

## Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes der Gemeinde Giekau, Kreis Plön

Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und  
Ortsarrondierung zur baulichen Entwicklung

---

Bearbeitung:

**B2K und dn Ingenieure GmbH**

Schleiweg 10 – 24106 Kiel – FON 0431/5967460 – FAX 0431/59674699 – [info@b2k-dni.de](mailto:info@b2k-dni.de)

Stand: 09.03.2022

---

## INHALT

<b>1.</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG</b> .....	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>GEMEINDE UND UNTERSUCHUNGSGEBIET</b> .....	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDE</b> .....	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>METHODIK DER UNTERSUCHUNG</b> .....	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>KRITERIENKATALOG UND HINWEISE ZUM FLÄCHENKATASTER</b> .....	<b>7</b>
5.1	Kriterien zur Bewertung der Potentialflächen.....	7
5.2	Hinweise zum Verständnis der Datenblätter im Flächenkataster .....	9
<b>6.</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN UND PLANERISCHE VORGABEN</b> .....	<b>11</b>
6.1	Landes- und Regionalplanung .....	11
6.1.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP, 2021) .....	11
6.1.2	Regionalplan Schleswig-Holstein (2000).....	12
6.2	Bauleitpläne und Satzungen der Gemeinde Giekau .....	14
6.3	Entwicklungskonzept der Gemeinde Giekau (2011) .....	15
<b>7.</b>	<b>FORTSCHREIBUNG DES ENTWICKLUNGSKONZEPTS</b> .....	<b>16</b>
7.1	Ablauf der Überprüfung der erhobenen Potentialflächen .....	16
7.2	Gesamtschau der Erhebungen 2011 und 2022 .....	16
<b>8.</b>	<b>BETEILIGUNGEN IM RAHMEN DES PLANUNGSPROZESS</b> .....	<b>22</b>
8.1	Beteiligung der Öffentlichkeit (Einwohnerversammlung) .....	22
8.2	Beteiligung der Eigentümer (Eigentümerbefragung) Juli 2022.....	25
8.3	Beteiligung der Behörden .....	30
<b>9.</b>	<b>ERGEBNISSE</b> .....	<b>31</b>
9.1	Teil A – Beurteilung der Innenbereichspotentiale .....	31
9.2	Teil B – Beurteilung der Außenbereichspotentiale .....	32
9.3	Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale .....	32
<b>10.</b>	<b>PRIORISIERUNG DER FLÄCHENPOTENTIALE</b> .....	<b>33</b>
<b>11.</b>	<b>FAZIT UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN</b> .....	<b>38</b>
<b>12.</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>41</b>
<b>13.</b>	<b>GLOSSAR</b> .....	<b>44</b>

## 1. Aufgabenstellung

Die Gemeinde Giekau steht als attraktiver Wohnstandort im ländlichen Raum aufgrund der günstigen räumlichen Lage an dem Selenter See und der Nähe zur Ostsee ebenfalls vor der Herausforderung, die stetig wachsende Nachfrage nach Wohnraum aufzufangen und ein entsprechendes Angebot zu schaffen. Die Gemeinde beabsichtigt daher nun, diesem Siedlungsdruck geordnet und in angemessenen Maße entgegenzukommen, damit sich die Schiefelage auf dem lokalen Wohnungsmarkt im ländlichen Raum nicht weiter verschärft. Zur Entlastung des Nachfragemarktes soll daher im Sinne des Baugesetzbuches („Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen“) die (Re-) Aktivierung vorhandener Wohnbaupotenziale erfolgen. In der Gemeinde liegen entsprechende Gesuche nach Bauplätzen der Einheimischen, Interessenten aus Nachbargemeinden aber auch überregionalen Bauwilligen vor. Ferner haben bereits Eigentümer von Potentialflächen ihre Bereitschaft geäußert ihre Flächen wohnbaulich zu entwickeln und entsprechende Anträge gestellt.

Die Gemeinde beabsichtigt im Vorfeld der Einleitung von Bauleitplanverfahren die Fortschreibung des im Jahre 2011 erstellten Entwicklungskonzepts. Die Gemeindevertretung möchte sich zunächst einen Überblick über die tatsächlich vorhandenen Potentialflächen innerhalb der Gemeinde, deren Eignung und den möglichen Entwicklungsrahmen gem. Landesentwicklungsplan (LEP 2021) verschaffen, ehe sie in die Beratung der einzelnen Bauvorhaben einsteigt. Ferner möchte die Gemeindevertretung sicherstellen, dass sich jede Ortslage im angemessenen Rahmen, im Sinne des Planungsrechts und der übergeordneten Planungen, wohnbaulich entwickeln kann.

Mit der vorliegenden Fortschreibung des Entwicklungskonzepts von 2011 sollen die vorgenannten Aufgabenstellungen beantwortet werden.

## 2. Gemeinde und Untersuchungsgebiet

Die Gemeinde Giekau liegt am Seelenter See im Kreis Plön, zwischen der Stadt Lütjenburg (ca. 8,3 km) und der Gemeinde Schwartbuck (ca. 5,3 km). Die Gemeinde Giekau besteht aus dem Hauptort Giekau und den Ortsteilen Köhner Brücke, Verenefelde, Fetthörn, Hegböck, Klinker, Warderhof, Dransau, Gut Neuhaus, Ölböhm, Fresendorf, Seekrug, Gottesgabe, Vörstenmoor und Engellau. Große Teile der Gemeinde sind in den letzten Jahren zum Landschafts- und Naturschutzgebiet erklärt worden. Die Gemeinde Giekau hat heute rund 1.100 Einwohner und umfasst 3.250 ha, davon entfallen 400 ha auf Wald, 440 ha sind von Seen bedeckt. Zu erreichen ist die Gemeinde über die B 202 und B 430. Ein umfangreiches Straßennetz an Landes-, Kreis- und Gemeindestraßen und Wirtschaftswegen sorgt für eine gute Erschließung.

Im Rahmen der Fortschreibung des Entwicklungskonzepts werden der Hauptort Giekau sowie die Ortsteile Dransau und Engellau sowie die Splittersiedlungen Fresendorf und Gottesgabe betrachtet.

## 3. Demographische Entwicklung der Gemeinde

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 verändert sich und erhält einen neuen Fokus. Daraus kann u.a. ein sinkender Bedarf und Gebäudeleerstand entstehen.

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 nimmt regelmäßig eine Fortschreibung vor, basierend auf dem Zensus 2011 (Stichtag 31.12.2020) und die Ergebnisse im Bericht „Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein“ im Juli 2021 herausgegeben.

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Giekau verläuft seit der Jahrtausendwende rückläufig (siehe Abbildung 1). Den Höhepunkt der Einwohnerzahl erlebte die Gemeinde im Jahr 2004. Danach erfolgte 2006 und 2011 ein Sprunghafter Rückgang, welcher dann kontinuierlich anhielt. Während sich im Jahr 2011 sich die Zensusbereinigung widerspiegelt, ist es fraglich, wie der Rückgang von ca. 40 Einwohnern im Jahr 2006 entstanden ist. Derzeit pendelt sich der Bevölkerungsstand bei ca. 1.000 Einwohnern ein.

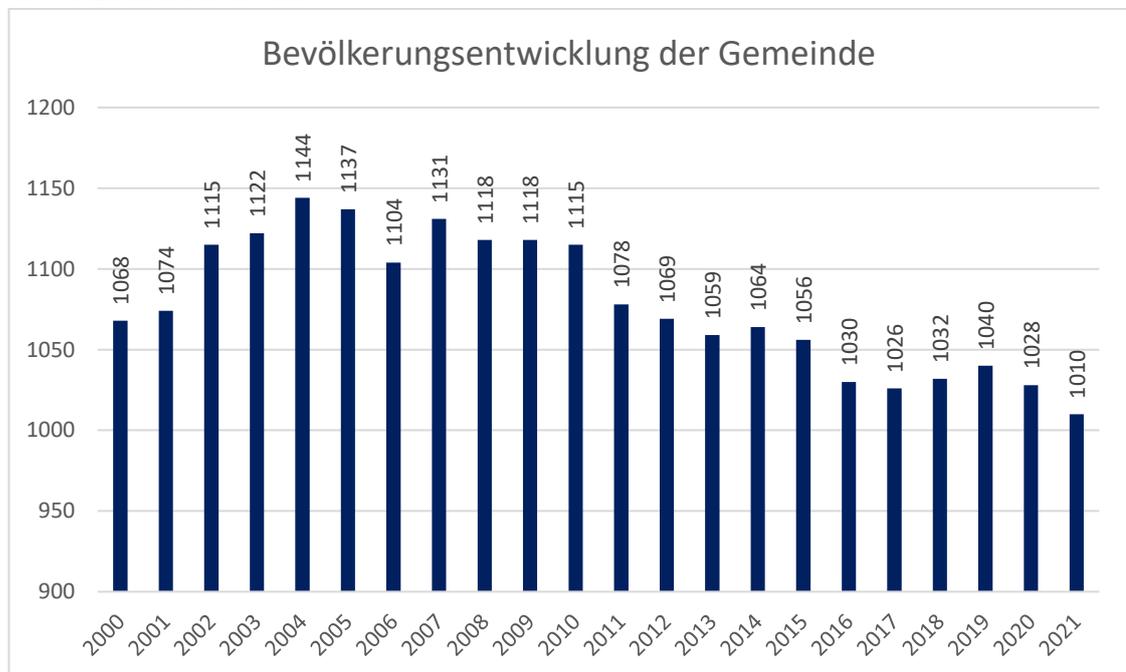


Abbildung 1: Meine Region: Zeitreihe für die Gemeinde Giekau, Statistikamt Nord 2022

Aus dem Datenblatt der Regionaldaten für die Gemeinde Giekau geht hervor, dass in der Gemeinde am Stichtag (31.12.2021) 1010 Einwohner lebten. Den größten Bevölkerungsanteil bildet die Altersgruppe der 50 bis 64-Jährigen mit 310 Personen, dicht gefolgt von den 65-jährigen und Älteren mit 262 (siehe Abbildung 2). Das Durchschnittliche Alter der Gemeinde liegt bei 48,9 Jahren und damit deutlich über dem Durchschnitt Schleswig-Holsteins mit 45,6 Jahren. Das Durchschnittsalter innerhalb der Gemeinde steigt seit der Jahrtausendwende kontinuierlich an, insgesamt um ca. 8 Jahre. Die Überalterung der Gemeinde Giekau wird nochmal deutlicher, wenn man sich die Altersgruppen unter 49 Jahren betrachtet, die nicht knapp 43% der Gesamtbevölkerung ausmachen.

Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass die Nachfrage für einen kurz- bis mittelfristigen Zeitraum nach Baugrundstücken noch ansteigen wird. Dies wird sich perspektivisch je-doch verändern, da in der Gemeinde die Altersgruppen der 50 bis 49-Jährigen sowie der 65-Jährigen mit 9,1% über den landesweiten Durchschnitt liegen. Daraus

lässt sich schließen, dass sich perspektivisch der Bedarf an den Wohnraum innerhalb der Gemeinde verändern wird. Der Bedarf an die klassische Einzelhausbebauung wird sich voraussichtlich rückläufig verändern. Die Nachfrage nach barrierefreien/ barrierearmen Wohnraum in Form von Bungalows oder auch Wohnungen wird hingegen vermutlich steigen. Es empfiehlt sich frühzeitig über alternative Wohnformen nachzudenken und diese in der weiteren Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

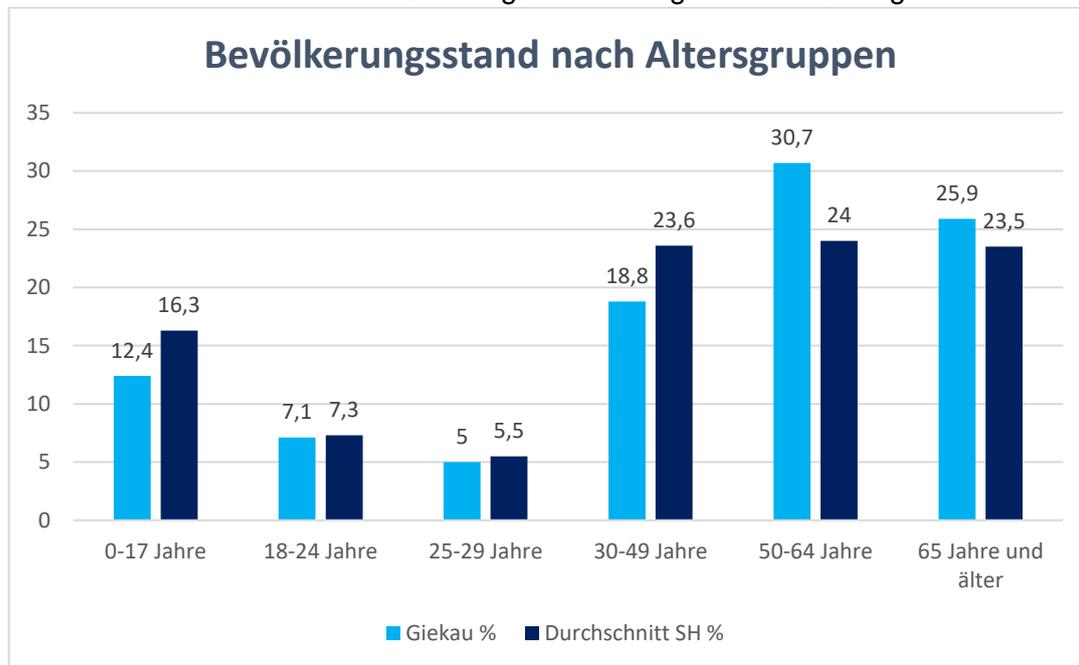


Abbildung 2: Meine Region: Bevölkerungsstand für die Gemeinde Giekau, Statistkamt Nord 2022

Die Gemeinde Giekau verzeichnet einen schwankenden natürlichen Saldo in den letzten 20 Jahren. Die Tendenz ist dabei in der jüngeren Vergangenheit jedoch negativ. Das bedeutet in der Gemeinde Giekau sind mehr Sterbefälle als Geburten zu verzeichnen. Im Jahr 2020 liegt der landesweite Durchschnitt bei einem natürlichen Saldo von -10 Personen, sodass Giekau mit -15 Einwohnern deutlich über dem Durchschnitt liegt.

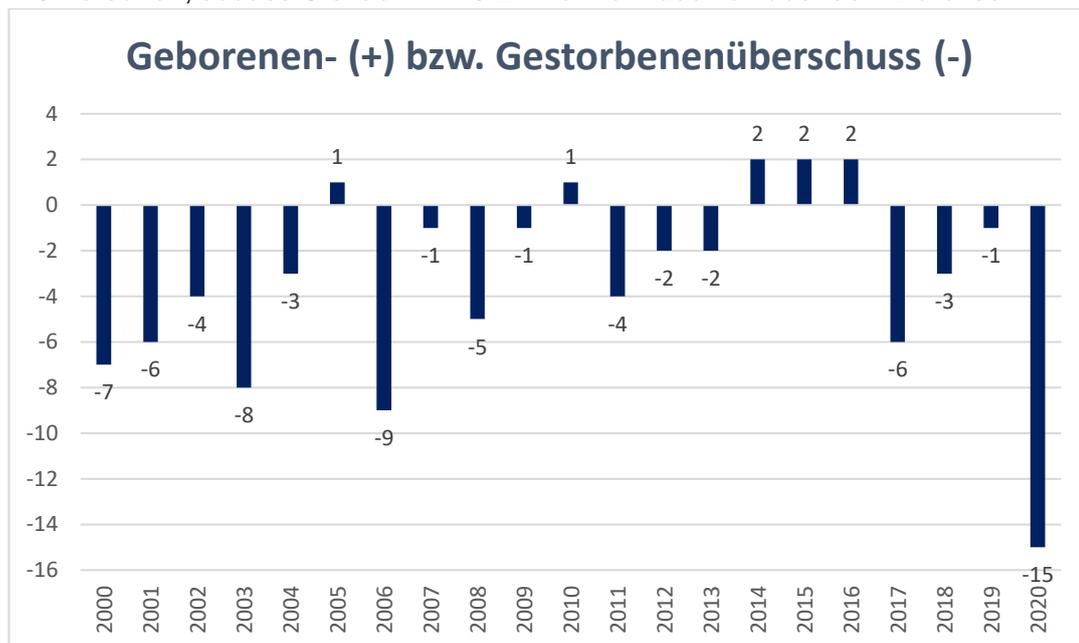


Abbildung 3: Meine Region: Natürliche Bevölkerungsbewegung für die Gemeinde Giekau, Statistkamt Nord 2022

Die Wanderungsbewegungen in Giekau sind in den letzten 20 Jahren sehr bewegt. Anfang der 2000er zeigte sich das Wanderungssaldo positiv. Es sind deutlich mehr Personen in die Kommune gezogen als fortgezogen. Danach setzte einen eher negativen Trend ein, der bis 2017 anhielt. Es sind kontinuierlich mehr Personen aus der Gemeinde fortgezogen. Der Höhepunkt lag bei 2016 bei einem negativen Wanderungssaldo von -28 Personen. Erst danach pendelte sich wieder eine positive Tendenz ein, welche 2021 jedoch wieder abbriss.

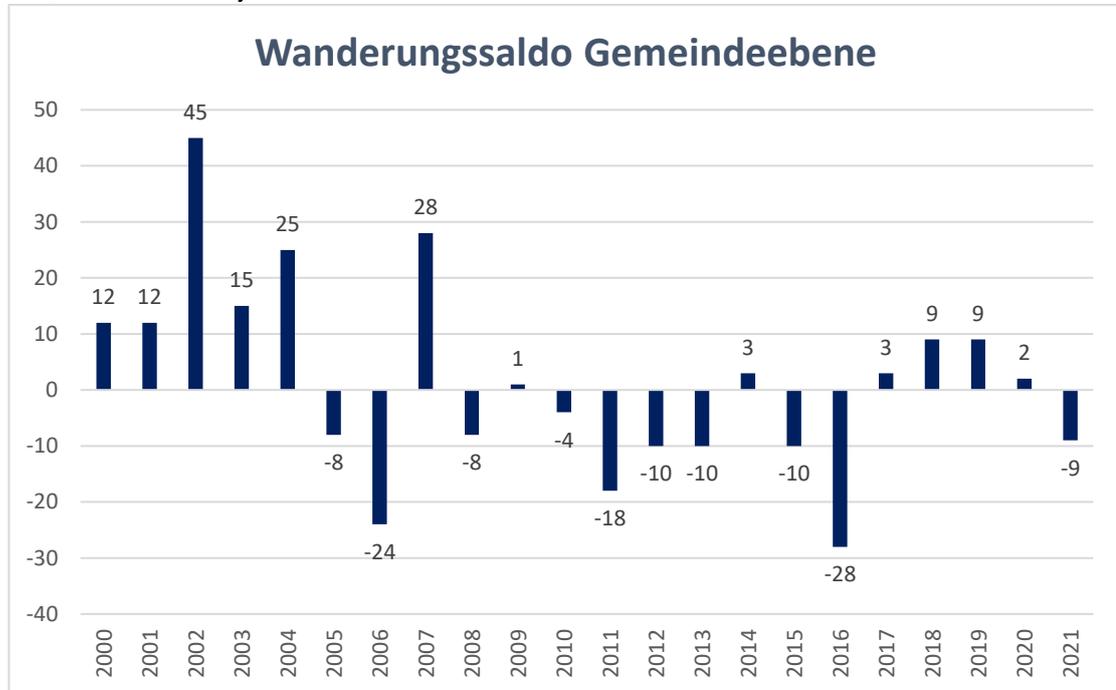


Abbildung 4: Meine Region: Wanderungssaldo Groß Vollstedt, Statistikamt Nord 2022

Tatsächlich ist die Bevölkerungsentwicklung ein Zusammenspiel der Zu- und Fortzüge sowie der Geburten- und Sterberate. Betrachtet man die nachfolgende Darstellung des Gesamtsaldos (siehe Abbildung 5) ist zu sehen, dass auch hier sich eher ein negativer Trend abzeichnet.

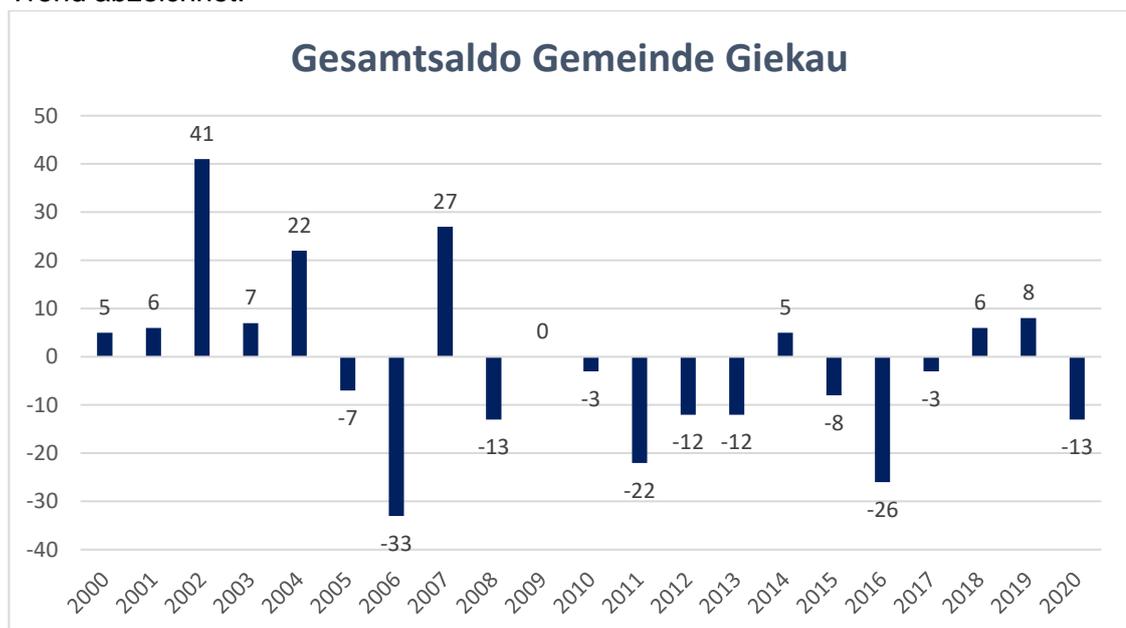


Abbildung 5: Meine Region: Gesamtsaldo in Giekau, Statistikamt Nord 2022

Aus den statistischen Daten geht hervor, dass die Gemeinde Giekau in den nächsten 15 Jahren weiterhin altern wird. Weiterhin besteht gegenwärtig die Tendenz, dass die Einwohner aus der Kommune eher fortziehen und sie keinen ausreichenden Zuwachs erhalten. Wenngleich die Jahre 2018 und 2019 Ausreißer darstellen und sich positiv ausgewirkt haben. Grundsätzlich kann die Ausweisung von neuen Bauflächen dazu beitragen junge Familien in die Gemeinde zu ziehen oder ehemalige Giekau dazu bewegen wieder zurückzukehren. Es wird jedoch empfohlen, kleinteiligen Wohnraum für Alleinstehende barrierearm bzw. barrierefrei herzustellen und alternative Wohnformen zum klassischen Einzelhaus zu ermöglichen. Diese werden spätestens mittelfristig eine höhere Nachfrage erhalten. Es wird damit das Ziel verfolgt Bestandsimmobilien / Grundstücke für Familien in integrierter Lage bereitzustellen und dem Markt zurückzuführen.

#### **4. Methodik der Untersuchung**

Das Entwicklungskonzept der Gemeinde Giekau (2011) und die Entwicklungspotentialbetrachtung des Ortsteils Dransau (2021) dienen als Grundlage für die Fortschreibung und der Betrachtung der Potentialflächen unter städte- und ortsplanerischen Gesichtspunkten. Es wird sich an der bestehenden Struktur orientiert, um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

##### Vorauswahl der Flächen

Im Rahmen der Vorauswahl wurden die stadtplanerischen und landschaftsplanerischen Aspekte zunächst vernachlässigt. Zunächst wurden die in den Gutachten von 2011 und 2021 bereits erhobenen Flächen überprüft. Darüber hinaus wurden diejenigen Flächen erfasst, bei denen eine Verdichtung oder Umnutzung prinzipiell möglich erscheint. Hierfür wurde der gesamte im Zusammenhang besiedelte Bereich (die wesentlichen fünf Siedlungsbereiche) systematisch im Rahmen von zwei Ortsbegehungen begutachtet.

##### Beurteilung der Eignung der Flächen

Die Beurteilung der Eignung aus stadt- und landesplanerischer Sicht erfolgte zunächst durch die Planer anhand eines entwickelten Kriterienkatalogs (siehe Kap. 5 Kriterienkatalog) unter Berücksichtigung der übergeordneten Planungen und der Vorgaben des BauGB. Im weiteren Verfahren zur Fortschreibung des Entwicklungskonzepts erfolgt eine Abstimmung mit der Gemeindevertretung und dem Amt Lütjenburg.

##### Einbindung der Öffentlichkeit (Einwohner)

Im Rahmen einer Einwohnerversammlung wurde der Anlass und das Ziel der Planung vorgestellt. Darüber hinaus wurden die ersten Ergebnisse vorgestellt und die Einwohner erhielten die Möglichkeiten Fragen zu stellen und Bedenken zu äußern.

##### Einbindung der Öffentlichkeit (Eigentümer)

Die Eigentümer werden im Rahmen der Bearbeitung der Fortschreibung des Entwicklungskonzepts durch die Planer zu ihren Absichten befragt. Hierzu werden ein abgestimmter Fragebogen und die Plandarstellung der Potentialflächen (ohne Bewertung) an die einzelnen Eigentümer versendet. Im Anschluss an den Beteiligungszeitraum von 14 Tagen werden die eingegangenen Rückläufer ausgewertet. Die Ergebnisse werden sowohl in einer Tabelle als auch in einem Plan dargestellt. Die drei Dokumente werden als Anhang der Fortschreibung beigelegt.

##### *Noch durchzuführen!*

##### Einbindung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Die Gemeinde beabsichtigt die wichtigsten Behörden und Träger öffentlicher Belange zu den erhobenen Potentialflächen um eine Stellungnahme zu bitten. In der Regel liegen den Beteiligten Informationen vor, die der Öffentlichkeit nicht zugänglich (bspw. Altlastenkataster) sind und die Bewertung einer Fläche verändern können. Ferner können Flächen einer Einzelfallentscheidung unterliegen. Im Rahmen der Beteiligung können somit Grenzfälle im Vorfeld identifiziert werden, die entweder eher ungeeignet, schwierig bebaubar oder nicht genehmigungsfähig sind.

### Priorisierung Entwicklungsflächen durch die Gemeinde mit zeitlichem Horizont

Im Anschluss der Einbindung der Behörden und Träger der öffentlichen Belange möchte die Kommune die möglichen Potentialflächen für eine bauliche Entwicklung priorisieren. Dies erfolgt vor allem vor dem Hintergrund, dass unterschiedliche Anträge auf eine Bauleitplanung innerhalb der Kommune vorliegen. Die Vertreter erhoffen sich durch die Stellungnahmen weitere wichtige Informationen, um die Entscheidungen treffen zu können. Ungeachtet der vielfältigen Möglichkeiten im Außenbereich verfolgt die Gemeinde das Ziel zunächst die Innenbereichsflächen oder Umnutzungspotentiale primär zu entwickeln und sucht hier weiterhin den Kontakt zu den Eigentümern.

### Dokumentation des Siedlungsentwicklungspotentials

Die Dokumentation der Fortschreibung des Entwicklungskonzepts erfolgt im Rahmen des vorliegenden Texts und als Darstellung in den beigefügten Planunterlagen. Auf das Anfertigen eines Flächenkatasters wurde verzichtet, da dieses dem Gutachten aus dem Jahr 2011 weitestgehend entsprechen würde.

## **5. Kriterienkatalog und Hinweise zum Flächenkataster**

### **5.1 Kriterien zur Bewertung der Potentialflächen**

Die Potentialflächen werden anhand von rechtlichen Rahmenbedingungen, Maßgaben von übergeordneten und kommunalen Planungen und städtebaulicher Kriterien bewertet. Das nachfolgende Kapitel soll zum besseren Verständnis der Bewertungen und der einzelnen Kriterien beitragen. Im nachfolgenden werden die Kriterien und deren Hintergründe dargelegt.

<b>Bewertung</b>	<b>Bedeutung</b>
Geeignet	Die Potentialfläche ist bebaubar. Das Baurecht ist bereits vorhanden oder ohne größere Hemmnisse herzustellen.
Bedingt geeignet	Die Potentialfläche eignet sich für eine wohnbauliche Entwicklung, weist jedoch Hemmnisse auf. Hemmnisse stellen Aufgaben dar, welche im Rahmen einer Bauleitplanung abzuarbeiten sind.
Nicht geeignet	Die Potentialfläche eignet sich nicht für eine wohnbauliche Entwicklung. Es sprechen erhebliche Hemmnisse und Kriterien dagegen.

- **Anbauverbotszone**

Eine Anbauverbotszone muss beachtet werden, wenn die Fläche an einer Kreis- oder Landesstraße außerhalb der Ortsdurchfahrt (OD) liegt. Hier müssen an Kreisstraßen 15,00m und an Landesstraßen 20,00m von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Je nach Flächengröße kann dies dazu führen, dass die Fläche nur noch eingeschränkt bebaubar ist. Weiterhin gilt zu klären, ob die Erschließung der Fläche gesichert ist, da

für eine Zufahrt die Zustimmung des Landesbetriebes für Straßenbau und Verkehr (LBV) notwendig ist. Die Fläche ist als „bedingt geeignet“ einzustufen.

- **Archäologische Kulturdenkmäler und Interessensgebiete**

Bestehen im Plangebiet Archäologische Kulturdenkmäler oder sind diese als Interessensgebiete gekennzeichnet bedarf es einer Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein. Es kann sein, dass in einem Interessensgebiet eine Voruntersuchung erfolgen muss und gegebenenfalls anschließend eine Ausgrabung stattfindet. Bei Kulturdenkmälern hingegen greift der Umgebungsschutz, welcher dazu führen kann, dass eine Fläche Einschränkungen in der Bebaubarkeit erhält und Vorgaben zur Gestaltung. Sollte ein Kulturdenkmal in unmittelbarer Nähe der Fläche vorkommen oder die Fläche im Interessensgebiet liegen führt dies zur Einstufung „bedingt geeignet“.

- **Besondere Immissionsproblematik**

Diese kann vorliegen, wenn das Gebiet besonders starken Immissionen ausgesetzt ist, z.B. durch die Lage an einer Hauptverkehrsstraße oder aber auch durch die Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Bei den Immissionsarten wird sowohl in „Lärm“, „Geruch“, „Staub“ und „Licht“ unterschieden. Hier sind jeweils spezielle Fachgutachten notwendig um die Auswirkungen auf die „gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse“ zu prüfen und zu bewerten. Aus den Ergebnissen können Maßgaben hervorgehen, die im Rahmen einer Bebauung berücksichtigt werden müssen. Grundsätzlich wird die Fläche zunächst als „bedingt geeignet“ eingestuft. Die Erkenntnisse können aber auch zum Ausschluss der Fläche und zur Bewertung „nicht geeignet“ führen.

- Beispiel Geruch: Verfügt ein landwirtschaftlicher Betrieb beispielsweise über einen Güllebehälter muss ein sogenanntes GIRL-Gutachten (Ein Gutachten gem. Geruchsimmisions-Richtlinie) angefertigt werden. Dieses gibt an in welcher Form sich der Geruch auswirkt und welche Anzahl an Geruchsstunden vorliegt.
- Beispiel Schall/ Lärm: Befindet sich in der Nähe der Potentialfläche zum Beispiel ein Betrieb auf dessen Gelände Fahrtbewegungen stattfinden oder große Maschinen eingesetzt werden, ist zu prüfen in welcher Form sich diese auswirken.

- **Natur und Landschaft**

Es werden Flächen bevorzugt, die keine bzw. eine geringe Bedeutung für Natur- und Landschaft haben. Vielfältige Grün- oder Biotopstrukturen (wie bspw. Knickstrukturen) führen dazu, dass Flächen als „bedingt geeignet“ bewertet werden. Hier besteht im Rahmen der Bauleitplanung ein Abstimmungsbedarf mit der unteren Naturschutzbehörde und ein umsichtiger Umgang mit den Biotopstrukturen. Flächen die innerhalb eines Natur-, Landschafts-, FFH- oder EU-Vogelschutzgebiets liegen werden für eine weitere Betrachtung ausgeschlossen und als „nicht geeignet“ bewertet.

- **Regionaler Grünzug**

Der regionale Grünzug dient dem langfristigen Schutz unbesiedelter Freiräume und einer ausgewogenen Freiraum- und Siedlungsentwicklung. 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 potenzielle Standorte nicht für das Vorhaben geeignet sind oder zur Verfügung stehen. Weiterhin muss die Landesplanung dem Vorhaben zustimmen.

- **Siedlungssplitter**

Im Landesentwicklungsplan (LEP 2021) bestehen die Grundsätze (Kap. 3.9, 2G LEP 2021) dass „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“. Für eine wohnbauliche Entwicklung führen die übergeordneten Vorgaben zu der Bewertung „nicht geeignet“. Es ist dennoch vorstellbar eine gemeinnützige Einrichtung (bspw. Feuerwehr) an dem Standort zu errichten, da hier das öffentliche Interesse (Schutz der Menschen) erheblich ist und eine Beeinträchtigung der öffentlichen Belange (siehe §35 Abs. 2 BauGB) nicht gegeben ist. Eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange liegt insbesondere vor, wenn das Vorhaben „die Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung befürchten lässt“ (siehe §35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). In dem eben beschriebenen Fall handelt es sich um eine zulässige Verfestigung des Siedlungssplitters, wenn eine „unbedenkliche Lückenfüllung“ (gem. des BVerwG ZfBR 2005, 277) vorliegt.

## 5.2 Hinweise zum Verständnis der Datenblätter im Flächenkataster

Im Rahmen der Prüfung einer einzelnen Fläche werden neben den übergeordneten Rahmenbedingungen auch flächenspezifische Kriterien betrachtet und bewertet. Diese fließen ebenfalls in die Eignung einer Fläche ein. Nachfolgend erfolgt eine Erläuterung der einzelnen für die Beurteilung relevanten Fragen und Angaben, die ausführlich oder in Teilen im Datenblatt dargestellt sind. Hierbei ist zu beachten, dass es im Falle der Fortschreibung des Konzeptes auf ein klassisches Flächenkataster verzichtet wird. Es handelt sich nicht um eine tiefgehend fachliche städtebauliche Bewertung mit ausführlichen textlichen Erläuterungen. An dieser Stelle wird weiterhin darauf verwiesen, dass es sich um eine Fortschreibung handelt und die umfangreiche Betrachtung im ersten Gutachten bereits erfolgt ist.

Kriterium	Erläuterung
Art des Potentials	Hier erfolgt die baurechtliche Einstufung der Fläche. Die Einstufung gibt darüber Auskunft, ob die Fläche innerhalb eines Bebauungsplanes, im Innenbereich oder Außenbereich liegt.

Lage der Fläche	Die räumliche Lage der Potentialfläche innerhalb der Gemeinde. Die Abgrenzung wird durch die nächstgelegenen prägenden Elemente (in der Regel Straßen) vorgenommen.
Flurstücke	Hier werden die (teilweise) betroffenen Flurstücke genannt.
Größe der Fläche	Die Flächengröße wird aus dem Zeichenprogramm ausgelesen und stellt einen groben Orientierungswert dar. Die Flächen werden in der Regel nicht Parzellenscharf eingezeichnet, es sei denn es handelt sich um ein gesamtes Flurstück.
Realnutzung	Gibt die wesentlichen Nutzungsmerkmale der Potentialfläche wieder.
Aussagen des Flächennutzungsplanes	Im Rahmen der Betrachtung wird der Flächennutzungsplan sowie seine Änderungen ausgewertet und relevante Aussagen für die Potentialfläche an dieser Stelle ausgewertet.
Aussagen des Bebauungsplans	Im Rahmen der Betrachtung werden alle Bauleitpläne der Gemeinde ausgewertet und relevante Aussagen für die Potentialfläche an dieser Stelle ausgewertet.
Aussagen des Landschaftsplanes	Es werden sowohl die Bestandskartierung und Planungskarte des Landschaftsplanes ausgewertet und relevante Aussagen für die Potentialfläche an dieser Stelle ausgewertet.
Orts- und Landschaftsbild	Hier werden Aussagen darüber getroffen, ob die Potentialfläche eine besondere Bedeutung zum Beispiel für das Landschaftsbild hat oder ob sie eine auffallende Reliefform wie ausgeprägte Hanglagen oder Senken verfügt.
Verkehrliche Erschließung	Bezieht sich schwerpunktmäßig auf Individualverkehr unter Einbeziehung der durch den Mehrverkehr zu erwartenden Folgen für die Umgebung. Unter „möglich“ wird hier verstanden, dass es keine Hinweise auf Probleme gibt. Die eigentliche Sicherung muss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.
Ver- und Entsorgungsleitungen	Bezieht sich auf die gesamte Infrastruktur, im Besonderen aber auf die Entsorgung des Niederschlagwassers, da diese häufig begrenzender Faktor ist. Unter „möglich“ wird hier verstanden, dass es keine Hinweise auf Probleme gibt. Die eigentliche Sicherung muss zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen
Hemmnisse	Ein Hemmnis kann eine besondere Immissionsproblematik oder die Lage an einer übergeordneten Verkehrsstraße darstellen.
Baurechtliche Einschätzung	Hier erfolgt eine Einschätzung, ob Bauleitplanung betrieben werden muss und welche Möglichkeiten bestehen, um die Fläche baulich zu entwickeln.
Verfügbarkeit der Fläche	Wird im Rahmen des Gutachtens eine Eigentümerbefragung durchgeführt, werden hier die Absichten des derzeitigen Eigentümers beschrieben. Es handelt sich dabei um eine Momentaufnahme, die sich jeder Zeit ändern kann. Jedoch lässt sich daraus eine Tendenz für die gemeindliche Entwicklung ableiten.
Weitere Hinweise	Hier werden Besonderheiten der Fläche erläutert. An dieser Stelle werden besondere Informationen, die sich u.a. aus

	übergeordneten Planungen (Regionalplan, LEP, Natur- und Landschaftsschutzgebiete etc.) ergeben genannt.
Eignung der Fläche für die bauliche Entwicklung	Die Eignung der Fläche ergibt sich aus einer Zusammenschau der vorgenannten Kriterien und vorliegenden Informationen. Es handelt sich dabei um die Einschätzung der Fachplaner, die Planungsbehörden können zu einer abweichenden Einschätzung gelangen.
Daraus resultierende Wohneinheiten (WE)	Um eine bessere Vergleichbarkeit der Flächen zu erhalten und eine quantitative Aussage treffen zu können wird eine Berechnung durchgeführt. Dieses basiert auf der Annahme, dass im ländlichen Raum eine Einheit für ein Einzelhaus inkl. aller Nebenanlagen und Erschließungsflächen 800 m <sup>2</sup> benötigt. Dieser Wert entspricht als der Formel „Fläche/ 800 m <sup>2</sup> = Wohneinheit“. Es handelt sich dabei um ein Referenzwert um daraus Aussagen zu einer möglichen Entwicklung einer Fläche ableiten zu können.

## 6. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

### 6.1 Landes- und Regionalplanung

#### 6.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP, 2021)

Die seit Dezember 2021 wirksame Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2030 und orientiert sich an den Leitbildern und Handlungsstrategien, die von der Ministerkonferenz für Raumordnung (MKRO) für die räumliche Entwicklung in der Bundesrepublik Deutschland festgelegt worden sind.

Das übergeordnete Leitbild des Landesentwicklungsplanes soll die Entwicklung für alle Teilräume Schleswig-Holsteins ermöglichen und die vorhandenen Potenziale nachhaltig, umweltverträglich und zukunftsorientiert ausschöpfen, sodass alle Regionen gleichwertige Lebensverhältnisse bieten können.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2021)

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Giekau folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Befindet sich nahe eines *Unterzentrums* (Lütjenburg)
- Befindet sich im *ländlichen Raum*
- Liegt in einem *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung*
- Liegt teilweise in einen *Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft*
- Wird von einer *Bundesstraße (B 202)* durchquert
- Liegt teilweise auf einer Biotopverbundsachse (Landesebene)

Die Begründung zu den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung legt dar, dass die „Identität und Zukunftsfähigkeit der vielen attraktiven und leistungsstarken ländlichen Räumen ebenso erhalten und gesichert werden muss, wie ihre natürlichen Ressourcen.“ Die Herausforderungen für die ländlichen Räume, insbesondere wenn sie nicht an ein Oberzentrum angebunden sind, sind vielfältig. Wegen ihrer besonderen Bedeutung für diese Räume soll hier vor allem auch „die Landwirtschaft gesichert und gestärkt werden.“

Die 'Entwicklungsräume für Tourismus und Erholung' eignen sich „aufgrund der naturräumlichen und landschaftlichen Voraussetzungen und Potenziale sowie ihrer Infrastruktur besonders für Tourismus- und Erholungsangebote.“ Hiermit gehen auch die regionale Weiterentwicklung und Schaffung von entsprechenden touristischen und regionalkulturellen Angeboten einher.

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung“ die folgenden Grundsätze und Ziele:

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen.

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes (2021) decken Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf. Dort können in dem Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis 10% in den ländlichen Räumen gebaut werden. Der Wohnungsbestand der Gemeinde Giekau betrug am 31.12.2020 gemäß Auskunft der Landesplanung 510 Wohneinheiten. Die Baufertigstellungen aus dem Jahr 2021 bleiben gem. Erlass unberücksichtigt, sodass derzeit der Gemeinde 51 Wohneinheiten für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

### 6.1.2 Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

Der 2001 in Kraft getretene Regionalplan für den Planungsraum III „Schleswig-Holstein Mitte“ beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel, der kreisfreien Stadt Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde. Eine Fortschreibung der Regionalpläne steht noch aus, sodass weiterhin der derzeit noch gültige Regionalplan aus dem Jahr 2000 als maßgebende Planungsvorgabe anzusehen ist.

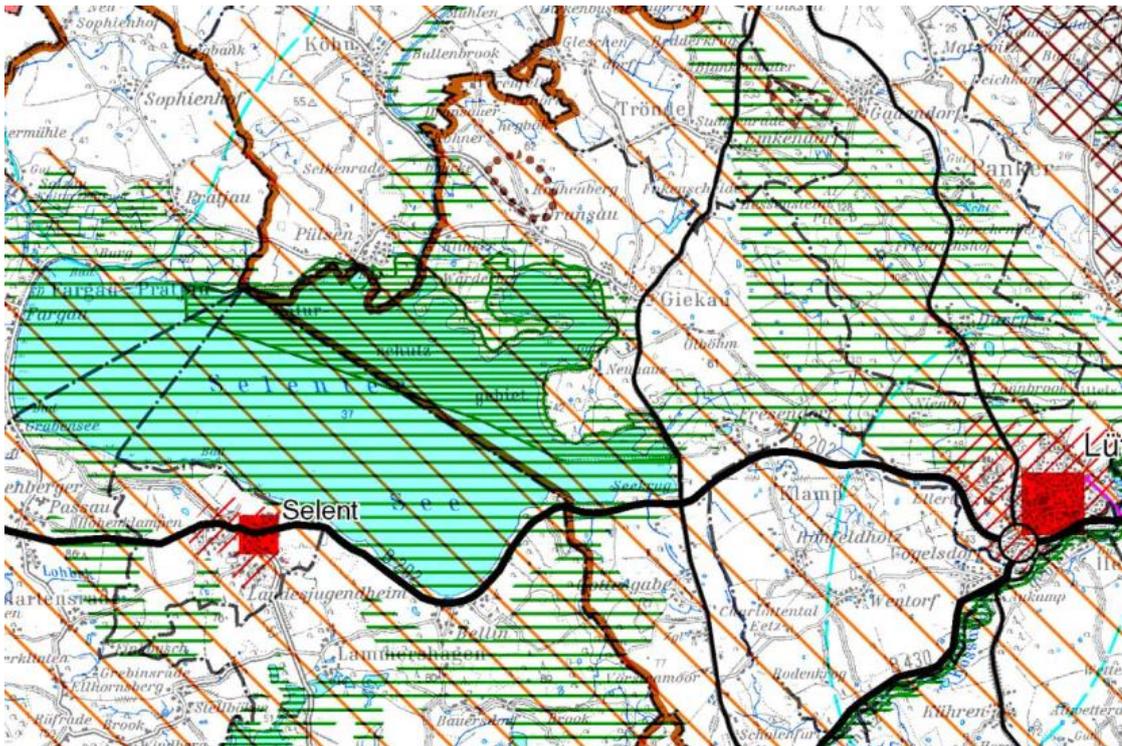


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan Schleswig-Holstein (2000)

Für die Gemeinde Giekau ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Befindet sich im *ländlichen Raum*
- Liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Umwelt
- Liegt in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung
- Liegt nahe eines *Unterzentrums* (Lütjenburg)
- Wird von einer *Bundesstraße (B 202)* durchquert

In Schleswig-Holstein werden in den nächsten Jahren alle Regionalpläne vollständig neu aufgestellt. Die Neuaufstellung der Regionalpläne erfolgt dann für die drei neuen Planungsräume. Die bisherigen Pläne gelten bis dahin weiter.

## 6.2 Bauleitpläne und Satzungen der Gemeinde Giekau



Abbildung 8: Flächennutzungsplan (Urschrift) Gemeinde Giekau (1976)



Abbildung 9: Auszug aus dem Portal des Kreis Plön „Bauleitpläne Online“ für den OT Giekau (2022)



Abbildung 10: Auszug aus dem Portal des Kreis Plön „Bauleitpläne Online“ für den OT Engelau (2022)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Giekau wurde 1976 aufgestellt. Die Siedlungsflächen der Ortslagen Giekau und Engellau sind als Mischgebiet (M) oder als Wohngebiet (W) dargestellt. Die Ortslagen Giekau, Fresendorf und Gottesgabe sind als Flächen für die Landwirtschaft berücksichtigt. Insgesamt wurde der Flächennutzungsplan dreimal geändert. Derzeit bestehen zwei rechtskräftige Änderungen.

In der 2. Änderung (1985) des Flächennutzungsplanes wurde die Ortslage als Mischgebiet (M) aufgenommen. Weiterhin wurden kleinere Änderungen sowie Ergänzungen in Giekau und Engellau vorgenommen.

Die 3. Änderung (2001) des Flächennutzungsplanes nimmt eine Ergänzung im Norden des Hauptortes Giekau vor und stellt hier ein Reines Wohngebiet (WR) dar.

Für das Gemeindegebiet Giekau und die hier betrachteten Siedlungsbereiche bestehen vier rechtskräftige Bebauungspläne und zwei Satzungen.

Für den Ortsteil Giekau sind die B-Pläne Nr. 2, Nr. 3, Nr. 6 und die 1. Änderung Nr. 6 rechtskräftig. Sie haben jeweils die Siedlungserweiterung in Form eines Reinen Wohngebietes (WR) oder eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) ermöglicht.

Im Ortsteil Engellau besteht der rechtskräftige B-Plan Nr.5 und seine 1. Änderung. Dieser ermöglichte ebenfalls eine Siedlungserweiterung in Form eines Allgemeinen Wohngebietes (WA).

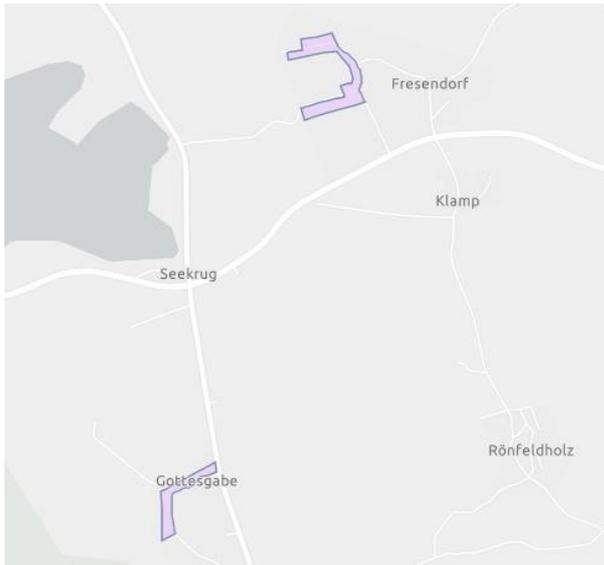


Abbildung 11: Auszug aus dem Portal des Kreis Plön „Bauleitpläne Online“ für den OT Fresendorf und Gottesgabe (2022)

Die Satzung für den Ortsteil Fresendorf bestimmt gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB den in Zusammenhang bebauten Ortsteil und setzt ein Dorfgebiet mit einer eingeschossigen Bauweise fest.

Die Satzung von 1994 hingegen ist eine Außenbereichssatzung für den Ortsteil Gottesgabe (Am Buchholz) und ermöglicht Vorhaben im Sinne des § 35 BauGB, die den Wohnzwecken dienen, nicht der Darstellung des Flächennutzungsplanes widersprechen oder gar eine Entstehung oder Verfestigung eines Siedlungsplitters befürchten lassen.

### 6.3 Entwicklungskonzept der Gemeinde Giekau (2011)

Die Gemeinde Giekau hat im Jahr 2011 eine Untersuchung eine Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung zur baulichen Entwicklung erarbeiten lassen. Die Gemeinde sah sich damals aus verschiedenen in städtebaulichen Zusammenhang stehenden Gründen zur Ausarbeitung des Konzeptes veranlasst. Ein wesentlicher Grund dafür war, dass alle Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der Gemeinde ausgeschöpft waren. Zeitgleich änderten sich wohl die gesetzlichen Vorgaben im Rahmen des BauGBs als auch durch die übergeordnete Planung des Landesentwicklungsplanes. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ erhielt Einzug und wurde durch die Erleichterung von Planvorhaben im Innenbereich durch den Gesetzgeber unterstützt. Ziel des Entwicklungskonzepts war es daher zu analysieren, ob es im Innen- und Randbereich der Ortslagen Restflächen und Bereiche gibt, die kurz- und mittelfristig zur Nachverdichtung und Arrondierung vorhanden sind. Weiterhin wurden durch die Planer Empfehlungen ausgesprochen, wie die einzelnen Flächen planungsrechtlich umsetzbar sind.

Die Bestandsaufnahme der 2011 erhobenen Potentialflächen erfolgte anhand der Auswertung von Luftbildern, Flurkarten, den vorliegenden gemeindlichen Planungen, durch Ortsbegehungen und den Informationen der Gemeinde. Es wurden sämtliche Flächen ermittelt, die grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung infrage kommen könnten. Darunter befinden sich Baulücken/ teilbare Grundstücke, untergenutzte Flächen, umzunutzende Flächen, Freiflächen in städtebaulich integrierten Lagen und Leerstände. Die Beurteilung der Eignung erfolgte durch den Stadtplaner, durch Vertreter der Gemeinde Giekau und das Amt Lütjenburg sowie Abstimmung mit den wichtigsten Behörden. Die Öffentlichkeit erhielt die Möglichkeit in einem Workshop weitere Flächen vorzuschlagen und Bereiche zu definieren die von der Entwicklung freigehalten werden sollen.

Das Gutachten hat damals ergeben, dass in den fünf Untersuchungsbereichen insgesamt ein Entwicklungspotential von 55 bis 67 zusätzlichen Einheiten für eine wohnbauliche Entwicklung besteht. Davon befanden sich 29 Einheiten im Innenbereich und weitere 26 bis 38 konnten über eine Ortarrondierung in Rahmen von neuen Bauflächen hergestellt werden.

In der folgenden Auflistung (siehe Abbildung 12 Erhobene Potentiale aus dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Giekau (2011)) ist eine grobe Übersicht, der damals zur Verfügung stehenden Potentiale erfasst.

<b>Ermittlung der Potentiale (Einschätzung realer Möglichkeiten)</b>			
<b>Ortsteil</b>	<b>Reale Baulücken</b>	<b>Vorhandene Bauflächen</b>	<b>Baufläche Entwicklung</b>
Giekau	10	6	15 – 24
Engelau	6		6 – 8
Gottesgabe			
Dransau	4		5 -6
Fresendorf	3		
<b>Gesamt</b>	<b>23</b>	<b>6</b>	<b>26 -38</b>

Abbildung 12 Erhobene Potentiale aus dem Entwicklungskonzept der Gemeinde Giekau (2011)

## 7. Fortschreibung des Entwicklungskonzepts

### 7.1 Ablauf der Überprüfung der erhobenen Potentialflächen

Im Rahmen einer Luftbildauswertung wurden die durch unser Büro im Jahr 2011 erhobenen Flächen mit dem heutigen Bestand abgeglichen. Im Zuge dieser Auswertung hat sich bereits eine kleinteilige Nachverdichtung abgezeichnet. Im April 2022 wurden Flächenpotentiale durch eine Begehung der fünf Ortslagen erneut verifiziert und mögliche weitere Potentialflächen geprüft. Die Begehung vor Ort hat vereinzelt neue Flächen, die sich für eine wohnbauliche Entwicklung eignen, ergeben. Die ersten Ergebnisse wurden dem Bauausschuss vorgestellt und anschließend diskutiert. Nachfolgend wurden Potentialflächen, die aufgrund ihrer Flächengröße oder dem Zuschnitt als ungeeignet betrachtet wurden aus der weiteren Betrachtung herausgenommen. Die gemeinsam abgestimmten Flächen sind nun Bestandteil der vertiefenden Untersuchung.

### 7.2 Gesamtschau der Erhebungen 2011 und 2022

Nachfolgend werden die Ergebnisse der Überprüfung für die einzelnen Ortsteile vorgestellt und anschließend in einer Gesamtschau zusammengefasst.

Hinweis: Im Rahmen des Planungsprozesses des Gutachtens aus dem Jahr 2011 fand eine Beteiligung der Behörden statt. Die dort eingegangenen Stellungnahmen waren sehr ausführlich und haben vereinzelt dazu geführt, dass Flächen als „nicht geeignet“ eingestuft wurden. Diese Bewertung der Flächen wurde für die Fortschreibung übernommen. Es ist davon ausgehen, dass die Grundlagen, die zu der jeweiligen negativen Stellungnahme geführt haben, sich bis heute nicht wesentlich geändert haben.



Abbildung 13: Potentialflächen OT Dransau, B2K (2011)



Abbildung 14: Interessensbekundung zur wohnbaulichen Entwicklung OT Dransau, B2K (2020)

### Ortsteil Dransau

Das langgezogene Siedlungsband (Straßendorf) des Ortsteils Dransau weist neben den Ortsteilen Engelau und Giekau eine höhere Einwohnerzahl auf. Des Weiteren zeichnet sich Dransau durch zwei Verkehrsknotenpunkte aus, wobei sich um den Südlichen (Hörn, Pülsener Straße, Dorfstraße) der Bebauungsschwerpunkt von Dransau entwickelt hat. Zudem liegt Dransau auch noch verkehrsgünstig an der Kreisstraße 13, die die Gemeinden Schönberg und Lütjenburg miteinander verbindet.

Im Rahmen des Entwicklungsgutachtens von 2011 wurden insgesamt fünf Baulücken und eine Baufläche als wohnbauliche Entwicklungspotentiale identifiziert.

In der Zwischenzeit gab es seitens der Einwohner immer wieder die Nachfrage nach einer wohnbaulichen Entwicklung. Hier standen in der Regel meist Hemmnisse im Weg, diese haben die Gemeindevertretung dazu veranlasst eine Vorbetraachtung für die wohnbauliche Entwicklung des Ortsteils in Auftrag zu geben.

Im Jahr 2020 haben sich die Planer der Aufgabe angenommen. Die Einwohner Ortsteils haben die Möglichkeit erhalten ihre grundsätzliche Bauwilligkeit zu signalisieren und ihre Flächen oder Vorhaben zu beschreiben. Insgesamt wurden von acht Eigentümern elf Flächen zur Prüfung und Berücksichtigung im Rahmen einer Bauleitplanung eingereicht (siehe Abbildung 14).

Die im Rahmen der Vorbetraachtung gemeldeten Flächen befinden sich hauptsächlich im nördlichen Siedlungsbereich. Alle Flächen zusammen ergeben ein potenzielles Bauland von 9,3 ha und einem gerechneten Entwicklungspotential von 102 Wohneinheiten (eine Einheit entspricht 800 m<sup>2</sup>). Die möglichen Entwicklungen überschreiten bei weitem dem tatsächlichen Bedarf in dem Ortsteil bei weitem.

In vorangegangenen Abstimmungen im Rahmen von Planungen wurde Dransau als Splittersiedlung bewertet. Die rechtlichen Vorgaben sind diesbezüglich zu beachten. *Vorhaben sind unzulässig, wenn sie die Entstehung, Verfestigung oder Er-*

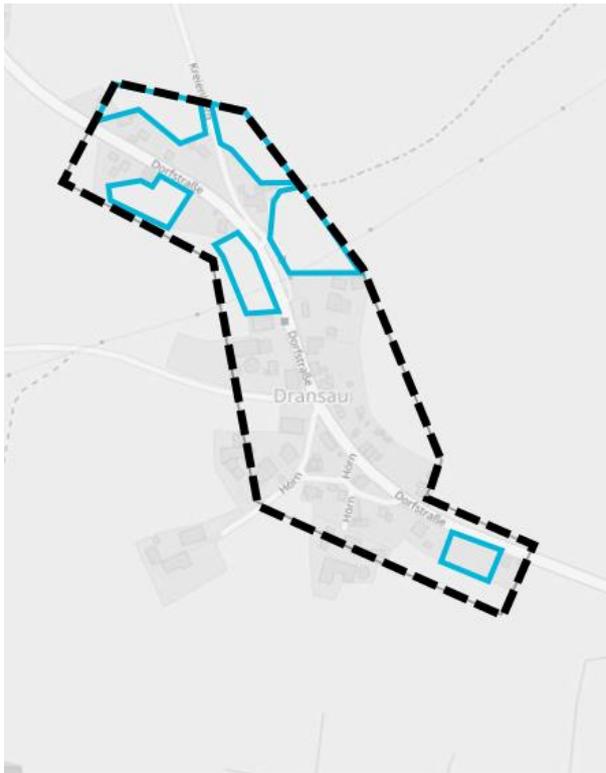


Abbildung 15: Schnittmenge der Potentialflächen und Flächennutzungsplan OT Dransau, B2K (2020)

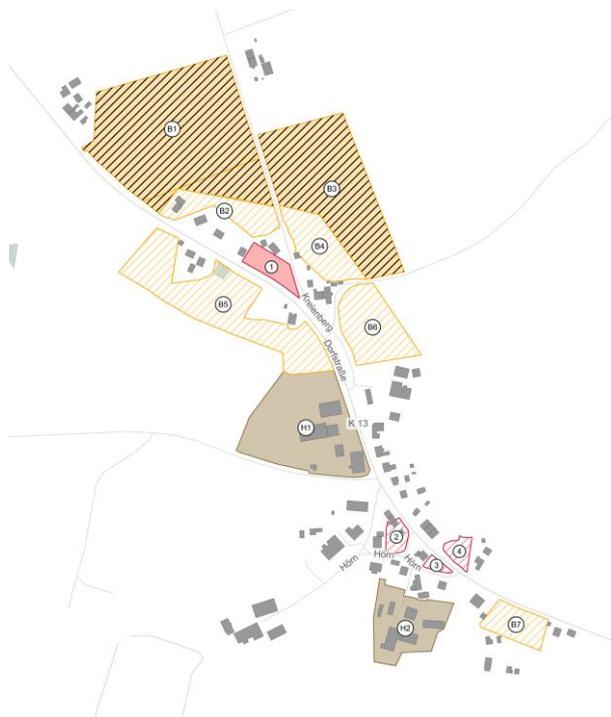


Abbildung 16: Potentialflächen OT Dransau, B2K (2022)

*weiterung einer Splittersiedlung befürchten lassen (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Neue Bauflächen sollen nur in guter räumlicher und verkehrsmäßiger Anbindung an vorhandene, in baulichen Zusammenhang bebaute, tragfähige und zukunftsfähige Ortsteile in Form von behutsamer Siedlungsabrundung ausgewiesen werden. Eine Erweiterung von Siedlungssplitttern soll vermieden werden. (Kap. 3.9, 2G LEP 2021).*

Im Entwicklungskonzept von 2011 fand eine Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange statt. Damals erfolgte der Hinweis, dass der Schwerpunkt einer wohnbaulichen Entwicklung die Hauptortslage Giekau und der Einwohnerstarke Ortsteile Engelau bilden. Es wurde weiterhin einer kleinteiligen Entwicklung im südlichen Siedlungsbereich für den örtlichen Bedarf zugestimmt.

Die Gemeindevertretung möchte den Einwohnern eine wohnbauliche Entwicklung ermöglichen. Die Planer empfehlen daher ein Planungsgespräch mit der Landes- und Kreisplanung, um die Möglichkeit für eine weitere bauliche Entwicklung des Ortsteils abzustimmen. Grundlage hierfür bildet die 2. Änd. Des Flächennutzungsplanes (siehe Abbildung 15), welcher für einen Teil der Flächen die Zieldarstellung „Dorfgebiet“ beinhaltet. Diese Darstellung hat damals die Zustimmung der Genehmigungsbehörden erhalten.

Diese möglichen Potentiale wurden als „bedingt geeignete Bauflächen“ in dem hier vorliegenden Konzept dargestellt. Es erfolgt der Hinweis: *Das jegliche Planung der Zustimmung der Landes- und Kreisplanung bedarf.*



Abbildung 17: Potentialflächen OT Giekau (2011)



Abbildung 18: Potentialflächen OT Giekau, B2K (2022)

### Ortsteil Giekau

Der Ortsteil Giekau weist im Vergleich zu den anderen Ortsteilen die höchste Einwohnerzahl auf. Im Rahmen, der der Potentialflächenanalyse wurde, eine Vielzahl von Baulücken und einige Bauflächen ermittelt. Von den 2011 erhobenen Baulücken wurden einzelne entwickelt. Besonders zu erwähnen ist das die ungenutzten Bauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes (ehemals BF1) mittlerweile ebenfalls komplett entwickelt wurden.

Bereits im Jahr 2011 wurden zwei wesentliche Entwicklungsbereiche festgestellt. Dabei handelt es sich um die Flächen B8 und B11 in nördlicher Ortslage. Die Baufläche B8 stellt dabei den zweiten (geplanten) Bauabschnitt des Bebauungsplanes am Klaus-Wehrend-Wegs dar. Dieser ist planungsrechtlich noch nicht gesichert, wurde aber damals bereits in den städtebaulichen Entwürfen und Konzepten mitgedacht. Die Erschließung für den zweiten Abschnitt ist ebenfalls bereits vorbereitet. Die zweite Fläche, die Baufläche B11, hingegen stellt das einzige geeignete Entwicklungspotential im Innenbereich dar. Für die beiden vorgenannten Bauflächen liegen der Gemeinde bereits Anträge auf Bauleitplanung vor. Die B11 ist aufgrund ihrer Lage im Innenbereich und der Prämisse „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ der B8 vorzuziehen. Die Entwicklung der Baufläche B11 ermöglicht weiterhin den Anrainern am „Gleschendorfer Weg“ und an der „Seetstraße“ eine Hinterlandbebauung, sodass hier ebenfalls eine sinnvolle Nachverdichtung des Innenbereichs vorgenommen werden kann.

Die Baufläche B12 ist aufgrund der schwierigen Erschließung, der Topografie und weiterer Hemmnisse nachrangig und als Entwicklungsvision zu bewerten.

Die weiteren Bauflächen sind aufgrund ihrer Lage im Außenbereich verbunden mit der mangelnden Erschließung und/ oder anderer Hemmnisse (siehe Anlage Flächenkataster) als nicht geeignet zu bewerten und sollten im Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung nicht weiterverfolgt werden.

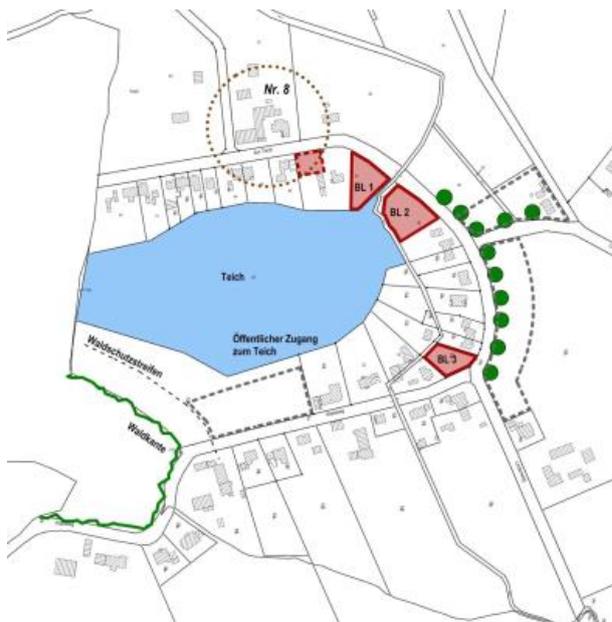


Abbildung 19: Potentialflächen Fresendorf (2011)



Abbildung 20: Potentialflächen Fresendorf, B2K (2022)

### Siedlungssplitter Fresendorf

Innerhalb des verkehrsgünstig gelegenen Ortsteils Fresendorf (unmittelbare Nähe zur B 202) wurden im Rahmen der Potentialflächenanalyse von 2011 drei bis vier Baulücken und drei Bauflächen im Außenbereich identifiziert. Im Laufe des Verfahrens wurden letztere jedoch als „nicht geeignet“ bewertet, da sie sich außerhalb der Satzung und innerhalb eines Siedlungssplitters befinden. Vereinzelt weisen die Bauflächen auch zusätzliche Hemmnisse auf. Eine Änderung des Flächennutzungsplans wurde damals aufgrund der hohen Anzahl an vorhandenen Entwicklungsflächen im gesamten Gemeindegebiet, vor allem in den Hauptortsteilen Giekau und Engellau sowie dem in Relation dazu niedrigeren Entwicklungsrahmen durch den LEP nicht in Aussicht gestellt. Des Weiteren lehnten die beteiligten Behörden eine Erweiterung der Bebauung in den Außenbereich im Ortsteil Fresendorf ab. Aus diesen v.g. Gründen war in dem Ortsteil Fresendorf vorerst nur eine Entwicklung im kleinen Rahmen durch die bestehenden Baulücken gem. § 34 BauGB möglich.

Zwischenzeitlich wurde die damals erhobene Baulücke BL3 nachverdichtet und mit einem Einzelhaus bebaut. Im Rahmen der Fortschreibung wurde die Baulücke 32 in die Kartierung aufgenommen. Die Potentialfläche ist durch die bestehende Satzung abgedeckt und stellt eine klassische Lücke zwischen zwei Wohnhäusern dar.



Abbildung 21: Potentialflächen Gottesgabe (2011)



Abbildung 22: Potentialflächen Gottesgabe B2K (2022)

### Siedlungssplitter Gottesgabe

Gottesgabe stellt den kleinsten Ortsteil von allen untersuchten Gebieten in der Gemeinde Giekau dar. Es handelt sich hierbei ebenfalls um einen Siedlungssplitter im Außenbereich. Grundsätzlich wären zwei Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung denkbar, die eine kleinteilige Entwicklung darstellen würden. Eine Entwicklung widerspricht jedoch wie bereits erläutert den Zielen sowie Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes und den Vorgaben des BauGB. Weiterhin sind die Bereiche für eine bauliche Nutzung aufgrund der Aussagen des geltenden Flächennutzungsplans und der Vorabstimmung mit den wichtigsten Behörden (im Jahr 2011) nicht genehmigungsfähig. Auch eine Einbindung in den Innenbereich durch eine Klarstellungs- oder Ergänzungssatzung (gem. § 34 Abs. 3 oder Abs. 4 BauGB) hätte keine Aussicht auf Erfolg, da die zukünftigen wohnbaulichen Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde Giekau und Engelau liegen sollen. Aus den vorgenannten Gründen werden die Flächen als nicht geeignet eingestuft und von einer Entwicklung Gottesgabe weiterhin abgesehen.



Abbildung 23: Potentialflächen OT Engelau (2011)



Abbildung 24: Potentialflächen OT Engelau, B2K (2022)

## Ortsteil Engelau

Der Ortsteil Engelau ist der zweitgrößte Siedlungsbereich innerhalb der Gemeinde Giekau. Im Rahmen der Betrachtung wurden sowohl Baulücken als auch zwei Bauflächen kartiert. Diese waren überwiegend bereits im Gutachten von 2011 ebenfalls Bestandteil der Erhebung.

Eine Nachverdichtung der Potentiale hat bis heute nicht stattgefunden.

Zwischenzeitlich wurde jedoch ein Antrag auf Bauleitplanung für die Baufläche B20 gestellt, um eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen. Dieser berücksichtigte zunächst nur das Flurstück 52/37 und wurde im späteren Planungsprozess um das Flurstück 52/85 ergänzt. Bei Letzteren handelt es sich um eine Ausgleichsfläche, welche im Rahmen des Bebauungsplanes des Johannes-Josten-Wegs festgesetzt und angerechnet wurde. Aus heutiger Perspektive eignet sich die Fläche zum einen als zweiter Erschließungsweg für das mögliche Baugebiet, als auch zur Nachverdichtung im Innenbereich. An dieser Stelle erfolgt der Hinweis, dass die Ausgleichsfläche erneut auszugleichen ist, zusätzlich zu dem für den Bebauungsplan der Fläche B20 notwendigen Ausgleich.

## **8. Beteiligungen im Rahmen des Planungsprozess**

### **8.1 Beteiligung der Öffentlichkeit (Einwohnerversammlung)**

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung in der Gemeinde Giekau wurde der Planungsstand zum ersten Mal öffentlich vorgestellt. Die Veranstaltung wurde in drei Themenabschnitte unterteilt. Im ersten Themenblock wurden den Bürgern der Sinn und das Vorgehen eines Innenbereichsgutachtens und Entwicklungskonzepts erläutert. Bevor dann die Ergebnisse der Ortsbegehung sowie Auswertung der vorhandenen Unterlagen vorgestellt wurden, hatten die Bürger die Möglichkeit, sich zu einzelnen Fragestellungen zu äußern. Dieser Schritt fand vor der Vorstellung der einzelnen Ergebnisse statt, damit die Bürger eine unvoreingenommene Bewertung der Fragen abgeben konnten. Es wurden große Luftbilder aufgehängt, welche im Raum verteilt aufgestellt wurden um die möglichst ausreichend Abstand zwischen den Teilnehmern zu gewährleisten.

Auf diesem sollten (Klebe-) Punkte bezüglich bestimmter Fragen verteilt werden:

- Benennen Sie Bereiche, die nicht überplant bzw. verändert werden sollen. Kleben Sie **rote** Punkte!
- Kennzeichnen Sie mögliche Entwicklungsflächen der Gemeinde mit **grünen** Punkten!
- Gibt es nach Ihrer Meinung leerstehende landwirtschaftliche Betriebe, andere leerstehende Gebäude oder städtebauliche Missstände? Kleben Sie **blaue** Punkte!

Von den ca. 50 Teilnehmern des Abends haben sich mehrere kleine Gruppierungen um die Stellwände zusammengefunden und angeregt diskutiert. Es ist jedoch anzumerken, dass nur vereinzelt Personen zu den Punkten gegriffen haben und ihre Anregungen durch das Verwenden eines Klebepunktes geäußert haben. Die nachfolgenden Ergebnisse können somit nicht gänzlich als repräsentativ wahrgenommen werden, sollten jedoch beachtet werden.

Die Ergebnisse werden nachfolgend je Ortslage dargestellt.



Abbildung 25:Luftbild des OT Giekau aus der Bürgerbeteiligung, B2K 2022

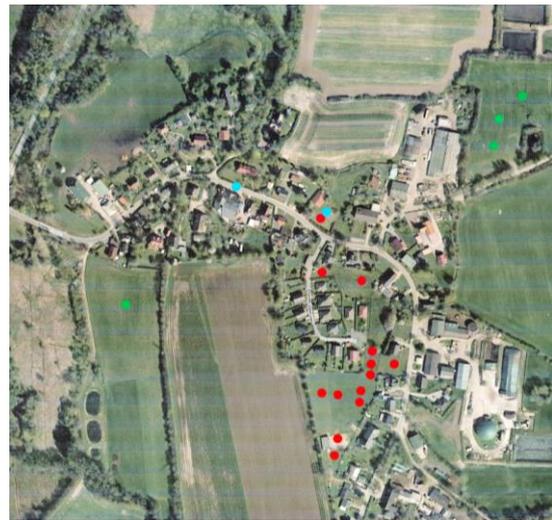


Abbildung 26:Luftbild des OT Ellerau aus der Bürgerbeteiligung, B2K 2022

Im Hauptort Giekau wurde sich rege beteiligt und es lässt sich der Wunsch ableiten, die Bauflächen B8, B11 und B12 zu entwickeln. Dies entspricht auch der städtebaulichen Bewertung durch die Planer. Darüber hinaus wurden zwei Leerstände/ Missstände identifiziert, welche im Rahmen des weiteren Planungsprozesses mit einbezogen werden. Ferner wurden noch drei Außenbereichsflächen für eine wohnbauliche Entwicklung durch Einzelnennung vorgeschlagen. Darunter befindet sich die B13, welche im Rahmen der vorangegangenen Betrachtung aufgrund der Stellungnahmen als „nicht geeignet“ eingestuft wurde. Bei den anderen Flächen handelt es sich um Potentiale, die sehr langfristig in Betracht gezogen werden könnten.

In Engelau hingegen sprachen sich vereinzelte Teilnehmer dafür aus insbesondere die erhobene Baufläche B20 und die nördlich davon gelegenen Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen von einer Bebauung freizuhalten. Dafür wurden Bereiche von den agierenden vorgeschlagen, welche sehr weit im Außenbereich liegen und ohne jegliche Zugehörigkeit zum bestehenden Siedlungsgefüge sind. Die Baufläche wird beibehalten, da es sich hierbei um ein besser geeignetes Potential im Außenbereich bzw. auch

teilweise im Innenbereich handelt. Von der Bebauung der kartierten Grünfläche hingegen wird wie bereits zuvor beabsichtigt abgesehen. Die von den Teilnehmenden vorgeschlagenen Potentialflächen werden aufgrund der vorgenannten Gründe (Lage im Außenbereich ohne Bezug zum Siedlungsgefüge) nicht kartiert.

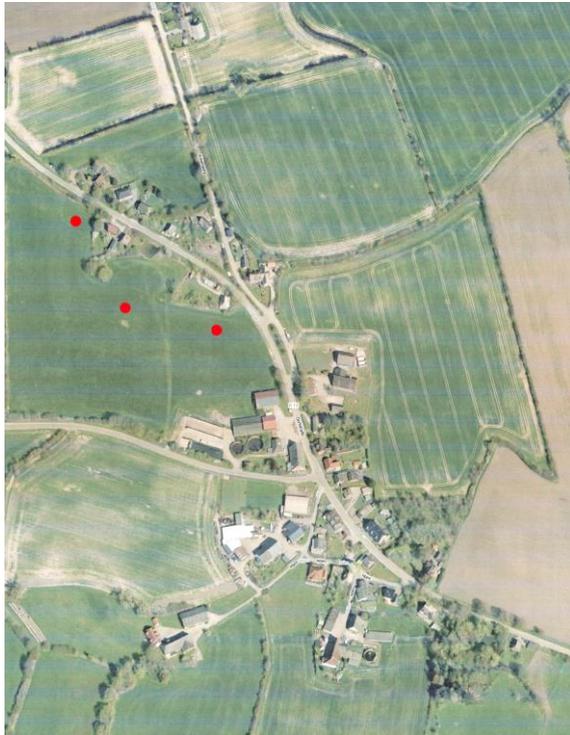


Abbildung 27: Luftbild des Siedlungssplitters Dransau aus der Bürgerbeteiligung, B2K 2022

Ein Teilnehmer äußerte sich dahingehend, dass von einer wohnbaulichen Entwicklung der Baufläche B5 abgesehen werden sollte. Der Umstand, dass im Rahmen des vorangegangenen Gutachtens zur Entwicklung Dransaus bereits eine gesonderte Einwohnerversammlung stattgefunden hat, lässt die Vermutung zu, dass der Fokus auf die anderen Ortslagen gelegt wurde.



Abbildung 28: Luftbild des Siedlungssplitters Fresendorf aus der Bürgerbeteiligung, B2K 2022



Abbildung 29: Luftbild des Siedlungssplitters Gottesgabe aus der Bürgerbeteiligung, B2K 2022

Bei den Ortslagen Gottesgabe und Fresendorf handelt es sich um Splittersiedlungen. Hier wurde aufgrund der fachlichen Erläuterung im Vorfeld keine Nennenswerte Entwicklung vorgeschlagen. Lediglich die B14 in Fresendorf wurde von zwei Teilnehmern einmal positiv und einmal negativ bzgl. einer wohnbaulichen Entwicklung bedacht. Hier

handelt es sich um eine topographisch schwierige Fläche, welche sich außerhalb der Satzung befindet. Sie ist nicht geeignet.

Grundsätzlich kann man resümieren, dass keine erheblichen neuen Erkenntnisse festzustellen sind. Es wurde jedoch

An der Flächenbewertung durch die Einwohner gab es eine rege Beteiligung. Im Wesentlichen stimmten die Aussagen der Beteiligung mit den Einschätzungen überein, die zuvor schon bei der Ortsbegehung getroffen wurden.

## **8.2 Beteiligung der Eigentümer (Eigentümergefragung) Juli 2022**

Im Rahmen des Innenbereichsgutachtens und Entwicklungskonzepts wurde eine Befragung der Eigentümer der erhobenen Potentialflächen (Baulücken, Bauflächen) und Hofstellen (Umnutzungspotentiale) hinsichtlich ihrer beabsichtigten Nutzung der Fläche und Baubereitschaft durchgeführt. Einige Baulücken und -flächen besitzen mehrere Eigentümer, diese wurden einzeln befragt.

In der Gemeinde Giekau gab es hierbei eine Besonderheit, für die Baufläche B11 besteht gegenwärtig ein Antrag auf Bauleitplanung. Die Gemeindevertreter sind geneigt diesen Antrag positiv zu begleiten. Im Rahmen der vorbereitenden Gespräche wurde die Idee geäußert, dass man den direkten Nachbarn die Möglichkeit eröffnen möchte in die Bauleitplanung aufgenommen zu werden. Insbesondere die Nachbarn im Gleichendorfer Weg und der Seestraße verfügen über großflächige Gartengrundstücke, welche eine Hinterlandbebauung ermöglichen würden. Denkbar wäre ebenfalls die Grundstücke über das perspektivische Bebauungsplangebiet zu erschließen. Um die Bereitschaft der Nachbarn abzufragen, wurde hier ein separater Fragebogen entwickelt.

Insgesamt wurden 86 Fragebögen im Rahmen der Befragung an die Eigentümer versendet. Die Verteilerliste wurde in Kooperation mit dem Amt erstellt. Drei der Fragebögen konnten nicht zugestellt werden und sind als Rückläufer zu bezeichnen. Die Antwortquote ist mit 43% und 37 Fragebögen als gut zu bezeichnen. Anders verhält es sich bei der Befragung der Anwohner im Bereich Fläche B11, hier wurden insgesamt 14 Eigentümer befragt, 10 Eigentümer haben geantwortet und 1 Fragebogen konnte nicht zugestellt werden. Hier beträgt die Antwortquote 71% und ist als sehr gut zu bezeichnen. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden die beiden Fragebögen separat ausgewertet, die Angaben der Anrainer der Baufläche B11 fließen somit nicht in die Gesamtbewertung ein.

### **Befragung der Eigentümer der Baulücken, Bauflächen und Hofstellen**

Im Rahmen der Eigentümerbeteiligung antworten in der Regel die Eigentümer der potenziellen Bauflächen und der Hofstellen bzw. Umnutzungspotentiale. Die Eigentümer der Baulücken halten sich überwiegend zurück. In Giekau verhält es sich hier von der Regel abweichend. Im Rahmen der eingegangenen Antworten wurden Aussagen zu zwei Bauflächen (mehrere Eigentümer) und einer Hofstelle geäußert. Der verbleibende Anteil bezieht sich auf einzelne Baulücken.

Die Potentialflächen in der Kommune Giekau werden demnach überwiegend zum Wohnen oder als Hausgarten genutzt. Danach folgt die landwirtschaftliche Nutzung (siehe Abbildung 30). Die Tatsache entspricht der vorgenannten Feststellung, dass überwiegend Eigentümer von Baulücken geantwortet haben, die sich im

bebauten Innenbereich befinden. Baulücken stellen in der Regel Gartenflächen dar, welche an das bestehende Eigenheim anschließen.

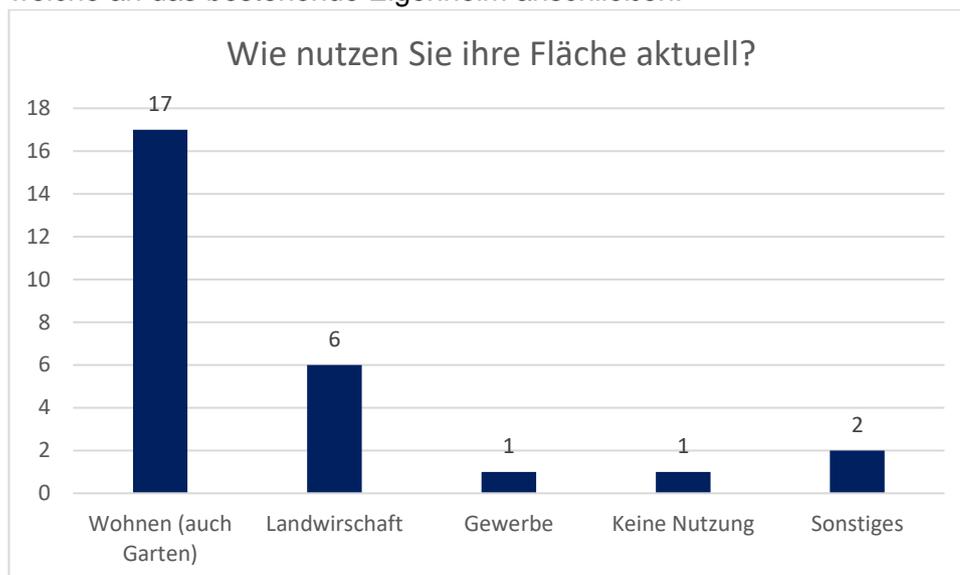


Abbildung 30: Ergebnisse der Eigentümerbefragung – Flächennutzung, B2K 2022

Insgesamt ist die Bereitschaft der Befragten ihre Flächen wohnbauliche zu entwickeln als positiv zu bewerten (siehe Abbildung 31). Ferner besteht eine hohe Verkaufsbereitschaft unter den Eigentümern. In der Regel würden diese bevorzugt die Fläche an einen Investor oder privaten Bauherren veräußern. Darüber hinaus äußerten sich 9 dahingehend, dass sie eine bauliche Entwicklung für den Eigenbedarf beabsichtigen. Hier sind sowohl der eigene Hausbau als auch für Familienmitglieder berücksichtigt. Aber auch 9 der Befragten beabsichtigen keine Planung oder wohnbauliche Entwicklung. Bei der Frage nach der geplanten Nutzung waren Mehrfachnennungen möglich, daher weicht die Zahl der Nennungen von den anderen Diagrammen ab.

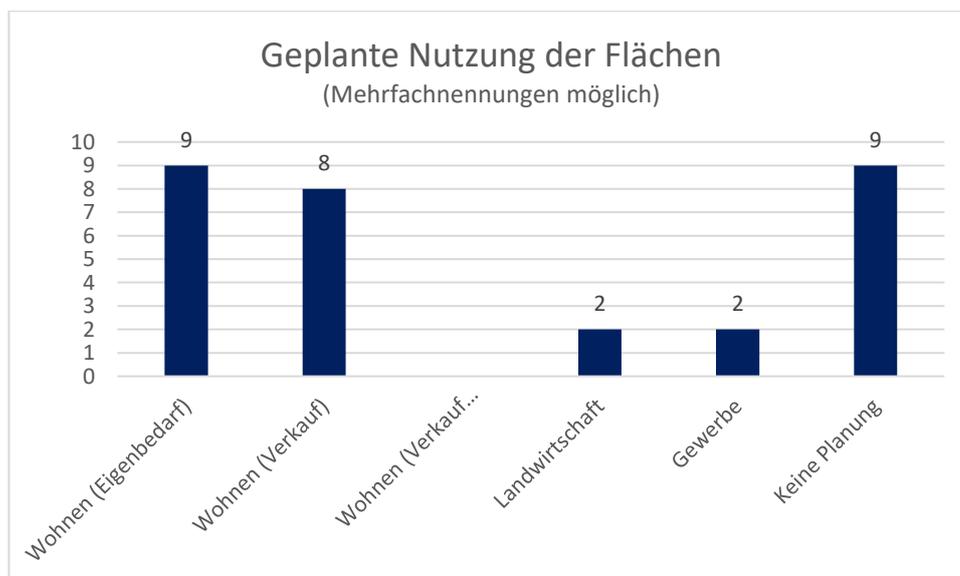


Abbildung 31: Ergebnisse der Eigentümerbefragung - Geplante Nutzung, B2K 2022

Weiterhin zeichnet sich ab, dass 13 der Eigentümer sich eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung der Flächen vorstellen können. Weitere 3 Eigentümer streben eine langfristige wohnbauliche Entwicklung an. Über die Hälfte der Eigentümer sind also dazu bereit eine Entwicklung bis 2035 vorzunehmen. Dem hingegen steht, dass ein erheblicher Anteil von einer Entwicklung ihrer Flächen gänzlich absieht (siehe Abbildung 32).

Auch bei dieser Frage wurden Mehrfachnennungen vorgenommen, sodass die Anzahl von den der eingegangenen Fragebögen abweicht.

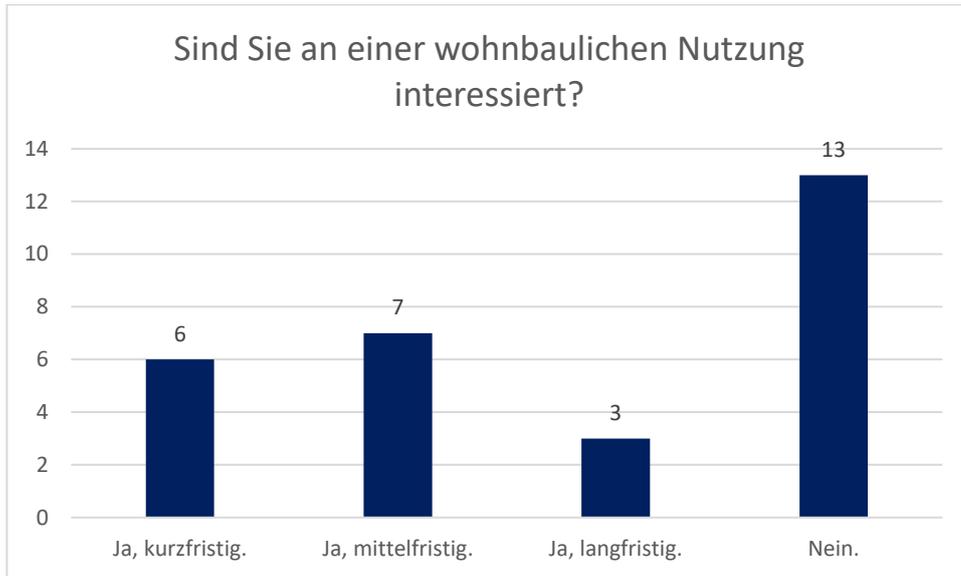


Abbildung 32: Ergebnisse der Eigentümerbefragung - Interesse an einer wohnbaulichen Nutzung, B2K 2022

Die Befragung ist lediglich eine Momentaufnahme (Juli 2022) und stellt eine Tendenz dar, an der man sich bei der künftigen Siedlungsentwicklung orientieren kann.

#### Befragung der Anrainer der Baufläche B11

Im Rahmen der Betrachtung Ihrer Gemeinde und der Potentiale wurde die Baufläche B11 erhoben. Hier liegt ein konkreter Antrag zur Aufstellung eines Bauleitplanes vor. In Zuge der Beratung zum Bebauungsplan wurde Seitens der Planer angeregt den Anrainern der Straßen „Gleschendorfer Weg“ und „Seestraße“ die Möglichkeit einzuräumen einen Teil Ihrer Rückwärtigen Gartengrundstücke in den Bebauungsplan aufzunehmen und Ihnen anzubieten diese im Rahmen der Bauleitplanung zu überplanen. Die jeweiligen Eigentümer würden so die Möglichkeit erhalten, einen weiteren Bauplatz auf ihrem Grundstück für den Eigenbedarf oder zum Verkauf zu erhalten. Weiterhin würde dies eine sinnvolle Nachverdichtung des Innenbereichs darstellen. Um konkrete Aussagen zu den Nutzungsabsichten der Gartengrundstücke zu erhalten und ein Interesse im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt zu werden abzufragen wurden die jeweiligen Anrainer separat befragt. Dahinter steht die Absicht im Rahmen der Bauleitplanung einen städtebaulichen Entwurf für die Fläche anzufertigen, welcher eine sinnvolle Nachverdichtung des Innenbereichs mit einer tragfähigen und durchdachten Erschließung beinhaltet. Grundsätzlich wäre bei einer Bereitschaft der Anrainer eine Ringerschließung denkbar, welche eine Pfeifenkopferschließung über das eigene Grundstück verhindern könnte.

Die Anrainer wurden der Vollständigkeit halber ebenfalls hinsichtlich der derzeitigen Nutzung ihrer Fläche befragt. Es überrascht daher nicht, dass neun von zehn ihr Eigentum zum Wohnen nutzen und ein der Eigentümer zusätzlich Wohnraum vermietet. Ein weiterer Eigentümer gab hingegen „sonstiges“ an, dabei handelt es sich um den Vorhabenträger, welcher beabsichtigt sein Eigentum wohnbaulich zu entwickeln. Weiterhin erfolgte die Angabe, dass ein Teil der Flächen ebenfalls als Gärten mit Nebenanlagen wie Schuppen genutzt wird.

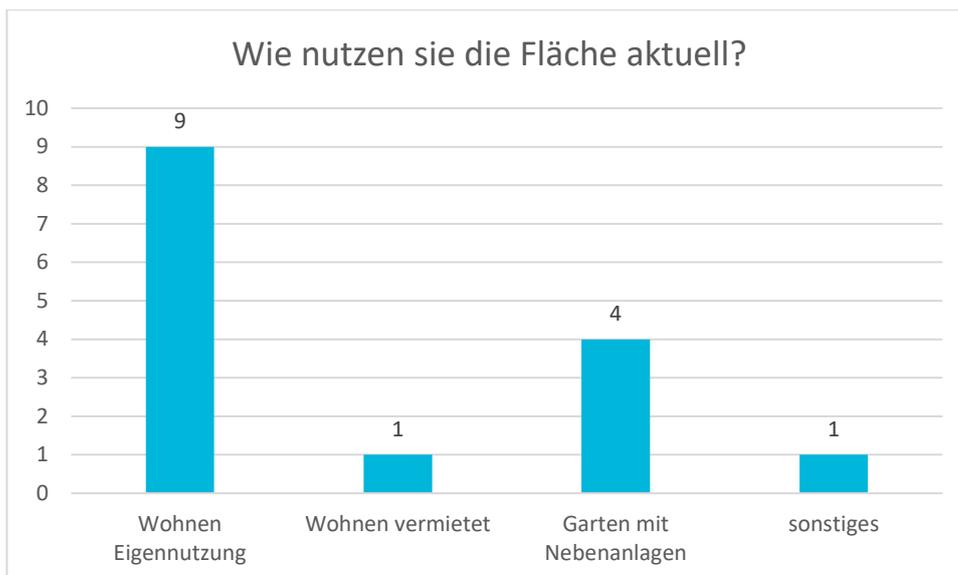


Abbildung 33: Ergebnisse der Anrainerbefragung, B2K 2022

Ein etwas differenziertes Bild zeigt die Frage bezüglich der geplanten Nutzung der Flächen. Sechs der Eigentümer möchten ihr Grundstück und die derzeitige Nutzung unverändert beibehalten. Drei der Eigentümer planen eine Entwicklung für den Eigenbedarf auf dem eigenen Grundstück, hierbei wurde in zwei Fällen darauf verwiesen das man sich einen Alterswohnsitz schaffen möchte, der Barrierefrei gestaltet sein soll. Die anderen zwei machen keine genauen Angaben, ob die Entwicklung für sich selbst oder Angehörige vorgenommen werden soll. Vier der Anrainer können sich vorstellen ihre Fläche an den Bauherren zu veräußern, wähen zwei davon auch Dritte als Käufer berücksichtigen bzw. in Betracht ziehen würden. Der Vorhabenträger hingegen möchte nach der Bauleitplanung Grundstücke an Dritte veräußern.

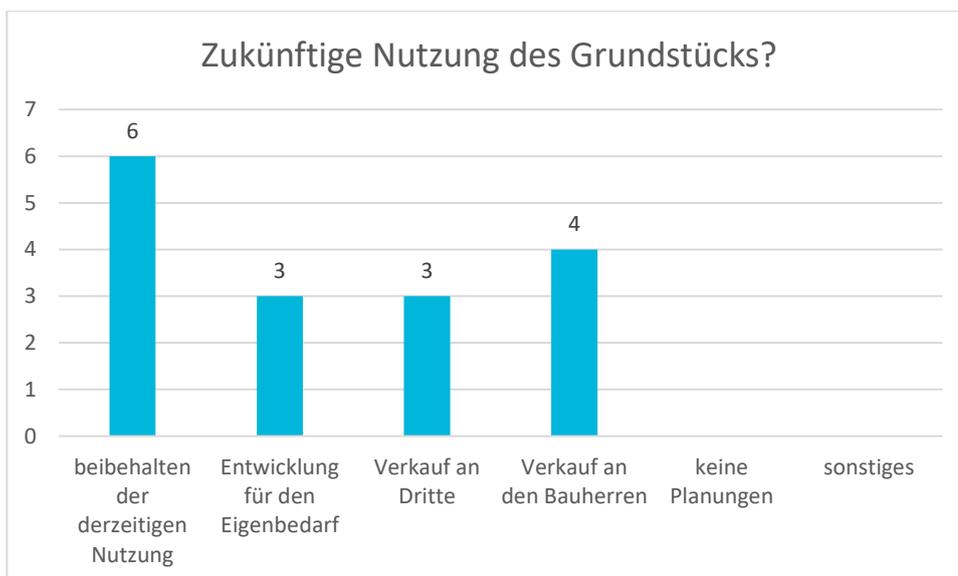


Abbildung 34: Ergebnisse der Anrainerbefragung, B2K 2022

Die Mehrheit der Anrainer würde eine Bebauung ihrer Grundstücke mit Einzelhäusern bevorzugen. Ein Teil zieht auch barrierearmen und -freien Wohnraum in Betracht. Auch das Kleinstwohnen, welches von der Ansicht dem Einzelhaus gleichzusetzen ist, wird in Betracht gezogen (siehe Abbildung 35). Lediglich der Vorhabenträger wünscht sich

eine Durchmischung im perspektivischen Wohngebiet. Er beabsichtigt alle genannten Wohnformen, wenn möglich, im Plangebiet anzubieten bzw. zu berücksichtigen. Die Aussagen der Anrainer waren jedoch zu erwarten, da sich auf den rückwärtigen Grundstücken u.a. aufgrund der Platzverhältnisse keine andere Bauform anbieten würde.

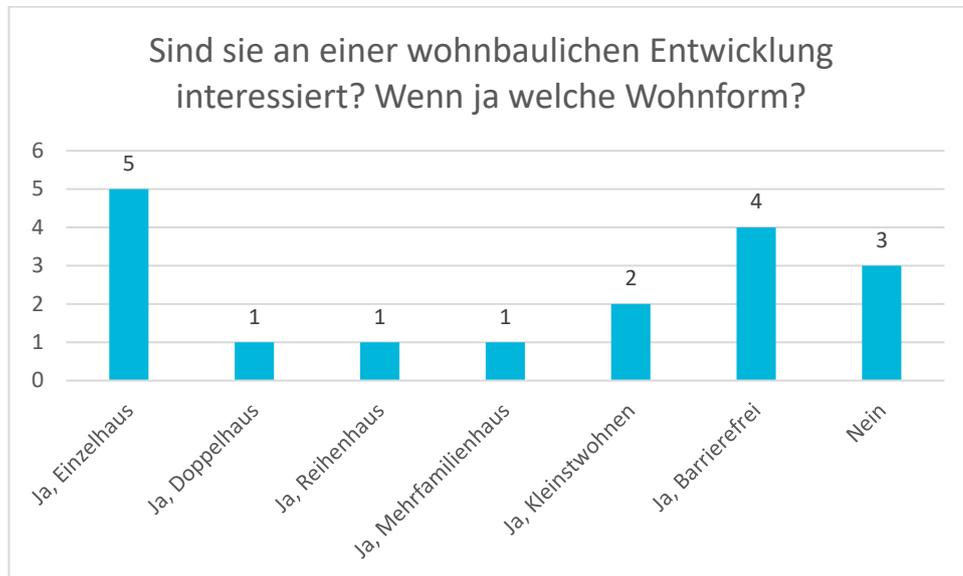


Abbildung 35: Ergebnisse der Anrainerbefragung, B2K 2022

Die Aussagen bezüglich des Zeitraums der Entwicklung hingegen sind heterogen. So möchte der Vorhabenträger möglichst kurzfristig eine Entwicklung der Fläche vornehmen. Die Anrainer hingegen eher mittel- bis langfristig. Sie haben überwiegend eine Spanne angegeben, die sich überschneidet.

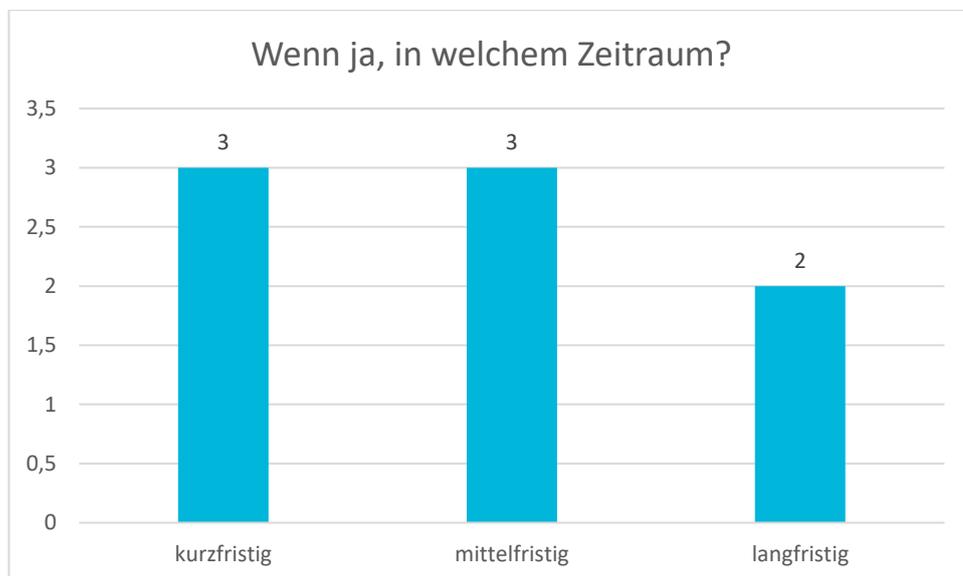


Abbildung 36: Ergebnisse der Anrainerbefragung, B2K 2022

Im Rahmen einer möglichen Bauleitplanung möchten insgesamt fünf Eigentümer berücksichtigt werden, darunter befindet sich der Vorhabenträger und Auslöser der anvisierten Planung. Fünf weitere Anrainer möchten keine Planung und somit auch nicht berücksichtigt werden. Insgesamt wurden vierzehn Eigentümer angeschrieben, zehn

davon haben sich geäußert und ein Brief konnte nicht zugestellt werden. Somit stellen die fünf Planungswilligen eine Minderheit in dem potenziellen Planungsgebiet dar.

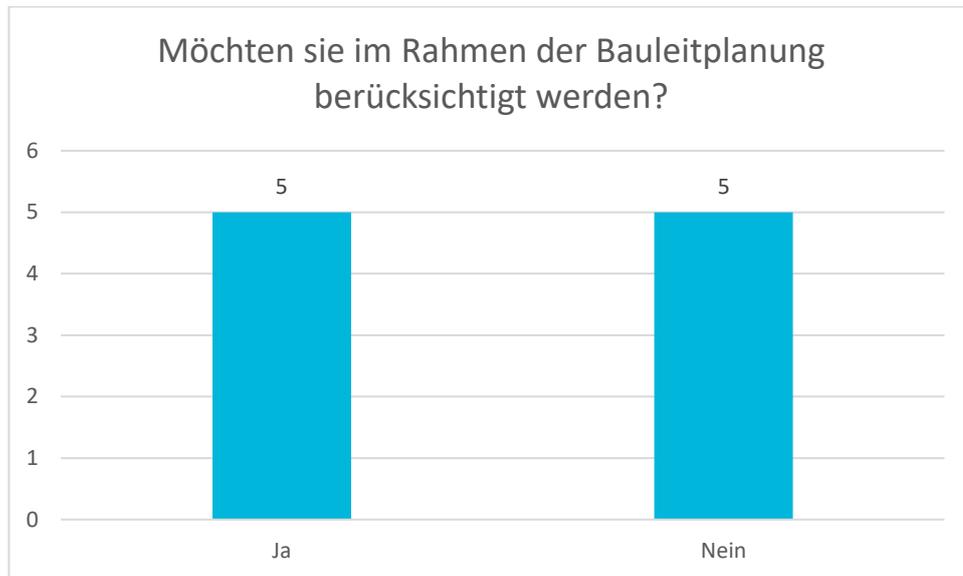


Abbildung 37: Ergebnisse der Anrainerbefragung, B2K 2022

Dennoch wird empfohlen dem Antrag zu folgen und die Bauleitplanung durch einen Aufstellungsbeschluss positiv zu begleiten. Es handelt sich bei der Baufläche B11 wie bereits mehrfach genannt um eine sinnvolle Nachverdichtung im Siedlungszusammenhang. Die Anrainer, welche sich positiv gegenüber einer wohnbaulichen Entwicklung geäußert haben, können durch ihre Lage oder den bestehenden Zusammenhang untereinander durchaus in der Planung berücksichtigt werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollten Gespräche geführt werden und eine erste Ideenskizze zur Berücksichtigung der Planungswilligen angefertigt werden.

#### Verspätet eingegangene Fragebögen

Mit einem zeitlichen Verzug von über vier Wochen nach Befragungsende gingen weitere Fragebögen in dem Planungsbüro ein. In Abstimmung mit der Gemeinde werden die Fragebögen dahingehend berücksichtigt, dass die Absichten nachrichtlich übernommen werden. Die Flächen H2, B6, B21 und B22 wurden in der Plandarstellung zur Eigentümerbefragung entsprechend ihrer Absichten dargestellt. Hier bestehen kurz- bis mittelfristige Bauabsichten. Die Hofstelle H2 kann sich im Rahmen der möglichen Umnutzungen gem. § 35 BauGB jederzeit verändern und bis zu fünf Wohneinheiten im Bestand realisieren. Die Baufläche B6 ist die Erweiterungsfläche des zuletzt entwickelten Bebauungsplangebiets. Die Eigentümer der Bauflächen B21 und B22 haben ebenfalls die Absicht signalisiert ihre Flächen zu entwickeln. Die Flächen liegen jedoch in einem Schutzgebiet und sind aufgrund dessen für eine Entwicklung nicht geeignet.

### 8.3 Beteiligung der Behörden

Die hier vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der relevanten Behörden im Rahmen der Fortschreibung des Innenbereichsgutachtens und Entwicklungskonzeptes. Die Stellungnahmen werden im Anschluss geprüft, abgewogen und fließen in die Dokumente ein.

## 9. Ergebnisse

### 9.1 Teil A – Beurteilung der Innenbereichspotentiale

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."**

Darüber hinaus wurde durch das im Jahr 2021 verabschiedete Baulandmobilisierungsgesetz, die Möglichkeit geschaffen, Vorhaben im Innenbereich zuzulassen welche sich nicht in die Umgebung einfügen, sofern diese zum Wohnzwecke dienen (§ 34 Abs. 3a BauGB). Gebäude welche als privilegierte landwirtschaftliche Vorhaben errichtet wurden können gemäß § 35 Abs. 4 Nummer 1 BauGB durch die Novellierung mehrfach umgenutzt werden. Die Novellierung im Jahr 2021 betont dadurch weiterhin das Flächenspargebot des § 1a Absatz 2 BauGB.

Weiterhin wird durch die Novellierung das Vorkaufsrecht der Kommunen ausgeweitet. Für die Gemeinde könnte relevant sein, dass diese zukünftig für baulich verwahrloste, so genannte „Schrott“- oder „Problemimmobilien“ ein Vorkaufsrecht erhält. Ziel ist es, die negative Wirkung auf die Umgebung zu verhindern. Auch die Neuerung der BauNVO – mit der Einführung eines neuen Baugebietstyps – ist für die Gemeinde relevant. Gemäß § 5a können so genannte Dörfliche Wohngebiete geschaffen werden. Diese dienen der Unterbringung von Wohnnutzung, land- und forstwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben. Durch die höheren Grenzwerte wird das Nebeneinander von Wohnen und Land- bzw. Forstwirtschaft erleichtert.

**Wichtig:** Im vorliegenden Konzept ist von so genannten Wohneinheiten die Rede. Um eine Vergleichbarkeit untereinander und mit dem LEP herzustellen, wird eine Wohneinheit bzw. eine Gebäudeeinheit in Form einer Einzelhausbebauung mit ca. 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche definiert. In der Umsetzung kann jedoch eine Gebäudeeinheit auch mehrere Wohneinheiten beinhalten.

Sämtliche potenzielle Baulücken und Flächen wurden im Planwerk dargestellt, die Anzahl, Größe und Bewertung der Fläche wurden dabei im Flächenkataster ausgeführt (siehe Anlage).

#### Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

Geignet: 9 Baulücken

Baurechte nach § 30 BauGB beziehen sich auf Baugrundstücke, die in den Geltungsbereichen bestehender Bebauungspläne liegen. Sie sind aus planungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Für das Gemeindegebiet bestehen 9 Baulücken, die sich innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen befinden. Es handelt sich dabei um die Baulücken 5, 8, 10, 12, 13, 18, 19, 20 und 32.

#### Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Geeignet: 11 Baulücken

Bedingt geeignet: 12 Baulücken

Die Gemeinde ist hinsichtlich der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) geprüft worden. Die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB ist lediglich eine Vorbewertung. Die Bewertung einzelner Baulücken ist zu gegebenem Zeitpunkt (Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht des Kreises Plön. Die Gemeinde verfügt über 23 geeigneter bzw. bedingt geeigneter Baulücken innerhalb des Zusammenhangs bebauter Ortsteile.

## 9.2 Teil B – Beurteilung der Außenbereichspotentiale

Geeignet: 1 Bauflächen

Bedingt geeignet: 9 Bauflächen

### 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.

In der Gemeinde Giekau wurde eine Außenbereichsfläche, welche im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegt, kartiert. Es handelt sich hierbei um die Flächen B11.

### Entwicklungsflächen im Außenbereich

Als letztes sind Flächen im Außenbereich zu nennen. Ein Innenbereichsgutachten sollte zwar in erster Linie mögliche Entwicklungsflächen im Innenbereich beleuchten, stellt aber auch Entwicklungsflächen im Außenbereich dar, damit Planungsaussagen vorbereitend für eine mögliche Flächennutzungsplanänderung großflächiger wohnbaulicher Entwicklungen dargestellt werden können. Das vorliegende Innenbereichsgutachten dient bei weiterführenden Bauleitplanungen als Abwägungsgrundlage, womit dargelegt werden kann, warum die eine oder andere Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht (vorgezogene Standortanalyse).

Aufgrund der Tatsache, dass das Innenentwicklungspotential in der Gemeinde Giekau nur sehr begrenzt ist, wurden im Rahmen dieser Beurteilung auch Außenbereichsflächen untersucht. Es sind Standorte ermittelt worden, die eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung sowie seitens des Landschaftsbildes eine verträgliche Entwicklung darstellen könnten. Es ist Aufgabe der Gemeinde, eine Priorisierung der Flächen unter den Gesichtspunkten der Erschließung, Berücksichtigung der Belange der Natur und Landschaft sowie der planerischen Aspekte vorzunehmen.

## 9.3 Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Neben möglichen Bauflächen werden in der Flächenerhebung auch bereits bebaute Flächen berücksichtigt, die ggf. für eine Umnutzung in Frage kommen oder leer stehen und somit ebenfalls Potenzial für die Entwicklung von Wohnbebauung darstellen. Dabei kann es sich um leerstehende Wohngebäude handeln, aber auch um Gewerbebauten oder landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die zeitnah oder perspektivisch umgebaut oder durch eine Neubebauung ersetzt werden können. Auch derzeit aktive

landwirtschaftliche Hofstellen werden erhoben, da sie langfristig betrachtet im Fall einer Aufgabe des Betriebs eine oftmals große Flächenreserve zur Verfügung stellen können.

Da diese Umnutzungspotenziale oft noch vollständig oder teilweise genutzt werden, ist eine genauere Prüfung von Eignung und Bausubstanz notwendig. Häufig sind sie nur schwer einsehbar, daher können für diese Potenziale keine genaueren Angaben zur Zahl möglicher Wohneinheiten, Hemmnissen usw. gemacht werden. Lediglich über den Willen der Eigentümer einer Umnutzung können Aussagen eingeholt werden. Bei Interesse einer Umnutzung sind daher weitergehende und detailliertere Prüfungen notwendig.

**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.

## 10. Priorisierung der Flächenpotentiale

Die Gemeinde Giekau möchte mit dem Grund und Boden innerhalb der Kommune sparsam umgehen. Sie strebt eine bedarfsgerechte Entwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels an. Die Siedlungsentwicklung soll dabei vorrangig durch bauliche Entwicklungen im Innenbereich, insbesondere durch Aktivierung der Baulücken und Umnutzungspotentiale erfolgen. Die Kommune verfolgt dabei den raumordnerischen Handlungsansatz des Landesentwicklungsplanes und des Baugesetzbuches, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat.

Eine Entwicklung der baulichen Potentiale im Innenbereich die gem. § 30 und § 34 BauGB zu entwickeln sind, können unabhängig durch die Bemühungen der Gemeinde jederzeit entwickelt werden. Die Baulücken sind in der Kartierung daher grün – mit hoher Priorität dargestellt. Sollte eine Bauleitplanung aufgrund von geänderten Zielen notwendig sein, ist die Gemeinde bereit diese positiv zu begleiten.

Größere Innenbereichsflächen, die noch nicht baulich entwickelt oder durch eine Bauleitplanung überplant sind, bestehen abgesehen von der Baufläche B11 nicht. Sodass der Bauausschuss sich dazu entschieden hat, eine Priorisierung der Umnutzungspotentiale und Flächen im Außenbereich vorzunehmen.

Im Rahmen der Priorisierung wurde für jede Fläche eine wohnbauliche Zielerstellung mit zeitlichem Horizont erarbeitet. Die Flächen wurden den Kategorien „hohe Priorität“, „mittlere Priorität“, „niedrige Priorität“, „Entwicklung in Abhängigkeit zu“ und „keine Entwicklung“ zugeordnet. Die Kategorie „Entwicklung in Abhängigkeit zu“ hat hier eine besondere Bedeutung, die Flächen können aus verschiedenen Gründen derzeit nicht ohne weiteres entwickelt werden, da beispielsweise ein Hemmnis oder die Verfügbarkeit entgegenstehen. Sollte diese Abhängigkeit entfallen wird die Fläche neu bewertet und kann durchaus in den Fokus der baulichen Entwicklung treten.

Die sogenannte „Ampelkarte“ dient als Leitfaden für die künftige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Giekau. Die Entscheidung der Einstufung der Flächen beruht dabei auf den Ergebnissen der städtebaulichen und umweltfachlichen Bewertung, den Ergebnissen der Eigentümerbefragung und den Aussagen der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung.

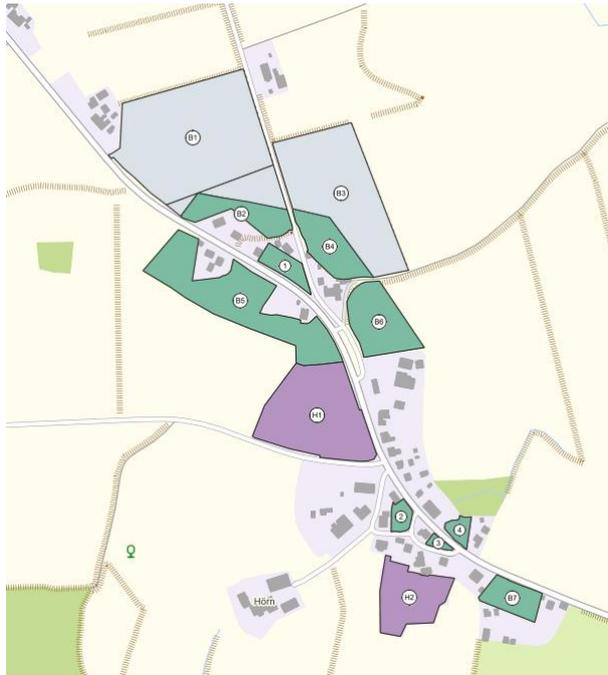


Abbildung 38: Priorisierung der Flächen durch die Gemeinde OT Dransau, B2K 2023

### OT Dransau

Im Rahmen der Beteiligung der relevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde sich dahingehend geäußert, dass es sich bei Dransau um eine Splittersiedlung handelt und hier keine bauliche Entwicklung gewünscht ist.

Die Gemeindevertretung und der Bauausschuss teilen diese Auffassung nicht. In Dransau lebt ein beachtlicher Anteil der Einwohner\*innen der Gemeinde und es besteht ein im Zusammenhang bebauter Siedlungsbereich. Darüber hinaus wurden in der Vergangenheit Baugenehmigungen nach § 34 BauGB ausgesprochen.

Die Gemeinde beabsichtigt daher an dem Vorhaben eine kleinteilige Entwicklung des Ortsteils über eine Satzung zu ermöglichen festzuhalten. Der dafür vorgesehene Plangeltungsbereich orientiert sich an dem genehmigten Flächennutzungsplan. Die Bauflächen innerhalb Dransau sind daher alle mit einer hohen Priorität versehen. Die bauliche Entwicklung soll hier jedoch maßvoll und ortsangemessen für den Bedarf der Einheimischen und Ortsansässigen erfolgen.

Die landwirtschaftlichen Betriebe und die dazugehörigen Hofstellen werden aktiv genutzt. Langfristig stellen diese jedoch ein Umnutzungspotential dar, falls die Eigentümer die Nutzung aufgeben.



Abbildung 39: Priorisierung der Flächen durch die Gemeinde OT Giekau, B2K 2023

### OT Giekau

Giekau stellt neben Engelau die beiden Ortsteile in der Gemeinde dar, die über den größten Anteil an Einwohner\*innen und über eine ausgeprägte Siedlungsstruktur verfügen. Die wesentliche bauliche Entwicklung soll gem. der Stellungnahmen der Behörden in den beiden Ortslagen vorgenommen werden. Die Gemeindevertretung und der Bauausschuss folgen der Auffassung. Neben der baulichen Entwicklung der Baulücken besteht jedoch weiterer Bedarf an Wohnraum innerhalb der Kommune. Insbesondere verfolgt Giekau das Ziel Wohnraum für besondere Bedarfsgruppen und kleinere Haushalte anzubieten. Die Gemeinde beabsichtigt daher kurzfristig ein durchmischtes Quartier in Giekau zu schaffen, welches gleichermaßen den Bedarf an Mietwohnungen aber auch Bauplätzen decken soll. Die Baufläche B11 bietet sich hier durch ihre gut erschlossene Lage im Innenbereich für die bauliche Entwicklung an und erhält somit eine hohe Priorität. Die verbleibenden zwei Bauflächen, die sich gem. städtebaulicher und umweltfachlicher Belange für eine Bebauung eignen sind die Flächen B8 und B12. Für beide Bauflächen wurde seitens der Eigentümer die Wille und die Bereitschaft für eine wohnbauliche Entwicklung signalisiert. Bei der Baufläche B12 handelt es sich um eine Außenbereichszunge, die in den Innenbereich hineinragt. Sie ist zu drei Seiten von bestehenden Siedlungsstrukturen umschlossen. Sie verfügt insgesamt über eine geringfügig bessere Eignung und wird daher mit einer mittleren Priorität versehen. Die Baufläche B8 hingegen befindet sich vollumfänglich im Außenbereich, schließt je-

doch direkt an den Siedlungskörper an. Ferner wurde ehemals ein Bauleitplan für die angrenzende Fläche am „Klaus-Wehrend-Weg“ aufgestellt, die Baufläche B8 war damals Bestandteil eines möglichen zweiten Bauabschnitts. Die entsprechende verkehrliche Erschließung wurde im Rahmen der Umsetzung des Bauleitplanes bereits vorbereitet. Die Gemeinde möchte an dem damals angestrebten Ziel festhalten und das Vorhaben weiterhin positiv unterstützen. Die Baufläche B8 erhält daher eine mittlere Priorität. Alle weiteren Bauflächen sind nicht geeignet für eine bauliche Entwicklung und es wird daher von jeglicher weiteren Planung abgesehen.



Abbildung 40: Priorisierung der Flächen durch die Gemeinde Fresendorf, B2K 2023

#### Siedlungssplitter Fresendorf

Grundsätzlich soll in dem Siedlungssplitter Fresendorf keine weitere bauliche Entwicklung erfolgen. Die Gemeinde Giekau hat jedoch einen Teilbereich der Flächen mit einer Satzung überplant. Die derzeit vorhandenen und in der Grafik grün dargestellten Baulücken befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung und können somit umgesetzt werden. Die Vertreter der Gemeinde halten daran fest und werden entsprechende Bauanträge positiv begleiten.

Der landwirtschaftliche Betrieb und die dazugehörige Hofstelle werden aktiv genutzt. Langfristig stellt dieser jedoch ein Umnutzungspotential dar, falls die Eigentümer die Nutzung aufgeben.



Abbildung 41: Priorisierung der Flächen durch die Gemeinde Gottesgabe, B2K 2023

### Siedlungssplitter Gottesgabe

Im Siedlungssplitter Gottesgabe sind keine baulichen Entwicklungen vorgesehen.

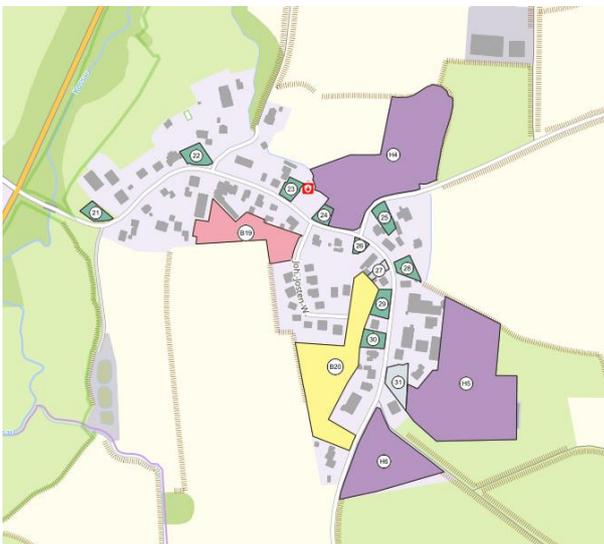


Abbildung 42: Priorisierung der Flächen durch die Gemeinde OT Engelau, B2K 2023

### OT Engelau

Der Ortsteil Engelau soll neben Giekau im Wesentlichen baulich entwickelt werden. Er verfügt über eine erhebliche Anzahl an Baulücken, die vorrangig entwickelt werden sollen. Diese stehen jedoch nicht immer zur Verfügung und decken nicht zwingend den Bedarf innerhalb des Ortsteils. Engelau verfügt über zwei Bauflächen, die beide eine Außenbereichszunge darstellen, die in den Innenbereich ragen. Beide Flächen sind von drei Seiten durch den bebauten Siedlungsbereich umschlossen. Beide Flächen sind gem. städtebaulicher Bewertung bedingt geeignet und verfügen über Hemmnisse. Für Baufläche B20 liegt ein Antrag auf Bauleitplanung vor. Bei der Baufläche B19 wurde sich seitens des Eigentümers fand keine Äußerung hinsichtlich seiner Planungen statt. Die B20 erhält eine mittlere Priorität, da diese Fläche nachrangig zur B11 entwickelt werden soll. Sie erhält jedoch eine höhere Bewertung als die B19, da hier ein konkretes Interesse besteht die Fläche umzusetzen und die unterschiedlichen Wohnbedarfe innerhalb Engelau bedient werden sollen.

Die landwirtschaftlichen Betriebe und die dazugehörigen Hofstellen werden aktiv genutzt. Langfristig stellen diese jedoch ein Umnutzungspotential dar, falls die Eigentümer die Nutzung aufgeben.

## 11. Fazit und Handlungsempfehlungen

Zusammenfassend ist festzustellen, dass sowohl in Giekau, Engelau und Dransau Potentiale in Form von Bauflächen bestehen, die der Nachfrage ausgehend von dem jeweiligen Siedlungsbereich decken können. Aufgrund der Vorgaben des Landesentwicklungsplanes ist die Kommune jedoch in ihrem Entwicklungsumfang eingeschränkt, sodass nicht alle Flächen, für die ein Antrag vorliegt bzw. bei der ein Interesse besteht gleichzeitig entwickelt werden können. Eine Entwicklung in den Siedlungssplittern Fresendorf und Gottesgabe ist nur in Fresendorf aufgrund der bestehenden Satzung möglich. Darüber hinaus sind keine wohnbaulichen oder generell bauliche Entwicklungen rechtlich möglich.

Das Entwicklungspotential bis zum Jahr 2035 liegt gem. LEP 2021 bei 10% der vorhandenen 510 Wohneinheiten zum Stichtag 31.12.2020. Die Baufertigstellungen aus dem Jahr 2021 bleiben unberücksichtigt, sodass Giekau derzeit über ein Entwicklungspotential von 51 Wohneinheiten verfügt (siehe Kap. 6.1.1).

Im Detail hat die Überprüfung der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung aus dem Jahr 2011 ergeben, dass in der Gemeinde Giekau eine erhebliche Anzahl an Potentialflächen in Form von Baulücken gem. § 30 und § 34 BauGB vorhanden sind. Insgesamt wurden 32 potenzielle Wohneinheiten für eine mögliche Verdichtung im Innenbereich erhoben. Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die Baulücken teilweise aufgrund ihres Flächenzuschnitts oder der Größe eher unattraktiv für eine Bebauung sind. Ein weiterer Bestandteil der potenziellen Baulücken wird derzeit als Hausgarten/ Gartengrundstück genutzt und teilweise in diesem Sinne auch zusätzlich erworben. Die Eigentümer haben überwiegend kein Interesse die bestehende Nutzung aufzugeben und ihre Flächen wohnbaulich zu entwickeln oder zu verkaufen.

Neben den Innenbereichspotenzialen wurden zusätzlich Außenbereichsflächen zur Arrondierung der Kommune betrachtet. Es ist anzumerken, dass in die Fortschreibung sowohl die Flächen aus dem Gutachten von 2011 als auch die Flächen aus der Studie in Dransau und Ergänzungen im Rahmen der Kartierung der hier vorliegenden Fortschreibung eingeflossen sind. Von den zweizwanzig Bauflächen sind lediglich zehn im Rahmen der Siedlungsentwicklung weiter zu verfolgen, da die anderen aufgrund von Stellungnahmen, ihrer Lage in Siedlungssplittern und/ oder den vorliegenden Hemmnissen für eine bauliche Entwicklung nicht geeignet sind.

Weiterhin bestehen sechs Hofstellen innerhalb der fünf Siedlungsbereiche, die perspektivisch ein Umnutzungspotential darstellen und wohnbaulich entwickelt werden könnten. Sollte die landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben werden, sollte die Kommune frühzeitig Kontakt zu den Eigentümern aufnehmen und mit diesen Nachnutzungsmöglichkeiten beraten.

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.

### Wohnbauliche Entwicklung der Potentialflächen

In der Gemeinde Giekau sollten vorrangig die Bauflächen im Innenbereich bzw. im Siedlungszusammenhang entwickeln. Hierfür kommt im Wesentlichen mit hoher Priorität die Baufläche B11 aufgrund ihrer städtebaulichen Lage und Bewertung in Frage. Sie befindet sich im Innenbereich des Hauptortes und ermöglicht die Schaffung eines neuen Quartiers und einer neuen Nachbarschaft mit einer Nutzungsmischung an Wohnformen. Die Fläche in ihrer Gesamtheit verfügt über diverse Eigentümer. Die größte Fläche und derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich jedoch in einer Hand, sodass hier ebenfalls eine unabhängige Entwicklung erfolgen kann.

Weiterhin eignen sich in Giekau die Bauflächen B8 und B12 für eine bauliche Entwicklung. Beide Flächen verfügen über „Aufgaben“, die im Rahmen einer Bauleitplanung zu bewältigen sind. Bei der Fläche B8 handelt es sich um eine Erweiterung des bestehenden Baugebietes am „Klaus-Wehrend-Weg“. Im Rahmen der baulichen Entwicklung wurden bereits die Erschließungsstraßen so hergerichtet, dass ein zweiter Bauabschnitt erfolgen könnte. Hierbei handelt es sich jedoch um einen etwas größeren Vorstoß in den Außenbereich. Bei der B12 handelt es sich um eine topografisch schwierigere Fläche, welche im Süden von einem vermeintlichen Wald begrenzt wird. Hier wäre der notwendige Waldabstand von 30 m einzuhalten. Weiterhin erschien die Senke feucht zu sein und es war ein vermeintlicher Graben zu erkennen. Die Erschließung bleibt ebenfalls zu klären. Es wäre ein Anschluss über das Gelände des Gasthofes und an den Wendehammer im Bereich der „Alten Meierei“ denkbar.

In dem Ortsteil Engelau bestehen ebenfalls zwei potenzielle Bauflächen, die B19 und B20. Die B19 verfügt über einen dichten Baumbestand, sodass hier zunächst eine landschaftspflegerische und artenschutzrechtliche Prüfung erfolgen sollte. Die B20 hingegen liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet, hier wird empfohlen zunächst das Gespräch mit dem Kreis und insbesondere der unteren Naturschutzbehörde zu suchen, ob eine Entlassung möglich wäre. Das LSG ragt wie eine Ausbeulung in die Fläche hinein. Grundsätzlich würde sich die Fläche aufgrund der Lage im Ortsteil Engelau und der potenziellen Erschließung für eine Arrondierung eignen.

Weiterhin empfehlen wir auf Grundlage der wirksamen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Dransau eine Klarstellungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 4 BauGB aufzustellen. Diese ermöglicht den Eigentümern ihre Flächen gem. des § 34 Abs. 1 BauGB *„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“* zu entwickeln. Die zukünftige Bebauung orientiert sich somit an der nachbarschaftlichen Bebauung (Ausreißer bleiben hier unberücksichtigt).

#### Alternative Wohnbebauungen (Exemplarisch)

Grundsätzlich empfiehlt es sich, eine wohnbauliche Entwicklung maßvoll und dem örtlichen Bedarf angepasst vorzunehmen. Im Hinblick auf die demographische Entwicklung (siehe Kap. 3) und die sich daraus ergebenden Änderungen des Wohnungsbedarfs wird an die Gemeinde appelliert, auch die Schaffung von Wohnraum für kleinere und ältere Haushalte zu prüfen und für weitere Planungen in Erwägung zu ziehen.

Eine Möglichkeit zur Umsetzung wäre die bauliche Umsetzung von barrierearmen/ barrierefreien Wohnungen in einem an den ländlichen Raum angepassten Mehrfamilien-

haus. In den nachfolgenden Abbildungen (siehe Abbildung 43: Entwurf eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten, B2K und dn Ingenieure 2019) ist ein Beispiel mit 5 Wohneinheiten dargestellt in einem Gebäude mit den Maßen ca. 12,00 m x 20,00 m und ca. 9,00 m Gebäudehöhe. Es handelt sich bei der Kubatur von der Optik um ein etwas größeres Doppelhaus, welches sich im ländlichen Raum einfügt. Die Wohnungsgrößen sind dabei zwischen 50 und 70 m<sup>2</sup> und die Wohnungen im Erdgeschoss sind dabei barrierefrei hergestellt.

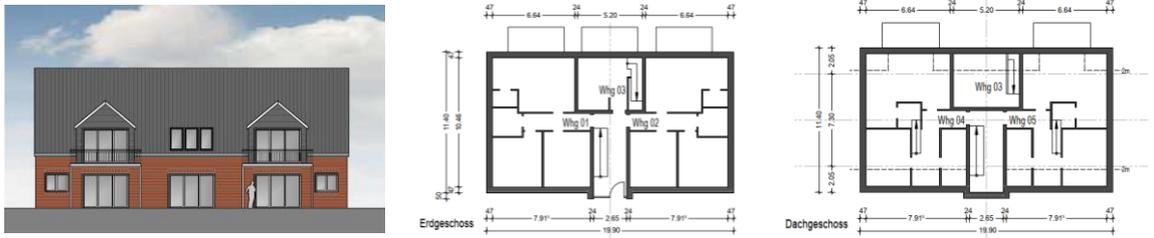


Abbildung 43: Entwurf eines Mehrfamilienhauses mit 5 Wohneinheiten, B2K und dn Ingenieure 2019

### Handlungsempfehlungen als Schlaglicht zusammengefasst

- Aktivierung der Baulücken durch gezielte Ansprache der Eigentümer, um Vorrang der Innenentwicklung gerecht zu werden.
- Ortsangemessene maßvolle an dem Bedarf orientierte wohnbauliche Entwicklung verfolgen.
- Steuerung der wohnbaulichen Entwicklung durch die Aufstellung von Bauleitplänen und Satzungen.

- Fokussierung der wohnbaulichen Entwicklung auf die einwohnerstarken Ortsteile.
- Berücksichtigung von alternativen Wohnformen, insbesondere durch das Angebot von Wohnungen.
- Schaffung von barrierefreien/ barrierearmen Wohnraum für mobilitätseingeschränkte Personen und das Wohnen im Alter.

## 12. Hinweise

### Aktualisierung der Innenbereichshebung

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 (Empfehlung: einmal pro Legislaturperiode) einen Abgleich zu machen.

### Archäologisches Kultur- Bodendenkmal

Im Umfeld der überplanten Flächen B14 und B16 im Ortsteil Fresendorf befindet sich ein archäologisches Denkmal gem. § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014, dass gem. § 8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen ist. Es handelt sich hierbei um ein Grabensemble, bestehend aus einem Langbett und zwei Rundhügeln (aKD-ALSH-2634).

Bei Bauvorhaben in diesen Bereichen der überplanten Flächen handelt es sich gem. § 12 DSchG um genehmigungspflichtige Maßnahmen. Gem. § 12 Abs. 1 S. 3 und § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG bedürfen die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen und Erdarbeiten an Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung.

Die Erteilung einer Genehmigung könnte nach unserer Einschätzung für die zwei o.g. Flächen nur unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden:

- Eine Neubebauung sollte mit Einzelhäusern in einer ortsüblichen Höhe erfolgen, um keine wesentlichen Beeinträchtigungen für das Grabensemble zu schaffen.
- Da zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf einer weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird, sind gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Im OT Dransau wird der unmittelbare Umgebungsschutzbereich der denkmalgeschützten Kate Dorfstraße 1 und der Fachwerkkate Hörn 2 berührt, so dass bei Veränderungen auf deren Nachbargrundstücken bzw. gegenüberliegenden Grundstücken ein Genehmigungsbedarf gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH bestehen könnte.

### Archäologische Interessensgebiete

Die überplanten Flächen der anderen Ortsteile befinden sich teilweise in archäologischen Interessengebieten. Bei diesen Bereichen überplanten Flächen handelt es sich

daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Wir stimmen diesen Bereichen der vorliegenden Planung zu. Das Archäologische Landesamt ist jedoch frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen 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 ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

#### Bebaubarkeit von Baulücken nach § 34 BauGB

Des Weiteren ist anzumerken, dass die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB eine Vorbewertung ist. Die Bewertung einzelner Baulücken ist dann zu gegebenen Zeitpunkt (Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht.

#### Bauzeitenregelung

Im Rahmen der baulichen Entwicklung von Flächenpotentialen mit erheblichen Grünbestand oder ortsbildprägenden Bäumen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Insbesondere im Hinblick auf die Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachungen, die wie folgt zu berücksichtigen sind:

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf heimische Brutvögel sind Rodungen nur innerhalb der gesetzlichen Fällzeiten in einem Zeitraum von 1. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

- Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse sind Rodungen von Gehölzbeständen mit einem Stammdurchmesser >20 cm nur zwischen dem 1. Dezember und dem 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

### Bodenschutz

Bei zukünftigen Bauvorhaben sollte der vorsorgende Bodenschutz berücksichtigt werden. Bei Vorhaben mit einer Eingriffsfläche > 5.000 m<sup>2</sup>, auf Flächen mit empfindlichen Böden oder auf Böden mit hoher Funktionserfüllung ist gemäß der DIN 19369 ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die untere Bodenschutzbehörde empfiehlt bei sämtlichen Vorhaben mit einer Eingriffsfläche von > 1.000 m<sup>2</sup> bzw. einer anzunehmenden Bodenbewegung > 30 m<sup>3</sup> die Bodenschutzvorsorge in die Planung einfließen zu lassen.

Eine frühzeitige Planung der Bodeneingriffe trägt dazu bei Verwertungs- und Entsorgungskosten von Bodenaushub und Rekultivierungskosten zu vermeiden. Das Entstehen von Bodenverdichtungen ist zu vermeiden. Sämtlicher abgetragener Boden ist einer seinen Eigenschaften angemessenen, hochwertigen und ortsnahen Verwertung (vorzugsweise innerhalb des Plangebiets) zuzuführen. Die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, nach § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und LAGA M20, sind umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigen Bodenmaterial zu berücksichtigen.

Für Nivellierungsarbeiten ist bevorzugt Bodenmaterial aus dem Plangebiet zu nutzen. Spätere Grün-/Freiflächen sind weder zu befahren noch mit sonstigen Auflasten zu versehen.

### Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Groß Vollstedt nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes im Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

### Landwirtschaftliche Betriebe

Es befinden sich landwirtschaftlich geprägt Nutzungen im Ort. Bei Vorhaben in unmittelbares 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 nutzungs einschränkende Wirkungen der Betriebe vorgehen.

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

### Verfügbarkeit von Flächen

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 bezgl. der Bauwilligkeit oder entsprechenden Verkaufsabsichten in Verbindung zu setzen. Dieses kann beispielsweise anhand eines Fragebogens erfolgen, der den betroffenen Bürgern zugeschickt wird.

## 13. Glossar

Im Folgenden werden einige Begriffe, die im Rahmen der Fortschreibung des Entwicklungskonzepts der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung verwendet wurden, definiert:

### Außenbereich:

Alle Flächen der Gemeinde/ Stadt, die außerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen liegen (siehe § 35 BauGB).

### Baulücke:

Baulücken sind Flächen oder Bereiche, in denen eine Bebauung im Gegensatz zu der umliegenden Siedlungsstruktur (noch) nicht stattgefunden hat. Die Flächen befinden sich im Innenbereich der Gemeinde (siehe § 33 BauGB).

### Baufläche:

Bauflächen sind Flächen oder Bereiche, in denen eine Bebauung (noch) nicht stattgefunden hat und die in der Regel an das Gemeindegebiet angrenzen. Die Flächen befinden sich überwiegend im Außenbereich der Gemeinde.

### Baurecht:

Das **öffentliche** Baurecht beschäftigt sich vor allem mit den Dingen, die den Rahmen des **Bauvorhabens** betreffen. Hier ist das Baugesetzbuch (BauGB) als Bundesgesetz das anzuwendende Gesetz. Daneben sind Landesregelungen, wie die Landesbauordnung (LBO) und Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu nennen. Jedes Land kann dabei individuelle Regelungen treffen, die sich zwischen den einzelnen Bundesländern unterscheiden können.

### Bebauungsplan:

Der Bebauungsplan ist ein verbindlicher Bauleitplan. In einem Bebauungsplan wird die Art und Weise geregelt, in der eine Bebauung von Grundstücken möglich ist und die daraus resultierende Nutzung der von einer Bebauung freizuhaltenden Flächen. (siehe § 30 BauGB).

### Entwicklungs- oder Potentialfläche:

Hierbei handelt es sich um Flächen oder Bereiche, die von den Planern im Rahmen der Studie erhoben und eingehend betrachtet wurden.

### Innenbereich:

Gesamtheit der im räumlichen Zusammenhang bebauten Teile der Gemeinde/ des Stadtgefüges (siehe § 34 BauGB).

### Leerstand:

Als Leerstand werden nicht genutzte bzw. nicht vermietete, aber unmittelbar beziehbare Flächen aus privatem oder öffentlichem Eigentum bezeichnet.

#### Splittersiedlung

Eine nicht selbstständige kleine Wohnsiedlung außerhalb von Gemeinden/ Städten, die städtebaulich nicht mit einer geschlossenen Siedlungseinheit verbunden ist. Das Entstehen bzw. die Vergrößerung solcher Splittersiedlungen soll verhindert werden, da es der Zersiedlung der Landschaft Vorschub leistet.

#### Umnutzungspotential:

Ein Umnutzungspotential ist ein Sammelbegriff. Er beschreibt beispielsweise Gebäude/ Flächen, die nicht mehr ihrer ursprünglichen Zweckbestimmung (z.B. Industrie, Bahngelände, Brachflächen) entsprechend genutzt werden, sondern über einen längeren Zeitraum sich selbst überlassen wurden. Ferner können auch Flächen/ Gebäude damit beschrieben werden die noch in der Nutzung sind, aber perspektivisch eine Nutzungsaufgabe (z.B. Umspannwerk, Feuerwehrgerätehaus, Hofstelle oder Gewerbebetrieb) bevorsteht. Bei den Flächen werden keine Zielplanungen genannt, mit der Aufnahme als Umnutzungspotential soll lediglich eine Anstoßwirkung erzielt werden.

#### Wohnbaufläche:

Eine Wohnbaufläche ist eine Baufläche, die vorwiegend oder ausschließlich dem Wohnen dient und im Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleiplanung) dargestellt ist. Sie dienen der Siedlungserweiterung der Gemeinde. Die Wohnbauflächen wurden von der Gemeindevertretung bereits zur Wohnnutzung beraten und dargestellt.

Kiel, den 09.03.2022

## **B2K und dn Ingenieure**

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner

### **Anlagen**

- Anhang 1: Fortschreibung des Entwicklungskonzepts der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung – Planzeichnung, B2K 2022
- Anhang 2: Fortschreibung des Entwicklungskonzepts der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung – Flächenkataster, B2K 2022
- Anhang 3: Fortschreibung des Entwicklungskonzepts der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung – Tabelle über den Entwicklungsrahmen, B2K 2022
- Anhang 4: Betrachtung der Potentialflächen im Ortsteil Dransau – Präsentation der Ergebnisse, B2K 2021
- Anhang 5: Betrachtung der Potentialflächen im Ortsteil Dransau – Bewertungsbögen, B2K 2021

Die aufgeführten Anlagen können bei Bedarf in der Amtsverwaltung Lütjenburg eingesehen werden.