

Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Wasbek mit Stand vom 01.07.2024

Zuordnungsnummer im Übersichtsplan	Kategorisierung der Potentiale				Größe (m²)	Geschätzte Anzahl der WE	Stand: Bestandsaufnahme am 01.07.2024	Bebaubarkeit	Bemerkungen
	Baulücke	Konversionsflächen	Baulücke innerhalb eines B-Planes	Hinterlandbebauung/ Nachverdichtung					
Ortsteil Dorf:									
1	x				835	1	unbebaut	kurzfristig möglich	
2	x				1.889	4	unbebaut	kurzfristig möglich	
3				x	ca. 800	1	unbebaut	Kurzfristig möglich	Erschließung nur mit Abbruch von Nebenanlagen möglich
4				x	ca. 2.355	3	unbebaut	Erschließung ist nicht gesichert. Planungserfordernis Mittel-Langfristig möglich	Insellage. Erschließung über Geh-,Fahr- und Leitungsrecht über Grundstück Bi de School 3 für Flurstücke 174 und 83/10. Für das Flurstück 203 über das Grundstück Schulstraße 7 und für das Flurstück tlw. 89 über das Grundstück Schulstraße 5. Planungserfordernis
5	Kein Potential, da Gemeinde die Flächen zur Erweiterung der KiTa gekauft hat. Keine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen.				10.497	./.	unbebaut	./.	Aufstellung von Container für KiTA als Zwischenlösung. Bauantrag für KiTa Erweiterung in Vorbereitung
6		X (Hofstelle)			9.147	12	bebaut	Planungserfordernis Mittel-Langfristig möglich	Aufstellung eines B-Planes erforderlich.
7	x				849	1	unbebaut	kurzfristig möglich	
8			x		509	1	unbebaut	kurzfristig möglich	„Hofstelle Stolley“ B-Plan Nr. 4
9	Kein Potential, da landwirtschaftliche Nutzung bisher nicht aufgegeben und in der Zwischenzeit die Nachfolge geregelt wurde							./.	Es liegt ein Schreiben vom Eigentümer vor.
10		X (Meierei – nur Wohngebäude-Gebäudeleerstand)			1.923	3	bebaut	kurzfristig möglich	Steht zum Verkauf
11			x			25	Unbebaut, aber <u>kein Potential</u> mehr	Baubeginn kurzfristig möglich	Ortsmitte, B-Plan Nr. 8.1. Änd. Es liegt ein genehmigter Bauantrag für ein Wohn- und Geschäftshaus mit 25

Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Wasbek mit Stand vom 01.07.2024

Zuordnungsnummer im Übersichtsplan	Kategorisierung der Potentiale				Größe (m²)	Geschätzte Anzahl der WE	Stand: Bestandsaufnahme am 01.07.2024	Bebaubarkeit	Bemerkungen
	Baulücke	Konversionsflächen	Baulücke innerhalb eines B-Planes	Hinterlandbebauung/ Nachverdichtung					
12	x				809	1	bebaut	kurzfristig möglich	Wohneinheiten vor. Nebenanlagen müssen für eine Bebauung abgebrochen werden
13	x				1.748	1	bebaut	kurzfristig möglich	Wohnhaus Hauptstraße Nr. 13 steht ganz an der südlichen Grundstücksgrenze auf den Flurstücken 20 und 21
14		X (Baracke)			1.589	1	bebaut	kurzfristig möglich	Wohnhaus Hauptstraße Nr. 13 steht ganz an der südlichen Grundstücksgrenze auf den Flurstücken 20 und 21. Gebäude Hauptstraße 11 muss abgebrochen werden.
15	x				395	./.	unbebaut	./.	Grundstück zu klein
16	Kein Potential, da es sich hier um eine Parkanlage vor der Kirche handelt. Keine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen.								
17	Kein Potential, da es sich hier um Gehölzflächen handelt. Keine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen.								
18	Kein Potential, da Gemeinde die Flächen zur Erweiterung der freiwilligen Feuerwehr benötigt. Keine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen.								
19	x				ca. 300	./.	bebaut	./.	Bebautes Grundstück muss geteilt werden. Verbleibende Grundstücksfläche (ca. 300 m²) zu klein
20				x	ca. 535	1	bebaut	kurzfristig möglich	Rückwärtige Erschließung über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht über das Grundstück Bahnhofstraße 53
21				x	658	1	unbebaut	kurzfristig möglich	Rückwärtige Erschließung bereits über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht gemeinsam mit dem Grundstück Bahnhofstraße 49 geregelt.
22				x	ca. 578	1	bebaut	kurzfristig möglich	Rückwärtige Erschließung

Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Wasbek mit Stand vom 01.07.2024

Zuordnungsnummer im Übersichtsplan	Kategorisierung der Potentiale				Größe (m²)	Geschätzte Anzahl der WE	Stand: Bestandsaufnahme am 01.07.2024	Bebaubarkeit	Bemerkungen
	Baulücke	Konversionsflächen	Baulücke innerhalb eines B-Planes	Hinterlandbebauung/ Nachverdichtung					
									über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht über das Grundstück Bahnhofstraße 47
23				x	ca. 613	1	bebaut	kurzfristig möglich	Rückwärtige Erschließung über ein Geh-, Fahr und Leitungsrecht über das Grundstück Bahnhofstraße 45
Baulücken mit bestehendem Planungsrecht nach § 34 BauGB						8			
Potentiale durch Nachverdichtung mit bestehendem Planungsrecht nach § 34 BauGB						5			
Konversionsflächen mit bestehendem Planungsrecht nach § 34 BauGB						4			
Baulücken mit bestehendem Planungsrecht durch Bebauungsplan Nr. 4						1			
Potentiale mit Planungsbedarf:						15			
Ortsteil Bullenbek									
24			x		819	1	unbebaut	Ausräumung von Hemmnissen erforderlich - kurzfristig möglich	Innenliegendes Grundstück ohne Anbindung an öffentliche Straße. B-Plan setzt gemeinsames Baufenster mit den angrenzenden Flurstücken 131/ 2 tlw. und 131/3 tlw. fest. Gemeinsame Erschließung mit dem Flurstück 138 möglich, wenn Eigentümer sich einigen können
25			x		1.611	2	unbebaut,	kurzfristig möglich	parkähnlicher Garten
26			x		610	1	unbebaut	kurzfristig möglich	
Baulücken mit bestehendem Planungsrecht nach 34 BauGB						0			
Baulücken mit bestehendem Planungsrecht durch Bebauungsplan Nr. 6						3			
Potential mit Hemmnissen aufgrund der Insellage						1			

Es wurden insgesamt 26 Flächen im Innenbereich der Ortsteile „Dorf“ und „Bullenbek“ untersucht, von denen 8 Flächen kein Potential für eine wohnbauliche Entwicklung darstellen. Der Eintrag eines gelben Kästchens in den Anlagen 1 und 2 (Übersicht M 1: 500) bedeutet, dass diese Grundstücke bebaut sind, jedoch noch keine Gebäudeeinmessung stattgefunden hat.

Ermittlung der Innenentwicklungspotentiale der Gemeinde Wasbek mit Stand vom 01.07.2024

Auf den verbleibenden 18 Potentialflächen können theoretisch insgesamt 37 Wohneinheiten entstehen. Die Potentialflächen mit bestehendem Planungsrecht, die, wenn sich das Interesse der Eigentümer ändern sollte und diese dann kurzfristig aktiviert werden können, decken mit ca. insgesamt 21 WE nur bedingt den zukünftigen Bedarf an Wohnungen. Zudem hat die Gemeinde keinen Einfluss darauf, ob und wenn ja, zu welchem Zeitpunkt die jeweiligen Grundstückseigentümer das Grundstück verkaufen würden bzw. es für den Eigenbedarf benötigen. Deshalb kann man erfahrungsgemäß von einer geringen Umsetzungsquote der Baulücken für die nächsten Jahre ausgehen, so dass der Bedarf an Wohnungen durch Baulücken in den nächsten Jahren nur teilweise gedeckt werden kann.

Dem Angebot steht ein voraussichtlicher Bedarf, ausgehend vom bisherigen durchschnittlichen Bedarf, von ca. 9 WE/Jahr gegenüber. Auf dieser Grundlage ist mindestens von einem Bedarf von 2021 bis zum Jahr 2036 von ca. 144 WE auszugehen.

Aufgrund des nach Landesentwicklungsplan zulässigen wohnbaulichen Entwicklungsrahmens in ländlichen Gemeinden können jedoch nur ca. 100 WE bis 2036 entwickelt werden. Einen Anreiz bietet der Landesentwicklungsplan, wenn in den ländlichen Gemeinden flächensparender Geschosswohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern geplant wird oder durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden zusätzliche WE geschaffen werden. In diesem Zusammenhang muss die Anzahl der geplanten Wohneinheiten nur zu 2/3 auf den zulässigen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden.

Um den zukünftigen Wohnungsbedarf in der Gemeinde Wasbek decken zu können, ist aufgrund der geringen Potentialflächen im Innenbereich eine Entwicklung des Siedlungskörpers in den Außenbereich hinein abzusehen, um hier den zukünftigen Bedarf an Wohnbauflächen zu generieren. Bevor jedoch unerschlossene landwirtschaftliche Flächen, deren Inanspruchnahme ebenso nach § 1a BauGB zu begründen ist wie die Inanspruchnahme von Flächen für Wald, möchte die Gemeinde zur Einsparung von Erschließungskosten die Potentiale am Siedlungsrand nutzen, die bereits erschlossen sind und eine Abrundung des Siedlungskörpers darstellen.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen nach Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP SH 21)

Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Stand vom 31.12.2020 = 999 WE

Hiervon 10 % Zuwachs bis 2036 = 100 WE für den Zeitraum von 16 Jahren

Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden mit Stand vom 31.12.2022 = 1027 WE

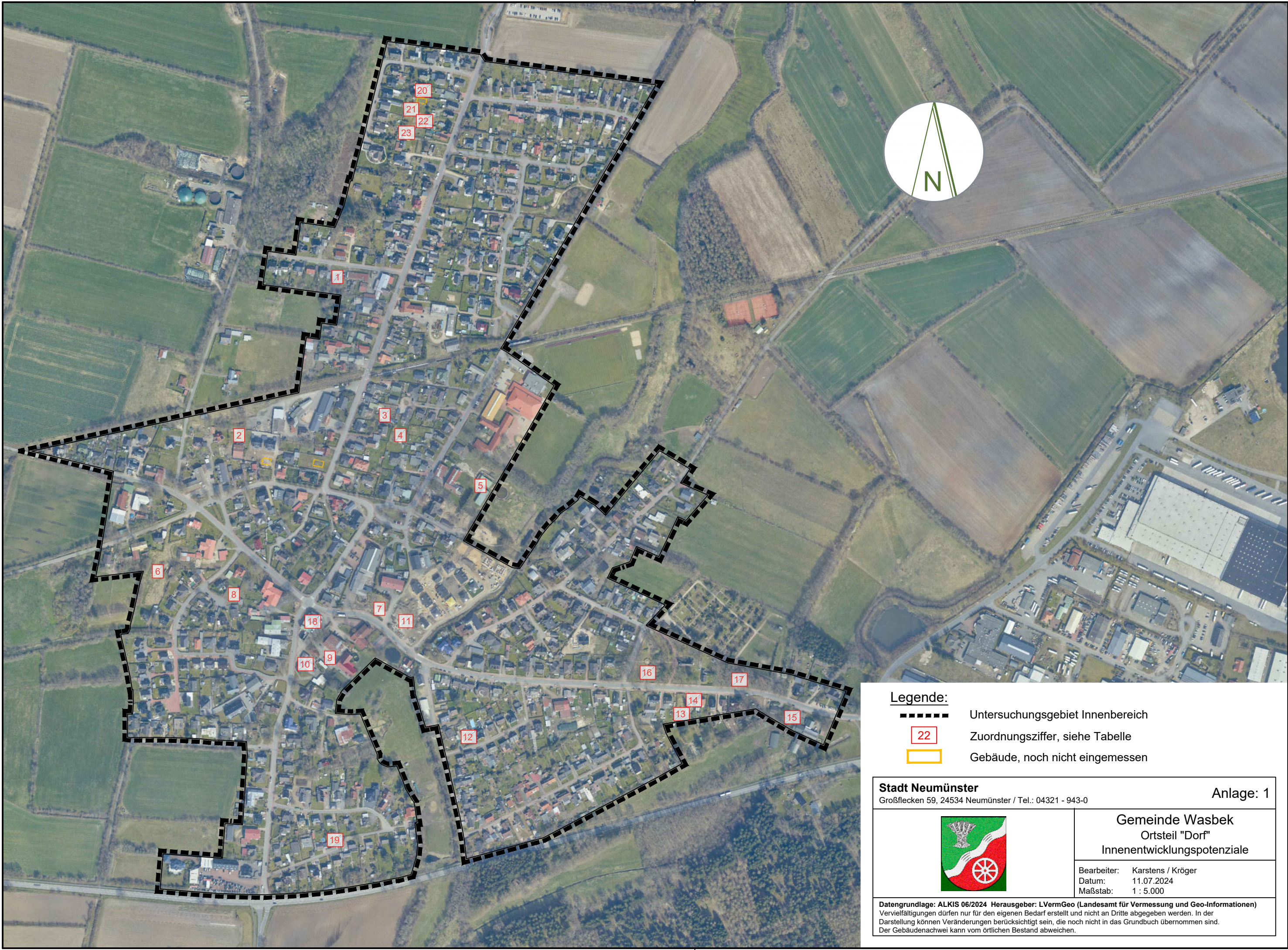
Die Bautätigkeit und der Zuwachs an Wohnungen in der Gemeinde Wasbek stellt sich somit seit dem 01.01.2021 wie folgt dar:

Zulässiger wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2036: 100 WE

- abzüglich der Bautätigkeit von 31.12.2020 bis 31.12.2022 = 28 WE
 - abzüglich der Bautätigkeit vom 01.01.2023 bis 01.07.2024 = geschätzt 4 WE
 - abzüglich der Potentiale mit Planungsrecht im Innenbereich: 21 WE
 - abzüglich der geplanten Wohneinheiten innerhalb der 1. Änderung B-Plan Nr. 8 „Ortsmitte“ in Wasbek = 17 WE
(Wohn- und Geschäftshaus mit 25 WE, genehmigter Bauantrag liegt vor_ Anrechnung auf wohnbaulichen Entwicklungsrahmen nach LEP SH 21 zu 2/3)
 - abzüglich der geplanten Wohneinheiten durch den B-Plan Nr. 16 = 5 - 10 WE
- Verbleibender wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis zum Jahr 2036 = 20 -25 WE**

Anlagen: Karte_ Bestand Potentiale OT Dorf und Karte_ Bestand Potentiale OT Bullenbek

N:\FB IV\FD 61\Gem Dateien\61-8_Ander_Gemeinden\61-81_Wasbek\61-81-1_Allgemeine_Planung\61-81-10_Allgemeines\2024-07-Innenentwicklungspotenziale.dwg



Legende:

- Untersuchungsgebiet Innenbereich
- 22 Zuordnungsziffer, siehe Tabelle
- Gebäude, noch nicht eingemessen

Stadt Neumünster

Großflecken 59, 24534 Neumünster / Tel.: 04321 - 943-0

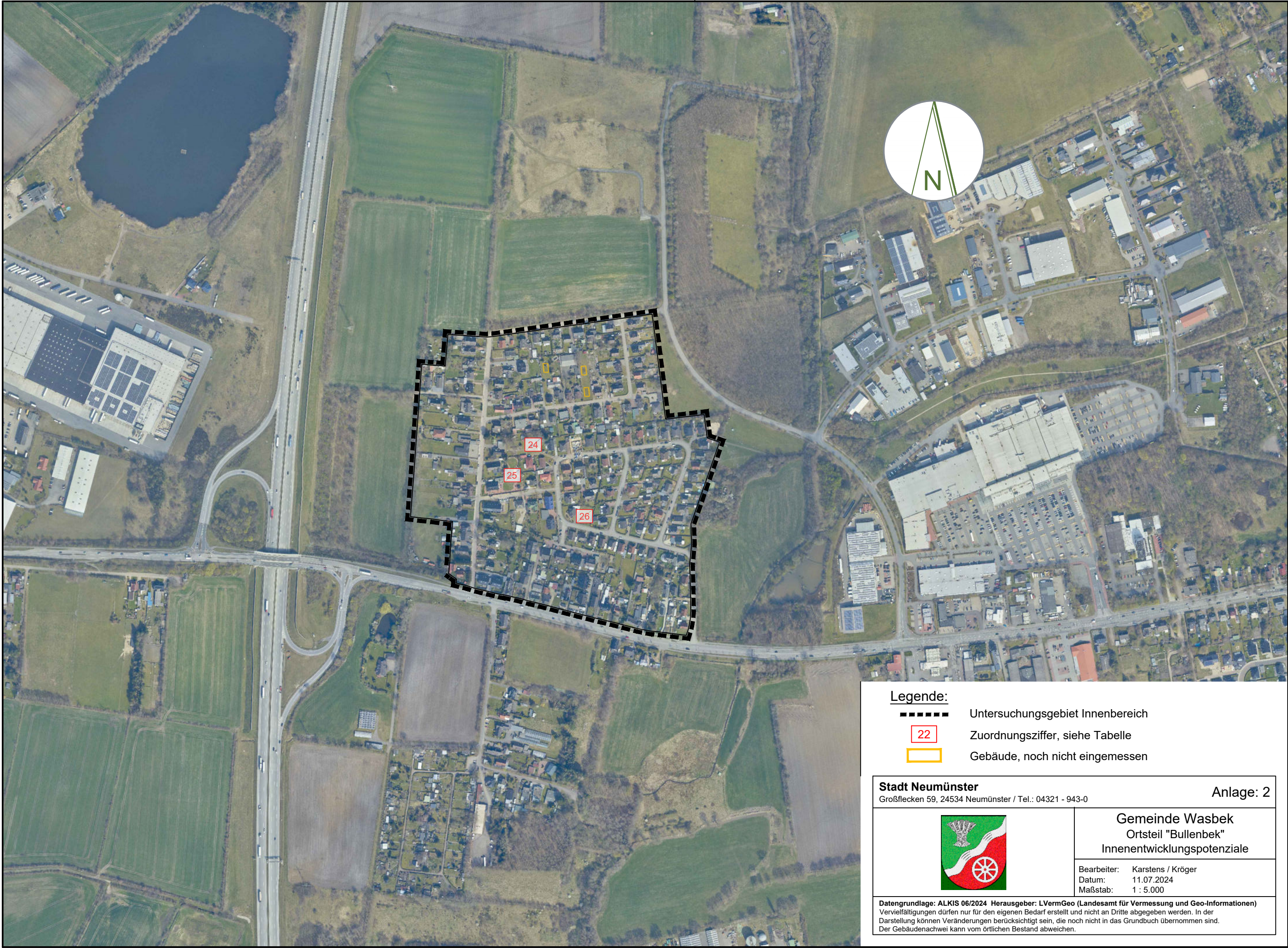
Anlage: 1



Gemeinde Wasbek
Ortsteil "Dorf"
Innenentwicklungspotenziale

Bearbeiter: Karstens / Kröger
Datum: 11.07.2024
Maßstab: 1 : 5.000

Datengrundlage: ALKIS 06/2024 Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)
Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachwei kann vom örtlichen Bestand abweichen.



Legende:

- Untersuchungsgebiet Innenbereich
- 22 Zuordnungsziffer, siehe Tabelle
- Gebäude, noch nicht eingemessen

Stadt Neumünster

Großflecken 59, 24534 Neumünster / Tel.: 04321 - 943-0

Anlage: 2



Gemeinde Wasbek
Ortsteil "Bullenbek"
Innenentwicklungspotenziale

Bearbeiter: Karstens / Kröger
Datum: 11.07.2024
Maßstab: 1 : 5.000

Datengrundlage: ALKIS 06/2024 Herausgeber: LVermGeo (Landesamt für Vermessung und Geo-Informationen)
Vervielfältigungen dürfen nur für den eigenen Bedarf erstellt und nicht an Dritte abgegeben werden. In der Darstellung können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachwei kann vom örtlichen Bestand abweichen.