 Buchstabe f BauGB zulässigen Wohnungen von drei Wohnungen je Hofstelle auf fünf Wohnungen je Hofstelle erhöht.

7. Teil B - Planungsvarianten im Außenbereich

7.1 Außenbereich im Innenbereich

Neben den Baulücken gibt es Flächen welche als 'Außenbereich im Innenbereich' bezeichnet werden. Diese Flächen sind trotz ihrer innerörtlichen Lage zu groß, um sie nach § 34 BauGB zu bebauen. Für diese Flächen ist daher im Falle einer baulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes und ggf. eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Es wird zwischen sogenannten 'Außenbereichszungen' und 'Außenbereichsinseln' unterschieden.

7.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten sollte zwar in erster Linie Baulücken und Umnutzungspotentiale im Innenbereich durchleuchten, stellt aber auch Entwicklungsflächen im Außenbereich dar, vorbereitend für eine mögliche Darstellung als wohnbauliche Entwicklung im Rahmen einer Flächennutzungsplanaufstellung. Das vorliegende Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten dient bei weiterführenden Bauleitplanungen als Abwägungsgrundlage, womit dargelegt werden kann, warum die eine oder andere Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

8. Ergebnisse

Nachverdichtungspotential innerhalb des Innenbereiches liegt in Form von einer 'geeigneten' Baulücke (Baulücke Nr. 2) vor. Weiteres Potential im Innenbereich liegt in Form von vier 'bedingt geeigneten' Baulücken (Baulücke Nr. 3, Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 7) vor. Hier stehen einer kurzfristigen Entwicklung vor allem die Hemmnisse bzgl. der sehr geringen Flächengröße, sowie der derzeitigen Nutzung als Garten oder Spielplatz entgegen. Die Baulücke Nr. 4 wurde zwischenzeitlich bebaut und steht für eine wohnbauliche Entwicklung nicht mehr zur Verfügung.

Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Geeignet - 1 Flächen für 1 WE

Bedingt geeignet - 4 Flächen für 4 WE

Weitere Innenbereichspotentiale gem. § 34 BauGB konnten in der Gemeinde nicht ausfindig gemacht werden. Aus diesem Grund wurden auch Entwicklungsflächen im Außenbereich untersucht. Die Entwicklungsflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung überprüft. Wichtige Kriterien waren dabei das städtebauliche Einfügen, die Erschließung, grünordnerische Belange sowie mögliche Konfliktpotentiale hinsichtlich Verkehrslärm ausgehend von der Kreisstraße K 32.

Entwicklungsflächen im Außenbereich nach § 35 BauGB

Geeignet - 1 Flächen für 3 WE

Bedingt geeignet - 7 Flächen für 46 bis 55 WE

Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Es wurde eine Hofstelle als Umnutzungspotential identifiziert. Diese befindet sich östlich der Straße Ruhm (K32). Bei der Hofstelle als mögliches Umnutzungspotential wird jedoch keine Zielplanung genannt, mit der Aufnahme als Umnutzungspotential soll lediglich eine Anstoßwirkung erzielt werden.

Es wurden keine Gebäudeleerstände identifiziert.

9. Fazit, Hinweise und Handlungsempfehlungen

Im Rahmen der Überprüfung der Innenbereichspotentiale wurden zwei geeignete und vier bedingt geeignete Baulücken, die nach § 34 BauGB zu entwickeln sind, identifiziert. Es handelt sich bei den geeigneten Baulücken um die Nr. 2 und Nr. 4. Es ist davon auszugehen, dass für einen kurz- bis mittelfristen Zeitrahmen ein Entwicklungspotential im Innenbereich von ca. 5 Wohneinheiten besteht. Eine Aussage über die tatsächliche Verfügbarkeit der Baulücken kann im Rahmen dieses Gutachtens nicht gegeben werden. Es wird daher der Gemeinde empfohlen im Anschluss an das Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten eine Eigentümerbefragung der möglichen Entwicklungsflächen durchzuführen. Im Rahmen der Befragung sollte die Bauwilligkeit, die Verkaufsbereitschaft und der zeitliche Rahmen abgefragt werden. Die gewonnen Erkenntnisse können der Gemeinde dabei helfen zu entscheiden wo sich die Gemeinde perspektivisch im kurz- bis mittelfristigen Zeitraum entwickeln möchte. Weiterhin können basierend auf den Ergebnissen des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens und der Eigentümerbefragung Bauleitplanverfahren gezielt in die Wege geleitet werden.

Eine wohnbauliche Entwicklung ist innerhalb der Gemeinde Rodenbek nur sehr begrenzt möglich. Der örtliche Bedarf und die Nachfrage überschreiten die zur Verfügung stehenden 5 Innenentwicklungspotentiale. Aus diesem Grund wurden im Rahmen dieser Beurteilung auch die Außenbereichsflächen untersucht und bewertet.

Rodenbek

Im Hauptort Rodenbek wurde eine geeignete und weitere vier bedingt geeignete Bauflächen für eine wohnbauliche Entwicklung identifiziert. Drei der untersuchten Bauflächen eignen sich nicht für eine wohnbauliche Entwicklung.

Die Baufläche B1 befindet sich am südöstlichen Rand des Hauptortes östlich der Dorfstraße. Bei der Baufläche handelt es sich um eine sinnvolle Entwicklung am Siedlungsrand, welche in Verbindung mit der Baufläche B2 bestehende Siedlungsstrukturen verbindet und die vorhandene Infrastruktur nutzt. Die Fläche ist straßenseitig zur freien Landschaft mit einem Knick abgegrenzt, welcher im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen teilweise durchbrochen werden muss. Aufgrund der Nähe zur Kreisstraße

K32 sollte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Lärmschutzgutachten hinsichtlich möglicher Lärmimmissionen erstellt werden. Weiterhin ist zu beachten, dass zwischen den beiden genannten Bauflächen das Verbandsgewässer „Aalbek“ verläuft.

Ähnlich wie die Baufläche B1 stellt die Fläche B2 eine Außenbereichszunge dar, welche in den Siedlungskern ragt. Die Fläche grenzt direkt an die Haupterschließungsstraße an und kann bei einer baulichen Entwicklung die bestehende Infrastruktur nutzen. Es handelt sich dabei um eine der sinnvolleren möglichen Entwicklungen innerhalb der Gemeinde. Es wird empfohlen die Bauflächen B1 und B2 gemeinsam zu entwickeln. Im Rahmen eines kleinen städtebaulichen Entwurfes/ Konzepts sollte sowohl auf die „Aalbek“ als auch die bestehenden Biotopstrukturen (Knicks) eingegangen werden. Weiterhin bieten sich die Flächen an um alternativen Wohnraum zum klassischen Einzelhaus zu schaffen.

Die Baufläche B3 wird im Westen durch Kreisstraße K32 und im Osten durch die Dorfstraße begrenzt. Sie stellt eine Außenbereichszunge dar, welche in den bestehenden Siedlungskörper ragt. Bei einer baulichen Entwicklung muss die Anbauverbotszone von 15 m beachtet und die Auswirkung der möglichen Lärmimmissionen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft werden. Weiterhin ist zu beachten, dass die Fläche straßenseitig von knickähnlichen Strukturen gerahmt ist, die bei einer baulichen Entwicklung zu beachten und ggf. auszugleichen sind.

Die Baufläche B4 befindet sich östlich der Straße Moorredder an einem Wendehammer und kann direkt von diesem aus erschlossen werden. Zum größten Teil handelt es sich bei dieser Fläche um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Der nördliche Bereich der Fläche wird zum Teil als Garten und als Pferdewiese genutzt. Dieser Teilbereich wird durch eine knickähnliche Struktur von der restlichen Fläche abgeteilt. Bei einer Entwicklung der Fläche handelt es sich um eine kleinteilige Abrundung des Siedlungsrandes.

Die Baufläche B5 liegt am nordöstlichen Siedlungsrand des Hauptortes Rodenbek. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle, sowie noch dazugehörige landwirtschaftliche Flächen. Die Erschließung der Fläche kann über eine landwirtschaftliche Zufahrt erfolgen. Die Fläche sollte in Verbindung mit der ehemaligen Hofstelle betrachtet und möglicherweise entwickelt werden. Am nördlichen und östlichen Rand der Fläche muss eine Abgrenzung in Form einer Eingrünung zur freien Landschaft angelegt werden.

Die betrachteten Flächen B6 bis B8 werden aufgrund der „bandartigen Entwicklung“ in den Außenbereich, den Hemmnissen durch Lärm, die Allee, Verkehrssituation und besserer Alternativen als ungeeignet bewertet.

Hohenhude-Siedlung

Hohenhude-Siedlung wird gem. der Stellungnahme des Kreises Rendsburg-Eckernförde als Splittersiedlung eingestuft. Die Entstehung von Splittersiedlung sowie die Erweiterung oder Verfestigung vorhandener Siedlungssplitter sind gem. § 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB nicht zulässig. Im Entwurf des Landesentwicklungsplan (Entwurf LEP 2020) bestehen die Grundsätze (Kap. 3.9, 2G LEP2020) das „neue Bauflächen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, in baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile in Form von behutsamer Siedlungsabrundung ausgewiesen“ sowie das „eine Erweiterung von Siedlungssplittern vermieden werden sollen“.

Die Gemeinde betrachtet Hohenhude-Siedlung jedoch als Ortsteil/ Ortslage der Gemeinde Rodenbek. Der Gemeinde wird daher empfohlen eine den geforderten Flächennutzungsplan aufzustellen und so zumindest für einen Teilbereich des Siedlungssplitters eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Dabei sollte berücksichtigt werden, dass sich der Ortsteil/ die Ortslage nur für den örtlichen Bedarf angemessen entwickeln sollte. Der Vollständigkeit halber weisen wir daraufhin, dass die Aufstellung einer Außenbereichssatzung ebenso denkbar wäre in der Regel jedoch wenig Aussicht auf Erfolg hat.

Unter Berücksichtigung des Aspekts, dass Hohenhude-Siedlung seitens der Gemeinde als Ortsteil betrachtet und gewertet wird, wurden drei bedingt geeignete und zwei nicht geeignete Bauflächen in das Gutachten aufgenommen.

Die betrachteten Flächen B9 bis B10 werden aufgrund der „bandartigen Entwicklung“ in den Außenbereich, den fehlenden Siedlungszusammenhang und besserer Alternativen als ungeeignet bewertet.

Die Bauflächen B11 und B12 befinden sich am südlichen Rand des Siedlungssplitters Hohenhude-Siedlung. Die Flächen bieten sich für eine kleinteilige wohnbauliche Entwicklung für den örtlichen Bedarf an. Die Flächen sollten zusammen betrachtet und umgesetzt werden. Grundsätzlich wäre zu überlegen sie (zumindest teilweise) im Rahmen einer Satzung zu berücksichtigen.

Die Baufläche B13 befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand und stellt bei einer Entwicklung der Baufläche einen (heute ist dies eine sog. „Außenbereichszunge“) kleinteiligen Lückenschluss innerhalb des (Splitter-)siedlungsbereiches dar. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die freiwillige Feuerwehr. Hier wird aufgrund der zu erwartenden Lärmimmissionen eine lärmtechnische Untersuchung notwendig.

Hohenhude

Für den Ortsteil Hohenhude wurden zwei bedingt geeignete und drei nicht geeignete Bauflächen in das Gutachten aufgenommen.

Die Baufläche B15 befindet sich am südöstlichen Siedlungsrand und stellt aus städtebaulicher Sicht eine kleinteilige Ergänzung des Siedlungsrandes dar. Allerdings weist die Fläche eine nicht unerhebliche Topographie auf, die eine straßenseitige Erschließung einzelner Grundstücke sehr erschwert. Weiterhin ist ein vorhandener Knick zu beachten und bei einer baulichen Entwicklung entweder zu erhalten oder auszugleichen.

Ein Teilbereich der Baufläche B18 wurde zwischenzeitlich mit einer Reithalle bebaut. Die Hofstelle stellt langfristig, nach eventueller Aufgabe des Betriebes, ein Potential für eine wohnbauliche Entwicklung/ Nachnutzung dar.

Die betrachteten Flächen B14, B16, B17 und B19 werden aufgrund der topografischen Bedingungen, der bandartigen Entwicklung (B14), den teilweise fehlenden Siedlungszusammenhang und besserer Alternativen als ungeeignet bewertet.

Sollte sich die Gemeinde dazu entschließen die Bauflächen B1, B2, B15 oder vergleichbare Bauflächen einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen wird darauf hingewiesen, dass im vorab im Rahmen einer Untersuchung von vergleichbaren Standortalternativen ein entsprechender Eignungsnachweis zu führen ist. Es handelt sich

hierbei um eine sogenannte Alternativenprüfung, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt wird. Das hier vorliegende Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten kann dafür als Grundlage herangezogen werden.

Der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Rodenbek bis zum Jahr 2030 liegt gemäß LEP bei 21 Wohneinheiten (Siedlungsentwicklung bis zu 10% der vorhandenen Wohneinheiten, Stand 31.12.2017). Davon abzuziehen sind die Baufertigstellungen ab dem 31.12.2017 und vorliegende Bauanträge.

Ebenfalls sind die geeigneten Baulücken von dem Entwicklungskontingent abzuziehen.

Nach dem derzeitigen Stand bleibt der Gemeinde ein Entwicklungspotenzial von 16 Wohneinheiten für eine bauliche Entwicklung im Außenbereich.


Die vorgebrachten Werte sind Zahlen, die den derzeitigen Stand für eine wohnbauliche Entwicklung wiedergeben. Erfahrungsgemäß ist die Entwicklung einer Gemeinde ein stetiger Prozess, so dass die Zahlen schnell überholt sind. Daher ist zu empfehlen in regelmäßigen Abständen einen Abgleich zu machen.

Des Weiteren ist anzumerken, dass die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB eine Vorbewertung ist. Die Bewertung einzelner Baulücken ist dann zu gegebenem Zeitpunkt (Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht. Weiterhin sollte im Vorfeld zu jeder Planung geprüft werden ob die Fläche sich im sogenannten Regionalen Grünzug befindet und ein Zielabweichungsverfahren notwendig ist. Die Darstellung im Regionalplan ist nicht Parzellenscharf und somit kann dazu keine finale Aussage getroffen werden. Grundsätzlich sind der Hauptort und die Ortsteile wie in Kap. 5.2 beschrieben von der Signatur eng umschlossen. Es erfolgt weiterhin der Hinweis, dass der Regionalplan parallel zum Entwicklungsplan fortgeschrieben wird und die Möglichkeit besteht einen anderen Zuschnitt des Grünzugs zu verhandeln. Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde sich im Vorfeld mit der Thematik wo innerhalb des Gemeindegebiets in welchem Umfang eine bauliche Entwicklung stattfinden soll auseinandersetzen sollte. Dazu wird weiterhin empfohlen eine sogenannte Prioritätenkarte mit zeitlichen Entwicklungshorizont zu erstellen.

Darüber hinaus wird in dem Kap. 4 deutlich, dass innerhalb der nächsten Jahre die Gemeinde Rodenbek altern wird und sich der Bedarf an Wohnraum verändert. Daher wird empfohlen neben dem klassischen Einzelhaus auch alternative Wohnformen, insbesondere altersgerechten sowie barrierearmen Wohnraum, vorzusehen.

Mögliche nächste Schritte:





FRAGENBOGEN ZUR INFORMELLEN STIMMUNGSBILDABFRAGE ZUM PLANGEBIET DES BEBAUUNGS-PLANES NR. 50 DER GEMEINDE FLINTBEK – GARTENSTRASSE

1. Ich bin.....

1.1 Bewohner*in Interessent*in

1.2 Familienmitglied Senior*in Single

WOHNBAULICHE ENTWICKLUNG

2. Soll die Gemeinde Flintbek neue, große Gebiete zur wohnbaulichen Entwicklung ausweisen?
 JA NEIN

3. Welche Wohnformen sollen entstehen?
 Einfamilienhäuser Doppelhäuser Reihenhäuser Mehrfamilienhäuser / Wohnungen
 alternative Wohnformen

4. Welche Anordnung der Wohnformen favorisieren Sie? (siehe Anhang)
 A B C

5. Welche gestalterischen Vorgaben sollen in dem Bebauungsplan festgesetzt werden?
 Anzahl der Geschosse

Fassadengestaltung

Dachgestaltung

weitere Vorgaben

keine Vorgaben

6. Wo ist Ihr favorisierter Kita-Standort? (siehe Anhang)
 I II III

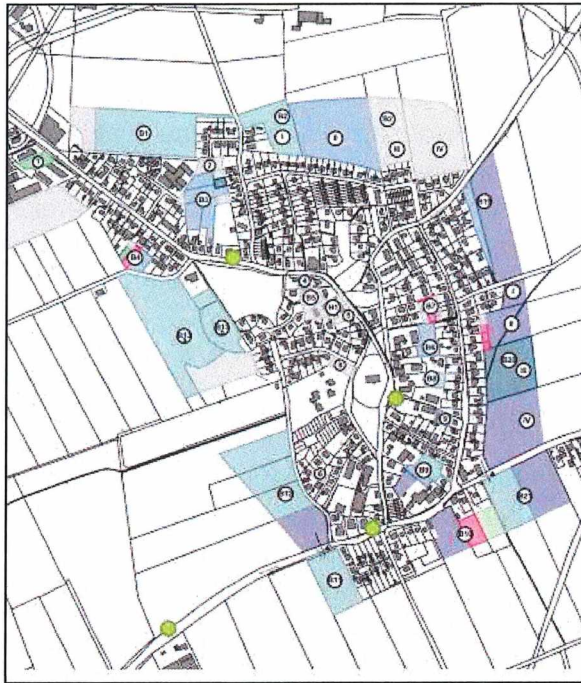
7. Soll die Energieversorgung der neuen Wohnsiedlung durch ein Nahwärmenetz gedeckt werden? (Erläuterung siehe Anhang)
 JA NEIN

Informelle Beteiligung der Rodenbeker Bürger zur Einholung eines Meinungsbildes

Die Befragung sollte sowohl digital als auch analog durchgeführt werden um ein möglichst breites Feld der Rodenbeker anzusprechen.

Mögliche Abfragen:

- Bedarf (aus dem Ort) und Nachfrage (von Außerhalb) an Wohnraum in der Gemeinde Rodenbek.
- Wo in der Gemeinde eine/ keine wohnbauliche Entwicklung stattfinden soll.
- Ermittlung der Bauwilligkeit der Flächeneigentümer.
- Welche Wohnformen werden nachgefragt.
- Über welche Qualität (bspw. Grünflächen, verkehrliche Erschließung...), sollte eine wohnbauliche Entwicklung in Rodenbek verfügen.
- Welche Vorgaben sollten im Rahmen von Bauleitplanungen festgesetzt werden?
- Weitere Anregungen und Ideen zur Entwicklung der Gemeinde.

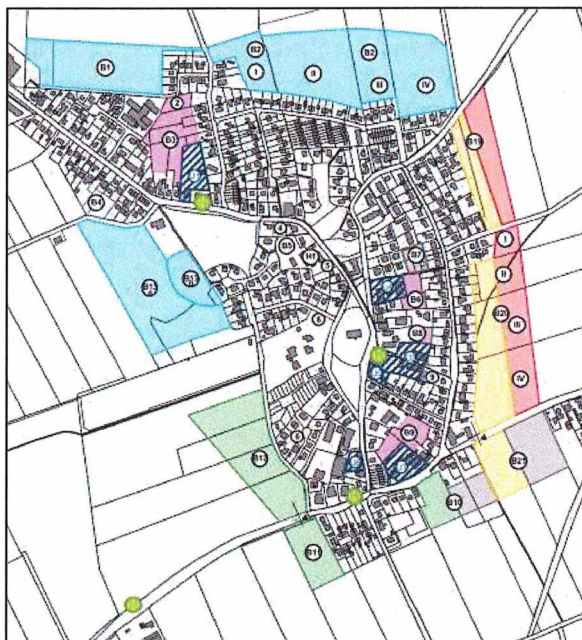


Eigentümergefragung

Es wird empfohlen im Anschluss des Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept wurde eine Befragung der Eigentümer von Entwicklungsflächen (Baulücken und Bauflächen) hinsichtlich ihrer angestrebten Nutzung der Fläche und Baubereitschaft durchzuführen.

Die Befragung ist lediglich eine Momentaufnahme und stellt eine Tendenz dar, an der man sich bei der künftigen Siedlungsentwicklung orientieren kann.

Sie dient jedoch zum einem dazu die Eigentümer auf das Potential ihrer Fläche hinzuweisen und mögliche Innenentwicklungen zu aktivieren. Zum anderen kann sie als wichtige Entscheidungsgrundlage zur mittel- bis langfristigen Siedlungsentwicklung dienen und im Rahmen einer Aufstellung eines Flächennutzungsplanes herangezogen werden.



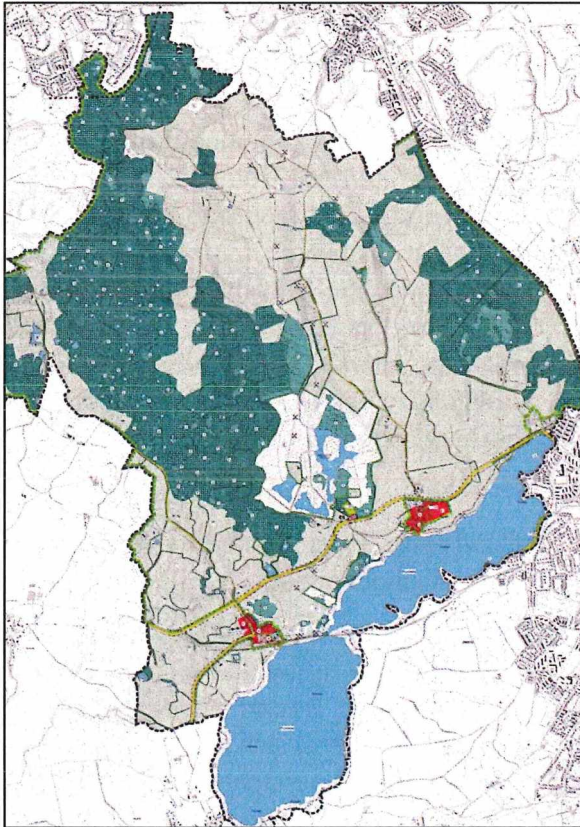
Priorisierung der Flächen mit zeitlichen Entwicklungshorizont

Grundsätzlich empfiehlt es sich, eine wohnbauliche Entwicklung maßvoll und dem örtlichem Bedarf angepasst vorzunehmen. Es bietet sich daher an, eine Priorisierung der Bauflächen vorzunehmen – die Baulücken werden dabei nicht bewertet, da diese nach § 34 BauGB entwickelt werden.

Im Rahmen der Erstellung der sogenannten „Ampelkarte“ wird eine wohnbauliche Zieldarstellung mit zeitlichen Horizont durch die Gemeinde mit Unterstützung eines Planers erarbeitet. Dabei werden die Flächen in verschiedene Kategorien zugeordnet.

Die „Ampelkarte“ dient als Leitfaden für die Gemeindevertretung für die künftige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde. Sie kann weiterhin im Rahmen von Verhandlungen mit der Kreis- und Landesplanung als Argumentationsgrundlage herangezogen werden. Die

„Ampelkarte“ dokumentiert, dass die Gemeinde sich inhaltlich mit der perspektivischen Entwicklung der Gemeinde auseinandergesetzt hat und eine Zieldarstellung erarbeitet hat. Ferner kann basierend auf der Grundlage der Siedlungsbereich im Rahmen einer Flächennutzungsplanaufstellung definiert werden.



Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gemeinde Rodenbek

Es wird empfohlen ein Flächennutzungsplan für die Gemeinde Rodenbek aufzustellen. Dieser wird gemeinsam mit einem Landschaftsplan parallel aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan dient u.a. dazu die Siedlungsbereich der Gemeinde zu definieren und die Zielentwicklungen für einzelne Flächen und Bereiche darzustellen. Die Aufstellung des Flächennutzungsplans bietet somit die Möglichkeit den Siedlungssplitter Hohenhude-Siedlung als Ortsteil zu definieren und ortsangemessene wohnbauliche Entwicklung (durch Aufstellung eines zusätzlichen Bebauungsplanes) zu ermöglichen.

Der Flächennutzungsplan wird in der Regel für einen Planungszeitraum von 15 bis 20 Jahren aufgestellt und sollte somit auch eine mittel- bis langfristige Planungsperspektive abdecken.

10. Hinweise

Allgemeine Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen nicht alle der ermittelten Flächen ohne weiteres für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Es ist Aufgabe der Gemeinde, sich mit den Grundstückseigentümern bzgl. der Bauwilligkeit oder entsprechenden Verkaufsabsichten in Verbindung zu setzen. Dieses kann beispielsweise anhand eines Fragebogens erfolgen, der den betroffenen Bürgern zugeschickt wird.

Außerdem ist es sinnvoll, dieses Innenbereichsgutachten zu gegebenen Zeitpunkten zu aktualisieren oder alternativ ein Baulückenkataster/ Gebäudekataster zu erstellen, um den Vorgaben des LEPs gerecht zu werden.

Landwirtschaftliche Betriebe

Es befinden sich landwirtschaftlich geprägt Nutzungen im Ort. Bei Vorhaben in unmittelbarem Umfeld sind daher emissionsschutzrechtliche Gutachten zu erstellen, mit denen nachgewiesen

werden sollte, dass bei einem konkreten Bauvorhaben im Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Andersrum sind die landwirtschaftlichen Betriebe zu schützen, das heißt, durch Entwicklungen von wohnbaulichen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft dürfen keine nutzungseinschränkende Wirkungen der Betriebe vorgehen.

Bei Planungen in der Nähe von Betriebsstandorten mit Tierhaltung ist zusätzlich ein GIRL Gutachten zur Ermittlung der Gesamtbelastung der Geruchsimmissionen zu erstellen. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden und darf den vorgeschriebenen Wert (je Nutzungsgebiet) nicht überschreiten.

Archäologische Kulturdenkmale

Geschützt sind die Wirkung von Kulturdenkmälern in ihrer Umgebung und die optischen Bezüge zwischen den Kulturdenkmälern und der Umgebung. Durch Überplanungen soll es nicht zu Störungen des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern und ihres städtebaulichen Zusammenhanges kommen, sodass ihre jeweilige besondere Wirkung geschmälert werden würde. Nach dem DSchG soll der Eindruck (Zeugnisscharakter, Ausstrahlung und Dokumentationswirkung) von Kulturdenkmälern nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Archäologische Interessensgebiete

Die Gemeinde grenzt zum großen Teil an einem archäologischen Interessensgebiet an, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

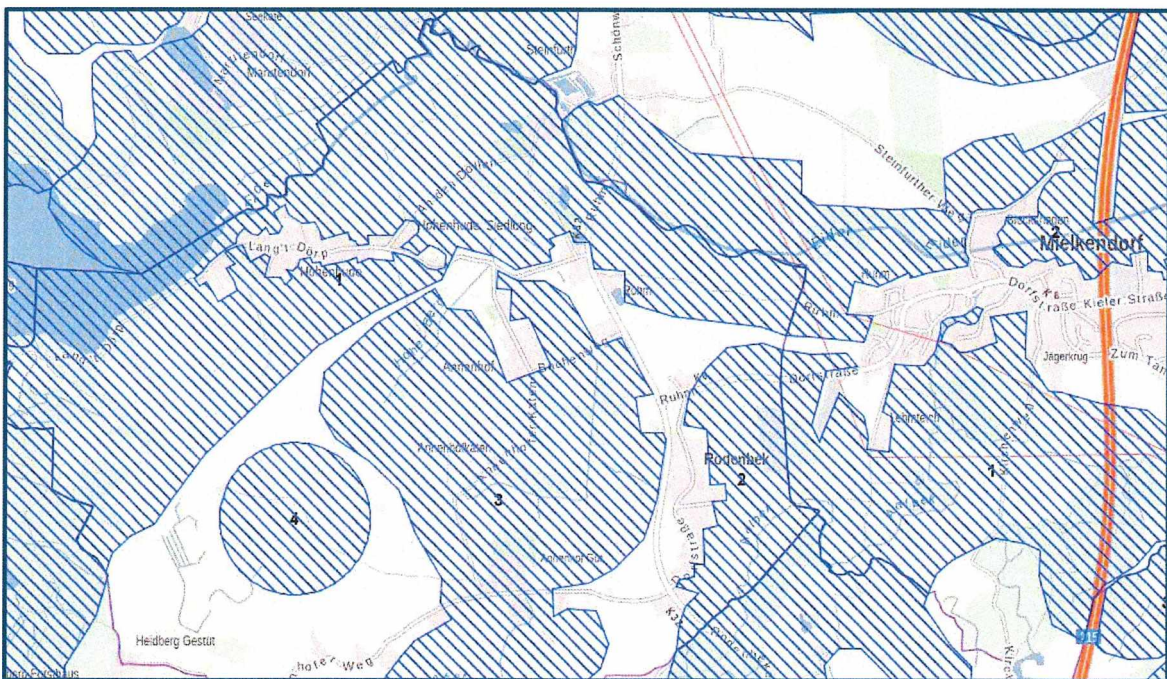


Abb. 04: Ausschnitt aus dem Digital Atlas Nord (Archäologie-Atlas-SH)

Bei diesen Flächen handelt es sich gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach vermutet ist, dass sich dort Kulturdenkmälern befinden. Erdarbeiten bedürfen demnach der Genehmigung. Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an Planungen und Maßnahmen mit Erdingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob gegeben falls gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind. Die möglichen Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechten Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung

der Untersuchungsergebnisse anfallen sind vom Verursacher des Eingriffs im Rahmen des zumutbaren zu tragen.

Weiterhin erfolgt der Hinweis, dass gem. § 15 Denkmalschutzgesetz es unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, zu melden ist, wenn ein Kulturdenkmal entdeckt wird. Verantwortlich hierfür sind der Eigentümer des Grundstücks und der Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung des Kulturdenkmals geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu belassen. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Klärteichanlage zur Schmutzwasserbeseitigung

Die Gemeinde Rodenbek betreibt eine Klärteichanlage, welche im Rahmen der behördlichen Überwachungen teilweise auffällig war und ist. Inwieweit eine Entschlammung dazu führt, dass zusätzliches Schmutzwasser ordnungsgemäß gereinigt werden kann, ist rechnerisch und analytisch nachzuweisen. Generell sollte die Kläranlage qualifiziert werden, sodass die Gemeinde über eine zukunftssichere Abwasserbehandlung verfügt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Bauleitplanungen die ausreichende Bemessung der Klärteichanlage geprüft werden sollte. Es sollte sichergestellt werden, dass eine ausreichende Dimensionierung und Einwohnergleichwerte vorliegen damit eine fachgerechte Entsorgung/ Klärung des Schmutzwassers erfolgen kann.

Kiel, den 15.09.2021

B2K und dn Ingenieure

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

Anlagen:

- IEGA Rodenbek - Planzeichnung der Bestandserhebung
- IEGA Rodenbek – Flächenkataster

Potentielle Siedlungsentwicklung der Gemeinde Rodenbek

Vorgaben durch LEP

vorhandene Wohneinheiten bis 31.12.2017	210
Siedlungsentwicklung bis 2030 gem. LEP = 10 %	
Wohneinheiten möglich bis 2030 (gem. LEP)	21

Baufertigstellungen nach dem 01.01.2018 und genehmigte Bauanträge	0
---	---

Verbleibendes mögliches Entwicklungskontingent gem. LEP	21
---	----

Baulücken, geeignet gem. Bebauungsplan oder § 34 BauGB (in WE)			WE
Nr.	in m ²	Grundlage	5
2	750	gem. § 34 BauGB	1
3	550	gem. § 34 BauGB	1
5	530	gem. § 34 BauGB	1
6	1.077	gem. § 34 BauGB	1
7	1.057	gem. § 34 BauGB	1

Bauflächen, geeignet und bedingt geeignet für baul. Entwicklung (800m ² /WE, incl. Erschließungs- u. Grünflächenanteil)			WE
Nr.	in m ²	Grundlage	45
B1	4.500	gem. § 35 BauGB	5
B2	2.400	gem. § 35 BauGB	3
B3	7.000	gem. § 35 BauGB	6
B4	4.500	gem. § 35 BauGB	5
B5	11.000	gem. § 35 BauGB	8
B11	6.000	gem. § 35 BauGB	3
B12	5.000	gem. § 35 BauGB	2
B13	4.000	gem. § 35 BauGB	3
B15	4.300	gem. § 35 BauGB	4
B18	8.600	gem. § 35 BauGB	6

Reales Entwicklungspotential bis 2030 (in WE)

16