



Innenbereichserhebung

der Gemeinde Mucheln, Kreis Plön

- Erläuterungsbericht

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB

Schleiweg 10 - 24206 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand: 28.10.2019, Ergänzt am 19.05.2020

1. Erfordernis und Zielsetzung

Die Gemeinde sieht sich aus verschiedenen, im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Gründen zur Ausarbeitung eines Entwicklungskonzeptes veranlasst. Die wichtigsten Gründe sind hierbei die Nutzbarmachung von Innenbereichspotentialen sowie die Nutzung bestehender Baurechte (gem. § 34 BauGB oder Grundstücke innerhalb bestehender Bebauungspläne gem. § 30 BauGB). Weitere Gründe für ein Entwicklungskonzept sind:

- bestehende Infrastruktur, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung stärker nutzen;
- Verkehrsströme reduzieren;
- bedarfsgerechte Entwicklung und Berücksichtigung des demografischen Wandels;
- städtebauliche Missstände erkennen und beheben (Leerstände von Gewerbeflächen, Wohnbauflächen, ehemalige Hofstellen).

Ziel ist es Aussagen darüber zu treffen, wo in der Gemeinde Mucheln eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen zukünftig stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Es ist der Planungswille der Gemeinde ein ortsangemessenes Baugebiet auszuweisen. Durch das Wohngebiet soll in erster Linie die Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken, die innerhalb der Gemeinde besteht, gedeckt werden. Die Einwohner der Gemeinde sollen bei der Vergabe der Grundstücke vorrangig berücksichtigt werden. Das neue Wohngebiet soll gut in die vorhandenen Ortsstrukturen integriert sein, so dass kein „Dorf im Dorf“ entsteht.

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

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

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

Des Weiteren wird durch den Landesentwicklungsplan (LEP) das Maß der baulichen Entwicklung festgelegt, indem die Anzahl der Wohneinheiten genannt wird, die bezogen auf den Wohnungsbestand (Stand 31.12.2017) in einem Zeitraum bis 2030 gebaut werden können. Damit sich die Gemeinde Mucheln gemäß den Vorgaben des LEPs entwickeln kann, definiert das Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten Entwicklungsbereiche, um mögliche Flächenausweisungen nachhaltig steuern zu können.

Im Rahmen des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten wurden die zentralen Bereiche der Gemeinde Mucheln bezüglich seiner Potenzialflächen zur innerörtlichen Entwicklung untersucht.

2. Methodik

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

1. Vorauswahl von Flächen auf der Grundlage der DGK 1 : 5.000 und einer Luftbilddauswertung (Quelle: Google-Earth und Bing) sowie einer Ortsbegehung mit fotografischer Bestandsaufnahme durch den Stadtplaner;
2. Auswertung der bestehenden Bauleitpläne (FNP und B-Pläne) und Sichtung der noch zur Verfügung stehenden Baurechte;
3. Vorbeurteilung der Eignung der Flächen durch den Stadtplaner;
4. Erstellung eines Zwischenstandes (mit einer tabellarischen Aufstellung der Einzelflächen mit Angaben zu möglichen Größenordnungen der Wohneinheiten/ Grundstückseinheiten sowie Darstellung der Potential- und Entwicklungsflächen in einer Karte);
5. Durchführung einer Beteiligung der Öffentlichkeit;
6. Befragung der Grundstückseigentümer;
7. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange;
8. Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie erneute Überarbeitung der Planunterlagen;
9. Erstellung des Endstandes.

3. Angaben zur Gemeinde – Darstellung der Bestandssituation

Die Gemeinde Mucheln liegt im Amtsbereich Selent/Schlesien, Kreis Plön. Ortslagen im Gemeindegebiet sind der Hauptort Mucheln sowie Sellin und die Splittersiedlungen sowie Hofstellen Baumrade, Friedeburg, Hasselburg und Tresdorf.

Das Gemeindegebiet liegt zwischen den Städten Lütjenburg, Preetz und Plön. Durch das Gemeindegebiet verläuft die Landesstraße 53. In Mucheln leben ca. 596 Einwohner (Stand 31.12.2016), der Wohnungsbestand beträgt 281 Wohneinheiten (Stand 31.12.2017).

4. Demografische Entwicklung

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

Durch den Zensus 2011, einer Bevölkerung-, Gebäude- und Wohnraumzählung, können Entwicklungen dargestellt werden. Es liegen für jede Gemeinde in der gesamten Bundesrepublik Werte aus der v.g. Zählung vor (Stichtag vom 09.05.2011, veröffentlicht im Mai 2013). Aus diesem Bericht geht hervor, dass in der Gemeinde Mucheln am 09.05.2011 586 Menschen lebten, die größten Bevölkerungsanteile liegen bei den Haushalten der 25 bis 39-jährigen (17,1%) und der 40 - 59-jährigen (36,0%).

Ausschnitt aus der Tabelle 1.1 Bevölkerung nach Geschlecht und weiteren demografischen Strukturmerkmalen sowie Religion. (*Quelle Zensus 9. Mai 2011, statistisches Bundesamt*)

Altersklasse	Anzahl	in % (586 entspricht 100%)
Unter 3	12	2,0
3 bis 5	9	1,5
6 bis 9	24	4,1
10 bis 15	46	7,8
16 bis 18	25	4,3
19 bis 24	26	4,4
25 bis 39	100	17,1
40 bis 59	211	36,0
60 bis 66	52	8,9
67 bis 74	34	5,8
75 und älter	47	8,0

Aufgrund der vorliegenden Zahlen ist es durchaus vorstellbar, dass der Wohnraumbedarf in der Gemeinde Mucheln in den nächsten Jahren rückläufig sein wird.

Durch die kontinuierliche Fortführung des Innenbereichsgutachtens, alternativ eines Bau-lücken/ Gebäudekatasters sind Rückschlüsse auf einen notwendigen Wohnraumbedarf jedoch möglich.

5. Übergeordnete planerische Vorgaben der Raumordnung

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Mucheln im ländlichen Raum.

- Das Gemeindegebiet liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.
- Die Gemeinde befindet sich in einem Naturpark.
- Der südliche Bereich des Gemeindegebietes grenzt an einen 'Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zur Siedlungsentwicklung in den Gemeinden folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 1.4 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 45). Für die Gemeinde Mucheln ist von Bedeutung, dass sie im Ordnungsraum liegt (s.o.). Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2010 bis 2025' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2009 festgestellt wurde.

Bereits vor der endgültigen Fertigstellung der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes gilt ein aktualisierter wohnbaulicher Entwicklungsrahmen. Als Stichtag gilt hierbei der 17. Dezember 2018. Der Rahmen bezieht sich auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017 für den Zeitraum 2018 bis 2030.

Zu diesem Zeitpunkt existierten 281 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis ca. 2030 28 Wohneinheiten entstehen können.

5.2 Vorgaben des Regionalplanes III (2000)

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

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

- Die Gemeinde Mucheln befindet sich im ländlichen Raum.
- Nördlich an das Gemeindegebiet grenzt ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe'.
- Angrenzend an das Gemeindegebiet befinden sich 'Vorrangebiete für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe'.
- Südlich der Ortsteile Sellin und Tresdorf grenzt ein 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.

6. Planstand

Im Zuge einer Arbeitssitzung der Gemeindevertretung und des Ausschusses für Bauen, Wege, Natur- und Umweltschutz der Gemeinde Mucheln am 15.01.2018 wurden ein erster Zwischenbericht sowie die analysierten Entwicklungsflächen (*Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung und Ortsarrondierung*) vorgestellt.

In einer Einwohnerversammlung am 24.04.2018 in der Gemeinde Mucheln wurde der Planungsstand erläutert. Im Rahmen einer sich anschließenden Fragestunde konnten Anregungen und Hinweise der Einwohner gesammelt werden, um diese bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Die Grundstückseigentümer wurden im Zeitraum Mai 2018 bezüglich ihrer Bauwilligkeit und Verkaufsbereitschaft befragt.

Am 28.01.2019 wurde in einer weiteren Arbeitssitzung der Gemeindevertretung und des Ausschusses für Bauen, Wege, Natur- und Umweltschutz die Ergebnisse der durchgeführten Eigentümerbefragung vorgestellt. Diese stellen die Grundlage zur Erstellung einer Prioritätenliste hinsichtlich einer baulichen Entwicklung im Außenbereich dar.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.06.2019 über die Planung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Wege, Natur- und Umweltschutz am 09.09.2019 wurde die vorläufige Abwägung der Behördenbeteiligung vorgestellt.

Aufgrund der Abwägungsentscheidung der Gemeinde fand am 11.12.2019 ein Planungsgespräch statt, in dem über die Entscheidung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen diskutiert wurde. An der Besprechung nahmen folgende Personen teil: Herr Schäfer (Kreisplanung), Frau Runge (UNB), Frau Reddmann (UNB), Herr Aßmann (Amtsverwaltung - LVB) und Frau Lafrenz (Amtsverwaltung - Bauamt).

Im Ergebnis des oben genannten Planungsgesprächs fand ein weiteres Abstimmungsgespräch am 11.03.2020 mit der Amtsverwaltung (Herr Aßmann und Frau Lafrenz), der Gemeinde (BGM Junge), sowie den Planern des Planungsbüros B2K (Herr Kühle und Herr Rahe-Dechant) statt. In diesem Gespräch wurde die Kritik seitens der Kreisplanung angesprochen und über dessen Umgang diskutiert.

7. Teil A - Beurteilung der Innenbereichspotentiale

7.1 Rechtliche Grundlagen

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

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

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

7.2 Baurechte nach § 30 und § 34 BauGB

7.2.1 Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

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

Für das Gemeindegebiet bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

7.2.2 Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

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

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

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

7.2.3 Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

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

8. Teil B - Planungsvarianten im Außenbereich

8.1 Außenbereich im Innenbereich

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

8.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

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

9. Ergebnisse

Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Geeignet - 6 Flächen für 8 WE

Bedingt geeignet - 5 Flächen für 6 WE

Nachverdichtungspotential innerhalb des Innenbereiches liegt in Form von sechs 'geeigneten Baulücken' vor. Weiteres Potential im Innenbereich liegt in Form von fünf 'bedingt geeigneten' Baulücken vor. Hier stehen einer kurzfristigen Entwicklung vor allem die Hemmnisse hinsichtlich der Erschließung, der Grundstücksgröße und die Nutzung als Garten entgegen.

Entwicklungsflächen im Außenbereich

Geeignet - 2 Flächen für 18 WE

Bedingt geeignet - 2 Flächen für 7 WE

Weitere Innenbereichspotentiale gem. § 34 BauGB konnten in der Gemeinde nicht ausfindig gemacht werden. Aus diesem Grund wurden auch Entwicklungsflächen im Außenbereich untersucht. Dabei wurden im ersten Schritt die Flächen untersucht, die bereits im Flächennutzungsplan und deren Änderung als wohnbauliche Entwicklungsfläche dargestellt worden sind. Darüber hinaus wurden weitere Entwicklungsflächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung überprüft. Wichtige Kriterien waren dabei das städtebauliche Einfügen (Abrundung des vorhandenen Siedlungsrandes), die Möglichkeit die Flächen zu erschließen und mögliche Konfliktpotentiale hinsichtlich Verkehrslärms ausgehend von der Landesstraße L 53 sowie Geruchsimmissionen ausgehend von aktiven Hofstellen.

Potential Satzung

Geeignet - 6 Flächen für 13 WE

Bei der Splittersiedlung Hasselburg handelt es sich baurechtlich um Außenbereich gem. § 35 BauGB, so dass keine Baulücken nach § 34 BauGB zu entwickeln sind. Eine Möglichkeit wäre es jedoch eine Außenbereichssatzung aufzustellen, so dass fortan Baulücken gem. § 34 BauGB zu entwickeln wären.

Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Es wurden keine Gebäudeleerstände identifiziert.

Insgesamt wurden fünf Umnutzungspotentiale identifiziert. Bei den Umnutzungspotentialen **U2, U4, U5** und **U6** handelt es sich überwiegend um Hofstellen, deren Betrieb bereits eingestellt wurde oder eine Betriebsaufgabe in absehbarer Zeit möglich erscheint. Bei dem Umnutzungspotential **U3** handelt es sich um einen Gewerbebetrieb, der aufgrund seiner innerörtlichen Lage keine Erweiterungsmöglichkeiten seines Betriebes hat. Der Eigentümer des Umnutzungspotentials **U3** hat bereits signalisiert, dass eine Betriebsaufgabe angedacht ist sowie ein Bebauungsinteresse der Fläche besteht. Es besteht bereits ein Bauvorbescheid für die Errichtung von 5 Wohnhäusern. Die Fläche **U3** bietet sich für eine wohnbauliche Nutzung im Innenbereich an.

Nicht geeignete Baulücken und Bauflächen

Es wurden bei der ersten Ortsbegehung mehrere Baulücken (**Nr. 5, Nr. 7** und **Nr. 13**) und Bauflächen (**Nr. B5, Nr. B6, Nr. B10** und **Nr. B11**) aufgenommen, die auf den ersten Blick für eine Bebauung prinzipiell geeignet erschienen. Nach Gesprächen mit den Vertretern der Gemeinde und dessen Ortskenntnissen wurden dann die oben genannten Flächen aufgrund schwerwiegender Hemmnisse, wie zum Beispiel zu geringe Grundstücksgröße und schlechter Baugrund, als nicht geeignet eingestuft.

Die Baufläche **Nr. B9** wurde nach erneuter Beratung mit der aufgrund vorliegender Hemmnisse (bandartige Entwicklung in den Außenbereich) als nicht geeignet eingestuft.

10. Befragung der Grundstückseigentümer

Es wurden an die Eigentümer der ermittelten Flächen ein Fragebogen bezüglich der Verfügbarkeit der Baulücken und -flächen verteilt. Die Befragung wurde in dem Zeitraum Mai bis Juni

2018 durchgeführt. Die Planzeichnung der Eigentümerbefragung (04_IEGA Mucheln - Ergebnisse der Eigentümerbefragung) stellt den Stand der damaligen Planung (04.09.2018) dar. Aufgrund der Ergebnisse der Eigentümerbefragung und der Behördenbeteiligung wurden teilweise Flächen anders eingestuft, bewertet und anders abgegrenzt. Somit existieren abweichende Flächen-darstellungen zur Planzeichnung der Eigentümerbefragung und der Planzeichnung der Bestandserhebung (01_IEGA Mucheln - Planzeichnung der Bestandserhebung). Hinsichtlich der Flächen-darstellungen und Flächenabgrenzungen gelten die Aussagen der Planzeichnung der Bestandserhebung mit dem Stand vom 19.05.2020.

Es wurden für insgesamt 28 Baulücken, Bauflächen und Umnutzungspotentiale 35 Eigentümer (100 %) angeschrieben. Die Beteiligung hierbei war relativ hoch. Insgesamt gab es aus dieser Befragung 80 % Rücklauf.

Die Antworten zu diesen Fragebögen haben einen ziemlich hohen Stellenwert, da die einzelnen Grundstücks- bzw. Flurstückseigentümer hinsichtlich der Bauwilligkeit der im Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten festgestellten Bauflächen und Baulücken befragt wurden. Dabei wurde gefragt,

- Ob Grundsätzlich eine Bebauung gewünscht wird;
- Ob Interesse besteht das Grundstück bzw. einen Teil davon als Baugrundstück an Dritte zu verkaufen;
- Mit welchen Zeiträumen geplant wird: kurzfristig, mittelfristig oder langfristig;
- Sowie nach sonstigen Anmerkungen zum Grundstück.

Mit diesem Ergebnis soll abgewogen werden, welche Flächen gar nicht bzw. eher langfristig nach 2025 (Entwicklungshorizont des Landesentwicklungsplanes mit dem Stand von 2010) zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Aussagen des LEP's stehen der Gemeinde unterschiedliche Kontingente an wohnbaulichen Entwicklungen zu (siehe dazu Kapitel 5.1 *Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)*). Der Bemessens Zeitraum wird dabei bis ins Jahr 2025 angegeben. Auf dieser Grundlage wurde die Befragung, in welchen Zeiträumen geplant wird, aufgestellt.

- Kurzfristig, 1 – 3 Jahre;
- Mittelfristig, 4 – 8 Jahre;
- Langfristig, ab 2025 (quasi nach dem Entwicklungsrahmen des LEP's)

Im Ergebnis spielen dabei die ermittelten Zahlen für den kurzfristigen und mittelfristigen Zeitraum eine wesentliche Rolle, da diese Werte immer mit dem gemäß LEP errechneten Anteil der Wohnraumermittlung abzugleichen sind. Hierzu wurde eine Tabelle erstellt, in welcher die Zahlen aus der Befragung und auch gemäß LEP aufgeführt worden sind (05_IEGA Mucheln - Tabellarische Auswertung Eigentümerbefragung).

11. Behördenbeteiligung und Umgang mit den Stellungnahmen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht. Im Wesentlichen wurden Anregungen zu folgenden Themen geäußert:

Stellungnahmen/ Bedenken der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach Themen geordnet (Dabei nur die abwägungsrelevanten Stellungnahmen):

Landesplanungsbehörde

- Hinweise auf Bauvorbescheide für die Baufläche B8;
- Hinweise auf die Aussagen des Regionalplanes (Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe);
- Hinweise auf die städtebauliche Eignung der Baufläche B9 bzgl. einer bandartigen Entwicklung in den Außenbereich.

Kreisplanung

- Hinweise auf Bauvorbescheide für die Baufläche B8 und der Fläche U3;
- Keine Überplanung der Splittersiedlung Hasselburg mit einer Satzung; Zusätzliche Bebauung ausschließlich in den Ortsteilen Mucheln und Sellin;
- Bitte um Prüfung, die Baufläche B3 nach süd-west zu drehen;
- Vorschlag, die Prioritätenliste angesichts der naturschutzrechtlichen Hemmnisse neu zu sortieren;
- Hinweise auf Planungsinstrumente (Klarstellungs- und Abrundungssatzung) zur Schaffung von Baurechten in den Ortsteilen Mucheln und Sellin;
- Hinweise aus Sicht des Naturschutzes der Unteren Naturschutzbehörde zu den einzelnen Flächen.

Naturschutzbund Deutschland (NABU)

- Hinweise aus Sicht des Naturschutzes der Unteren Naturschutzbehörde zu den einzelnen Flächen.

Hinweise der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach Themen geordnet (Dabei nur die abwägungsrelevanten Stellungnahmen):

- Hinweise auf die Landesstraße 53 (L 53);
- Hinweis auf die Lage in einem archäologischen Interessengebiet;
- Hinweise auf die Schmutzwasserentsorgung.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen im Beteiligungsverfahren der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Flächenkataster naturschutzfachliche Hinweise sowie, sofern notwendig, Aussagen des Regionalplanes zu den einzelnen Flächen ergänzt.

In einem Arbeitsgespräch am 11.03.2020 wurde erneut über die Stellungnahmen seitens der Kreisplanung sowie Landesplanung hinsichtlich der Eignung/Bewertung der Bauflächen sowie über die Prioritätenliste beraten.

Im Ergebnis wurde die Baufläche B2 als geeignete Baufläche eingestuft sowie die angrenzende und dazugehörige ehemalige Hofstelle mit in die Baufläche einbezogen. Die Baufläche wurde als 1. Priorität eingestuft.

Die Baufläche B3 wurde unter Berücksichtigung der Stellungnahme des Kreises mit einem anderen Flächenzuschnitt versehen, so dass es sich bei der Baufläche B3 nicht mehr um eine bandartige Entwicklung, sondern vielmehr um eine Abrundung des Siedlungsrandes handelt. Aufgrund der dabei entstandenen Flächengröße der Baufläche B3 wurde diese von vornerein in drei Teilabschnitte eingeteilt, die zeitlich gestaffelt zu entwickeln sind. Die Baufläche B3

wurde als 2. Priorität eingestuft. Die zeitliche Staffelung der Entwicklung der genannten Flächen hängt natürlich auch von deren Verfügbarkeit ab.

Die Baufläche B9 wurde aufgrund der vorliegenden Hemmnisse, insbesondere der bandartigen Entwicklung in den Außenbereich, als nicht geeignet eingestuft.

12. Ergebnis und Prioritätenliste

Es wurden bei der Ortsbegehung insgesamt sechs geeignete (**Nr. 6, Nr. 8, Nr. 9, Nr. 11, Nr. 12** und **Nr. 14**) Baulücken, die nach § 34 BauGB zu entwickeln sind, identifiziert. Bei der Eigentümerbefragung äußerten sich alle Grundstückseigentümer mit einer prinzipiellen Bauwilligkeit für den Eigenbedarf. Lediglich für die Eigentümer der Baulücken **Nr. 8** und **Nr. 12** kommt auch ein Verkauf des Grundstücks in Frage.

Weitere fünf Baulücken (**Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4** und **Nr. 10**) wurden als bedingt geeignet eingestuft. Das Ergebnis der Eigentümerbefragung stellt sich bei den bedingt geeigneten Baulücken wesentlich differenzierter dar. Für die Baulücke **Nr. 2** wurde eine kurzfristige Verkaufsbereitschaft für das Grundstück inklusive Haus angegeben. Der Eigentümer der Baulücke **Nr. 3** hat auf die Befragung geantwortet, dass eine langfristige Bauwilligkeit für den Eigenbedarf besteht. Die Grundstückseigentümer der Baulücken **Nr. 1** und **Nr. 10** haben angegeben, dass keine Bauwilligkeit besteht. Der Grundstückseigentümer der Baulücke **Nr. 4** hat nicht geantwortet.

Für die geeignete Baufläche **Nr. B2** wurden zwei Eigentümer angeschrieben. Der eine Grundstückseigentümer sieht eine Verkaufsbereitschaft sowohl seiner Fläche als auch der angrenzenden Hofstelle. Der zweite Grundstückseigentümer hingegen möchte seine Fläche nicht bebauen.

Es wurde eine weitere Entwicklungsfläche im Außenbereich (**Nr. B3**) als geeignete Baufläche eingestuft. Seitens des Flächeneigentümers wurde für einen Teilbereich der Baufläche **Nr. B3** eine langfristige Bauwilligkeit und Verkaufsbereitschaft signalisiert.

Weitere zwei Entwicklungsflächen im Außenbereich (**Nr. B1** und **Nr. B7**) wurden aufgrund von vorliegenden Hemmnissen als bedingt geeignet eingestuft. Bei der Baufläche **Nr. B1** wurden zwei Eigentümer angeschrieben. Während der eine Grundstückseigentümer mit einer mittelfristigen Bauwilligkeit für den Eigenbedarf geantwortet hat, hat der zweite Eigentümer den Fragebogen nicht beantwortet. Der Grundstückseigentümer der Baufläche **Nr. B7** hat sich nicht zu der Befragung geäußert.

Bei der Splittersiedlung Hasselburg handelt es sich baurechtlich um Außenbereich gem. § 35 BauGB. Für den Ortsteil kann jedoch eine Außenbereichssatzung aufgestellt werden, so dass ca. 13 Wohneinheiten entwickelt werden könnten.

Der Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Mucheln bis zum Jahr 2030 liegt gemäß LEP bei 28 Wohneinheiten (Siedlungsentwicklung bis zu 10% der vorhandenen Wohneinheiten, Stand 31.12.2017). Davon abzuziehen sind die Baufertigstellungen ab dem 31.12.2017 und vorliegende Bauanträge/Vorbescheide.

Nach dem derzeitigen Stand bleibt der Gemeinde ein Entwicklungspotenzial von 12 Wohneinheiten.

Nach dem derzeitigen Stand sind von dem oben genannten Entwicklungspotential 2 Wohneinheiten aus geeigneten Baulücken abzuziehen, da deren Grundstückseigentümer eine kurzfristige Bebauung angegeben haben. Weitere sechs Grundstückseigentümer haben zwar eine prinzipielle Bauwilligkeit angegeben, jedoch erst ab 2025 und sind somit derzeit nicht von dem Entwicklungskontingent abzuziehen. Die weiteren Grundstückseigentümer der Baulücken haben in der Befragung entweder nicht geantwortet oder keine Bauwilligkeit angegeben. Somit stehen der Gemeinde insgesamt **10 Wohneinheiten** für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung.

Prioritätenliste

In einer Arbeitssitzung am 11.03.2020 hat sich die Gemeinde Mucheln mit den Ergebnissen der Grundstückseigentümergefragung, der Behördenbeteiligung sowie den Eignungen der einzelnen Entwicklungsflächen im Außenbereich auseinandergesetzt und eine vorläufige Prioritätenliste erstellt.

Für die Prioritätenliste spielten insbesondere die Aussagen der Eigentümerbefragung hinsichtlich einer potentiellen Bauwilligkeit und Verkaufsbereitschaft sowie die städtebauliche Eignung der Flächen eine Rolle.

Priorität 1

Die Baufläche **Nr. B2** befindet sich südöstlich der „Plöner Landstraße“ im Ortsteil Mucheln. Der Grundstückseigentümer dieser Fläche sowie der angrenzenden Hofstelle hat eine Bauwilligkeit sowie Verkaufsbereitschaft geäußert. Die Entwicklung dieser Fläche in Kombination einer möglichen Umnutzung der Hofstelle stellt eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung für den Ortsteil dar. Bei einer Entwicklung dieser Fläche lassen sich ca. 6 Wohneinheiten realisieren exklusive einer möglichen Umnutzung der Hofstelle.

Priorität 2

Die gesamtheitliche Entwicklung der Baufläche **Nr. B3** stellt eine sinnvolle Abrundung des Siedlungsrandes dar. Jedoch ist aufgrund der Flächengröße eine Entwicklung der Baufläche **Nr. B3** in zeitlich gestaffelten Bauabschnitten zu empfehlen, weswegen die Baufläche **Nr. B3** in insgesamt drei Teilabschnitte (**Nr. B3a, Nr. B3b und Nr. B3c**) unterteilt worden ist. Der Teilbereich **Nr. B3a** wurden durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes zwar als Wohnbaufläche dargestellt, jedoch wurde dieser Teilbereich der Flächennutzungsplanänderung von der Genehmigung ausgenommen. Somit wäre für die Baufläche **Nr. B3** neben der Aufstellung eines Bebauungsplanes auch die Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

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

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

13. Anlagen:

- 01_IEGA Mucheln - Planzeichnung der Bestandserhebung
- 02_IEGA Mucheln - Flächenkataster
- 03_IEGA Mucheln - Potentielle Siedlungsentwicklung
- 04_IEGA Mucheln - Ergebnisse der Eigentümerbefragung
- 05_IEGA Mucheln - Tabellarische Auswertung Eigentümerbefragung