

Gemeinde Gribbohm

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 30.10.2020
Projekt-Nr.: 18008

Erläuterungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Gribbohm
über das Amt Schenefeld
Holstenstraße 42 - 48, 25560 Schenefeld

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Mitwirkende:

Steffi Anthony
Maria Bungenstock
Bernd Philipp

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Aufgabenstellung	1
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Methodik und Untersuchungsumfang	2
2.	Planerische Vorgaben	2
2.1	Landesplanung	2
2.2	Regionalplanung	3
2.3	Landschaftsplanung	4
3.	Allgemeine Bestandsaufnahme	5
3.1	Altersstruktur	5
3.2	Bevölkerungsentwicklung	7
3.3	Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung	8
3.4	Haushaltsgrößen	9
3.5	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	10
4.	Innenentwicklungspotenziale	10
4.1	Methodisches Vorgehen	10
4.2	Feststellen der Ortslage	10
4.3	Ermittlung von überplanten Potenzialflächen	11
4.3.1	Flächennutzungsplan	11
4.3.2	Bebauungspläne	12
4.4	Erfassen von Baulücken	12
4.4.1	Definition und Gesamtzahl	12
4.4.2	Eignungsprüfung	12
4.4.3	Einschätzung der Verfügbarkeit	13
4.5	Erfassen von Leerstand und Unternutzung	13
4.6	Landwirtschaftliche Hofstellen	14
5.	Erfassen von potenziellen Baugebieten	14
6.	Nachverdichtung	15
7.	Vergleichende Prüfung von Entwicklungsflächen	15
8.	Handlungsmöglichkeiten	16
9.	Quellenverzeichnis	17
10.	Weiterführende Quellen	18
11.	Anhang	19
11.1	Karte – Innenentwicklungspotenziale	
11.2	Tabellarische Übersicht - Innenentwicklungspotenziale	

Gemeinde Gribbohm

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Erläuterungsbericht

1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

1.1 Planungsanlass

Gemeinden sind auf Grundlage der Gesetzesnovelle 2013 des Baugesetzbuches (BauGB) „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden“ aufgefordert, die Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich zu verringern und die Entwicklung im Innenbereich zu stärken. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Gribbohm, die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde zu ermitteln.

Auf dieser Grundlage sollen Entscheidungen zur weiteren Aktivierung der Potenzialflächen oder Entwicklung weiterer Wohnbauflächen getroffen werden. Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale dient auch als Grundlage zur Überprüfung der Anforderungen des Baugesetzbuches, nach der der Vorrang der Innenentwicklung in der Abwägung einzustellen ist.

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale wurde von der Gemeinde an das Planungsbüro Philipp übertragen. Die Studie basiert auf der vom Innenministerium Schleswig-Holstein veröffentlichten Arbeitshilfe „Qualitätvolle Innenentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Städte und Kommunen“ (Kiel, 11/2010).

Für die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale wurde folgende Agenda zwischen Gemeinde und Planungsbüro vereinbart:

A: Bestandsaufnahme und Dokumentation

- Grundlagenermittlung,
- Festlegen des Innenbereichs,
- Darstellen der bestehenden Bauflächen (F.-Plan) und Baugebiete (B.-Pläne),
- Luftbild- und Flurkartenauswertung,
- Ortsbegehung,
- Erfassung von Baulücken,
- Erfassung von Leerständen (i.V.m. Angaben der Verwaltung),
- Erfassung von innerörtlichen Hofstellen (i. V. m. Angaben der Verwaltung),
- Erfassung zentral liegender Außenbereichsflächen,
- Zusammenfassung in einer Planzeichnung,
- Vorstellen der Ergebnisse in Gemeindevertretung oder Bauausschuss,
- tabellarische Übersicht über Potenzialflächen.

B: Bedarfsanalyse

- Darstellen und Bewerten der Parameter
 - Altersstruktur, ggf. differenziert nach Straßenzügen,
 - Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Kreis Steinburg,
 - Wanderungsbewegungen,
 - Haushaltsgrößen, Wohnbaukontingente,
- kurze schriftliche Zusammenfassung von Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse.

Die vorliegende Potenzialermittlung dient dabei der Vorbereitung einer politischen Bewertung und Prioritätensetzung, ersetzt diese jedoch nicht. Die planerische Umsetzung und Implementierung sowie die gezielte Aktivierung von Bauflächenpotenzialen bleibt in weiteren Arbeitsschritten der planenden Gemeinde vorbehalten.

1.2 Methodik und Untersuchungsumfang

Im Rahmen der Ermittlung wird eine einfache Bestandserhebung auf Grundlage von allgemein zugänglichen Daten durchgeführt. Die Daten werden mit Hilfe deskriptiver Statistik aufbereitet und anschließend analysiert. Die Datenerhebung und die anschließende Auswertung sollen gemäß der Arbeitshilfe für Kommunen in einem für die Gemeinde vertretbaren Aufwand erfolgen.

Die demographischen Daten werden herangezogen, um eine aktuelle Abbildung der Bevölkerungsstruktur und Einwohnerentwicklung der Gemeinde darzustellen. Des Weiteren werden Daten bezüglich der Zu- und Fortzüge ausgewertet sowie Daten über die Wohneinheiten und Baufertigstellungen.

Die örtliche Bestandsaufnahme soll Daten zu den in der Gemeinde vorhandenen Potenzialflächen liefern und so die Grundlage für die planerisch-fachliche Bewertung der verschiedenen Potenzialflächen bilden. Für die einzelnen Bauflächen erfolgt eine Dokumentation im Rahmen einer tabellarischen Darstellung.

Entsprechend den Anforderungen der Arbeitshilfe und dem mit der Gemeinde vereinbarten Umfang, beschränkt sich die Untersuchung auf innerörtliche Flächen. Mögliche Potenzialflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs werden nicht untersucht. Es werden lediglich mögliche Entwicklungsflächen erarbeitet, die an den Innenbereich angrenzen und aus planerischer Sicht für eine weitere bauliche Entwicklung geeignet sind.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung

Die Gemeinde Gribbohm liegt im nördlichen Teil des Kreises Steinburg in direkter Nähe zum ländlichen Zentralort Wacken sowie direkt an den Landstraßen 131 (L 131) und 213 (L 213) sowie dem Nord-Ostsee-Kanal.



Abbildung 1: LEP (2010)

Laut Landesentwicklungsplan 2010 liegt die Gemeinde im ländlichen Raum und weist keine zentralörtliche Funktion auf (siehe Abbildung 1). Die Gemeinde liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Der Landesentwicklungsplanentwurf (LEP-Entwurf) 2018 weist dieselben Charakteristika auf wie der LEP 2010.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden legt der LEP-Entwurf 2018 u. a. folgendes fest:

- + Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 3.6.1 (1) LEP-Entwurf 2018).
- + Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 3.6.1 (1) LEP-Entwurf 2018).
- + Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 3.6.1 (3) LEP-Entwurf 2018).
- + In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden (Ziffer 3.6.1 (3) LEP-Entwurf 2018).
- + Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 3.6.1 (6) LEP-Entwurf 2018).

2.2 Regionalplanung

Die Karte des Regionalplans für den Planungsraum IV (RP IV) weist keine abweichenden gesondert zu betrachtenden Flächen aus. Wie im Landesentwicklungsplan befindet sich Gribbohm in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung sowie für den Grundwasserschutz (siehe Abbildung 2).

Der Vierte Entwurf zur Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III (Sachthema Windenergie an Land) aus dem Jahr 2020 benennt für die Umgebung der Gemeinde 2 Vorranggebiete für Windenergienutzung (siehe Abbildung 3). Diese befinden sich ca. 0,9 km westlich sowie ca. 1 km südlich von Gribbohm und haben somit Auswirkung für mögliche Planungen.



Abbildung 2: Regionalplan; RP IV (2020)

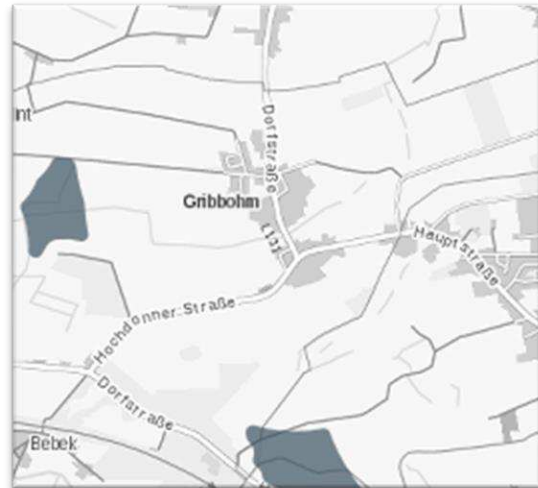


Abbildung 3: Windenergie Regionalplan
(4. Entwurf; 2020)

2.3 Landschaftsplanung

Der Entwurf des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III (siehe Abbildung 4) weist südlich im Gemeindegebiet ein Trinkwassergewinnungsgebiet aus. Durch das Gemeindegebiet verläuft eine schmale Fläche, die als Verbundachse für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems eingestuft wird. Nach Karte 2 des Landschaftsrahmenplans liegt Gribbohm in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung (siehe Abbildung 5). Laut der Karte 3 (siehe Abbildung 6) ist das Gemeindegebiet im Westen und Osten umgeben von klimasensitiven Böden.

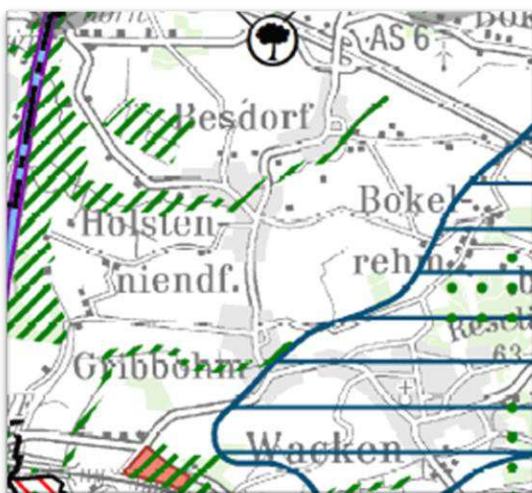


Abbildung 4: LRP III; Karte 1 (2020)

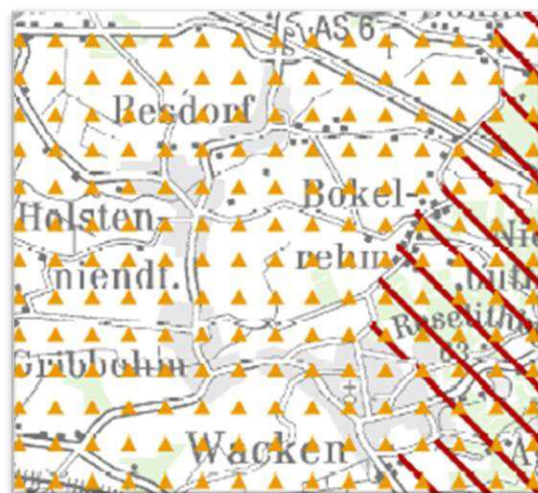


Abbildung 5: LRP III; Karte 2 (2020)

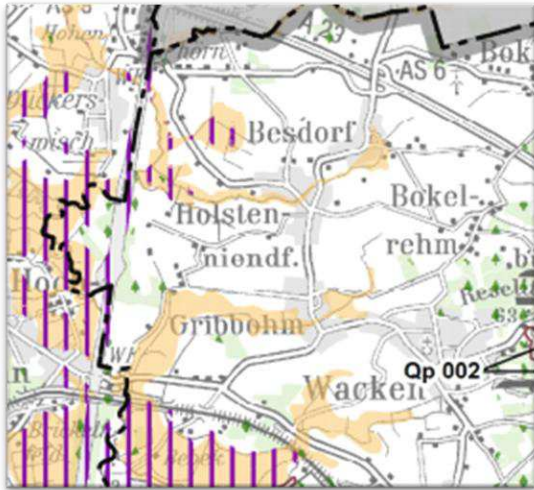


Abbildung 6: LRP III; Karte 3 (2020)

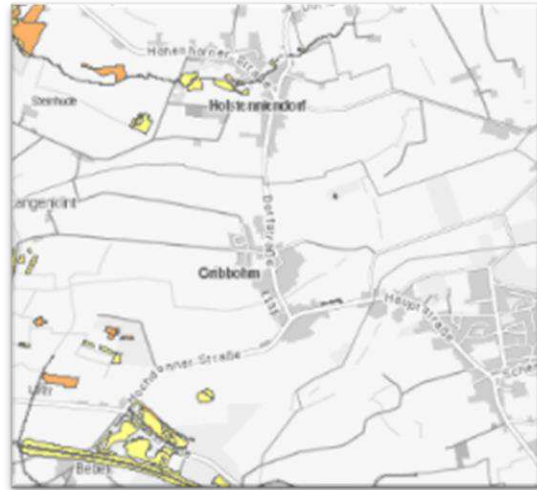


Abbildung 7: Biotopkartierung SH

Das nächste gesetzlich geschützten Biotop (siehe Abbildung 7) befindet sich südlich der Hochdonner Straße („Schilf-, Rohrkolben-, Teichsimsen-Röhricht“).

3. Allgemeine Bestandsaufnahme

Im Rahmen der allgemeinen Bestandsaufnahme werden überwiegend demografische Daten der Gemeinde ausgewertet. Die Daten werden von der Regionaldatenbank Deutschland sowie vom Statistischen Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein bereitgestellt und sind frei zugänglich. Die Daten beziehen sich, falls nicht anders angegeben, stets auf den 31.12. des jeweiligen Jahres.

Die Daten werden im Folgenden teilweise mit den Daten des Kreises Steinburg verglichen, um die demographische Entwicklung zu veranschaulichen.

Von besonderem Interesse sind für die Untersuchung Daten bezüglich der Bevölkerungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen sowie die Entwicklung der Haushaltsgrößen (Einwohner pro Wohneinheit).

3.1 Altersstruktur

Abbildung 8 zeigt, wie viele Einwohner in einem gewissen Altersintervall in der Gemeinde leben. Der Übersichtlichkeit halber wurden 10-Jahres-Intervalle gewählt. Die Daten der Regionaldatenbank Deutschland lassen sich für die über 60-Jährigen nicht weitergehend aggregieren. Hier werden entsprechend der Altersgruppen die Kohorte 60 – 75 Jahre und 75 Jahre und mehr verwendet.

Der Abbildung ist zu entnehmen, dass die Kohorten 50 – 60 Jahre (97 Personen) sowie 60 – 75 Jahre (74 Personen) am stärksten in der Gemeinde vertreten sind. Die Kohorten 75 und älter (31 Personen) sowie 40 – 50 Jahre (39 Personen) sind am geringsten vertreten. Die Anzahl von Personen in den restlichen Altersgruppen (0 bis 40 Jahre) variiert zwischen 43 und 60 Jahren und ist vergleichsweise homogen ausgeprägt.



Abbildung 8: Altersstruktur in Gribbohm (Stand: 2018)

In Abbildung 9 sind die Daten der Gemeinde Gribbohm mit denen des Kreises Steinburg ins Verhältnis gesetzt. Es ist ersichtlich, dass die Altersstruktur der Personen gegenüber der Kreisebene nicht unerheblich abweicht. In der Gemeinde ist der prozentuale Anteil der Personen in den Altersgruppen 20 – 30 Jahre sowie 30 – 40 Jahre größer als im Kreis Steinburg. Insgesamt ist Gribbohm jünger als des Kreisdurchschnitt.

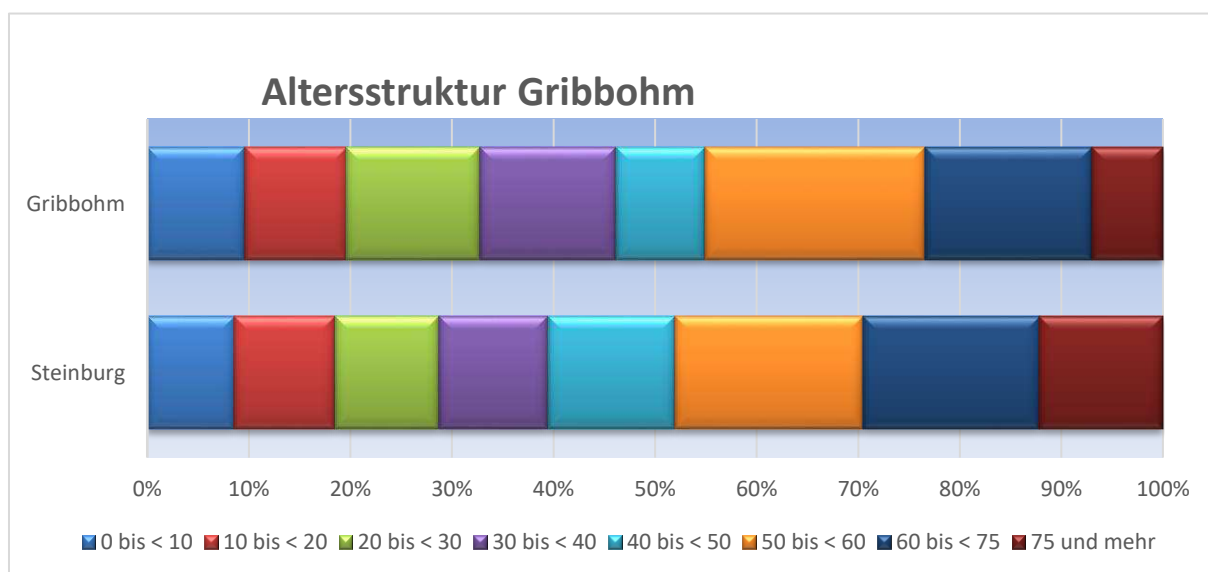


Abbildung 9: Altersstruktur Steinburg / Gribbohm (Stand: 2018)

3.2 Bevölkerungsentwicklung

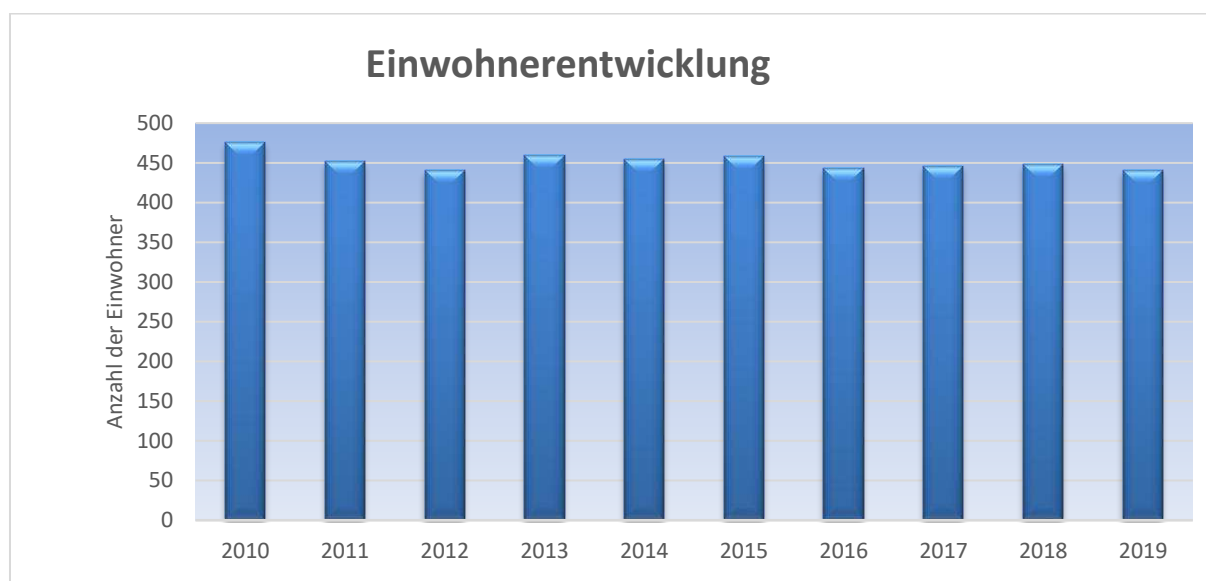


Abbildung 10: Einwohnerentwicklung Gribbohm (Zeitraum: 2010 bis 2019)

Im Jahr 2010 hatte die Gemeinde Gribbohm insgesamt 476 Einwohner. Dies entspricht dem höchsten Stand in der betrachteten Zeitspanne. Mit Stand vom 31.12.2012 und vom 31.12.2019 lebten in Gribbohm 440 Personen und dies kennzeichnet den niedrigsten Stand im betrachteten Zeitraum. Im untersuchten Zeitraum gab es eine dynamische Entwicklung zwischen ansteigenden und fallenden Einwohnerzahlen.

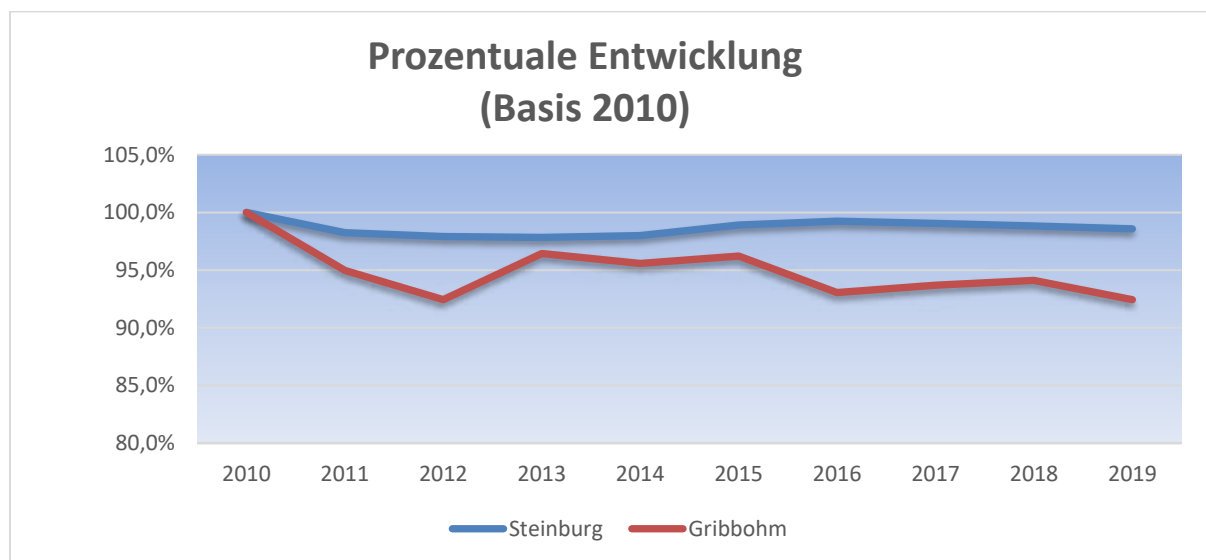


Abbildung 11: Prozentuale Einwohnerentwicklung Steinburg / Gribbohm (Basis:2010)

Abbildung 11 zeigt die prozentuale Bevölkerungsentwicklung auf Kreis- sowie Gemeindeebene. Der Kreis Steinburg (blau) hatte von 2010 bis 2019 eine leicht sinkende Einwohnerzahl. Seit 2015 ist die Bevölkerung im Kreis Steinburg auf einem annähernd gleichbleibenden Niveau. Wenn der gesamte Zeitraum von 2010 bis 2019 betrachtet wird, hat der Kreis Steinburg rund 1,4 % der Einwohner verloren.

Die Gemeinde Gribbohm (rot) hat seit 2008 rund 8,6 % an Einwohnern verloren und liegt somit deutlich unter dem Kreisdurchschnitt.

3.3 Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung

Folgend werden die Zu- und Fortzüge der Gemeinde sowie die Geburten und Sterbefälle der Gemeinde betrachtet.

Abbildung 12 zeigt zum einen die Geburten (blau) und Sterbefälle (rot) in Gribbohm im Zeitraum 2010 bis 2019, zum anderen die Zuzüge (grün) und Fortzüge (lila). Es lässt sich aus dem Diagramm ableiten, dass die Zu- sowie Fortzüge einen deutlich größeren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben als die Geburten und Sterbefälle. Im angegebenen Zeitraum ist die Geburtenanzahl geringfügig höher als der Anzahl der Sterbefälle.

In den Jahren 2010 bis 2016 musste die Gemeinde mehr Fort- als Zuzüge verzeichnen, mit Ausnahme in Jahren 2010, 2013 und 2015, in denen mehr zugezogen sind. Über den gesamten betrachteten Zeitraum sind jedoch mehr Personen aus Gribbohm fortgezogen (460) als zugezogen (428). Daher ergibt sich für den gesamten Zeitraum ein negativer Wanderungssaldo.

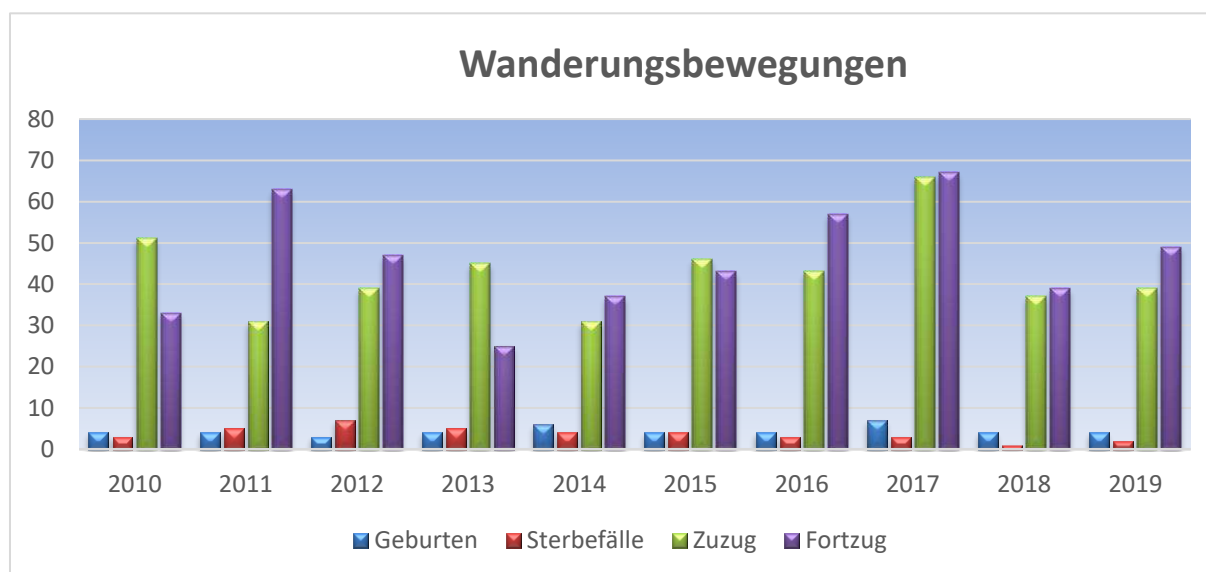


Abbildung 12: Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung in Gribbohm (Zeitraum: 2010 bis 2019)

Die nachfolgende Abbildung 13 zeigt die Salden aus Geburt / Sterbefall, Zu- / Fortzug sowie das Gesamtsaldo. Auch hier ist erkennbar, dass die Differenz zwischen Zu- und Fortzug den Saldo maßgeblich beeinflusst. Der größte negative Saldo stammt aus dem Jahr 2011. Der große Ausschlag kann jedoch auch auf den in diesem Jahr durchgeführten Mikrozensus zurückzuführen sein. Die größten positiven Zahlen stammen aus den Jahren 2013 und 2010.

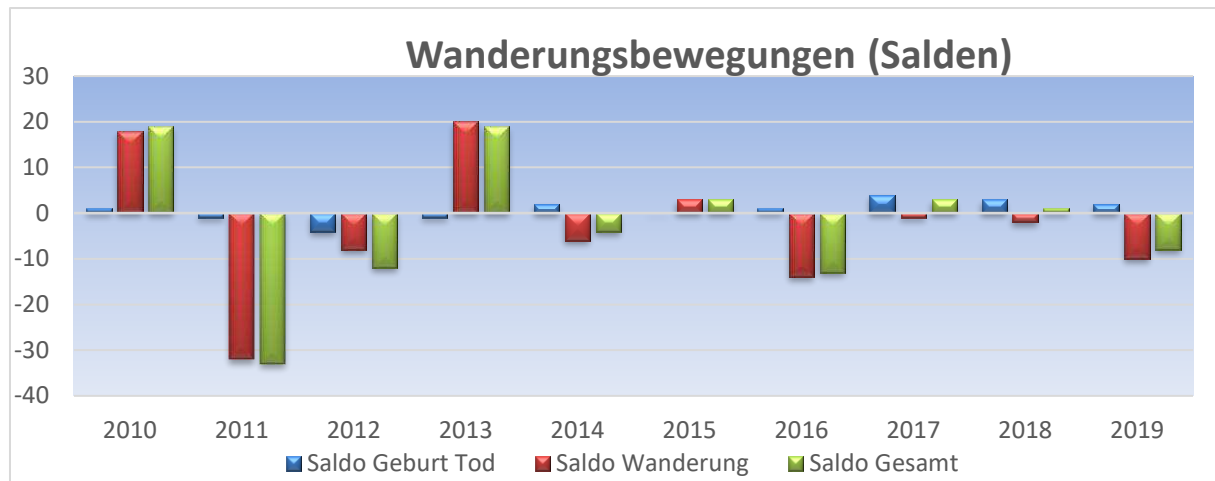


Abbildung 13: Salden von Wanderung und natürlicher Bevölkerungsbewegung
(Zeitraum: 2010 bis 2019)

3.4 Haushaltsgrößen

Die Haushaltsgröße gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit in der Gemeinde leben.

Haushaltsgrößen										
Gribbohm	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Einwohner	476	452	440	459	455	458	443	446	448	440
Wohneinheiten	178	178	178	180	180	180	180	180	180	180
Baufertigstellungen	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0
Haushaltsgrößen	2,67	2,54	2,47	2,55	2,53	2,54	2,46	2,48	2,49	2,44

Tabelle 1: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Gribbohm

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die Wohneinheiten in Gribbohm seit 2010 annähernd konstant sind. Parallel dazu ist die Einwohnerzahl gesunken (vgl. Ziffer 3.2). Die Haushaltsgrößen sind im dargestellten Zeitraum von 2,67 (2010) auf 2,44 (2019) um 0,23 gesunken und sind damit um 0,46 höher als im Kreis Steinburg (1,98 im Jahr 2019).

Es gab 2 neue Baufertigstellungen und damit 2 neue Wohneinheiten. In den Jahren 2017 bis 2019 gab es keine neue Baufertigstellungen.

3.5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Gemäß dem Landesentwicklungsplanentwurf 2018 gilt, dass im Planungszeitraum 2018 bis 2030 bis zu 10 % neue Wohnungen geschaffen werden dürfen, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 bzw. beim Inkrafttreten des Plans (vgl. Kapitel 3.6.1 LEP-Entwurf 2018 Seite 77).

Im Jahr 2017 existierten mit Stand vom 31.12.2017 nach dem Statistikamt Nord **180** Wohneinheiten in der Gemeinde Gribbohm. Somit stehen der Gemeinde maximal **18** Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zur Verfügung.

4. Innenentwicklungspotenziale

4.1 Methodisches Vorgehen

Damit die Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials der Gemeinde aussagekräftig ist, musste zu Beginn der Innenbereich der Gemeinde definiert werden. Des Weiteren galt es zu prüfen, ob ein geltender Flächennutzungsplan weitere Potenzialflächen aufweist, da gemäß LEP 2010 und LEP-Entwurf 2018 diese Flächen vorrangig für eine bauliche Entwicklung zu prüfen sind.

Auf Grundlage der amtlichen Flurkarte sowie Luftbilddauswertungen wurde vorab eine Vorermittlung möglicher Baulandpotenziale vorgenommen. Am 28.03.2018 fand eine umfassende Ortsbesichtigung der gesamten Ortslage von Gribbohm statt. Am 21.08.2020 wurde die Ergebnisse nochmals aktualisiert.

Ergebnis der Vorermittlung und Ortsbesichtigung ist Folgendes:

- + Erfassung von Baugrundstücken innerhalb bestehender Bebauungspläne,
- + Erfassung von Baulücken,
- + Erfassung von Brachflächen,
- + Erfassung von Leerstand und Verkauf sowie
- + Erfassung von untergenutzten Gebäuden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine gewisse methodische Unschärfe verbleibt. So werden die Flächen auf rein fachliche Eignung geprüft und erfasst. Die tatsächliche Flächenverfügbarkeit kann jedoch auf dieser Basis nicht abgeschätzt werden.

Die möglichen Flächen, die für die Innenentwicklungspotenziale in Betracht kommen, wurden auf Grundlage von §§ 30 und 34 BauGB ausgewählt.

4.2 Feststellen der Ortslage

Der definierte Innenbereich der Ortslage weist dabei ein größeres nördliches Gebiet auf, welches von der Landesstraße (L 131) durchzogen wird und kleineres östliches Gebiet. Der östliche Teil des Innenbereichs liegt entlang der Landstraße 213 (L 213).

Beide sind durch einen kleinen Korridor getrennt. Der Korridor besteht auf Grund einer Niederung und des möglichen Überschwemmungsgebietes durch die Fuhrtbach.

An den Randbereichen der zusammenhängenden Bebauung, also dem Übergang von Innen- zu Außenbereich, wurde die Grenze möglichst senkrecht auf die jeweils angrenzende Straße, eng am abschließenden Gebäude entlang gezogen. In der Tiefe wurden überwiegend die gesamten Grundstücke dem Innenbereich zugeordnet.

Lücken in der zusammenhängenden Bebauung, die eine Größe von 90 m oder mehr aufwiesen, wurden dem Außenbereich zugeordnet. So wurden die Flächen im zentralen Bereich der Ortslage dem Außenbereich zugeordnet, da hier ein größerer Abstand besteht und somit nicht von einem baulichen Zusammenhang gesprochen werden kann.

Landwirtschaftliche Hofstellen wurden im Rahmen der Innenbereichsabgrenzung mit aufgenommen. Soweit die Hofstellen isoliert in den Außenbereich hineinragen, wurden sie nur dem Innenbereich zugeordnet, soweit sie sonst baulich geprägt sind und im Bebauungszusammenhang stehen.

Potenzielle Hinterliegergrundstücke, die bei einer Abgrenzung des Innenbereichs gesondert betrachtet werden, sind weder während der Ortsbesichtigung, noch im Rahmen der Luftbildauswertung aufgefallen.

4.3 Ermittlung von überplanten Potenzialflächen

4.3.1 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Gribbohm liegt ein Flächennutzungsplan aus dem 1977 Jahr vor, welcher insgesamt 2 Änderungen erhalten hat. Die 1. Änderung zum genehmigten Flächennutzungsplan von 1977 sieht Allgemeines Wohngebiet sowie Flächen für die Landwirtschaft vor.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplans für das Gebiet „nördlich der Dorfstraße (L 131), ca. 120 m westlich des Bokelreimer Weges“ bzw. der Gemeindegrenze zu Wacken wird im Rahmen des Wacken Open Air als Bus-, Taxi- und Shuttleparkplatz genutzt.

Für die Ermittlung von Innenentwicklungspotentialen ist zu prüfen, ob im Rahmen des Flächennutzungsplans ggf. noch Flächen ausgewiesen sind, die für eine weitere bauliche Entwicklung geeignet sind. Flächen innerhalb des Flächennutzungsplans sollen für eine weitere bauliche Entwicklung vorrangig geprüft werden (vgl. Ziffer 2.5.2 (6) LEP 2010).

Die Karte der Ermittlung (siehe Anhang 11.1) weist 3 Gebiete aus, die vom Flächennutzungsplan abgedeckt werden. Diese sind als Entwicklungsflächen F sowie teilweise A und H gekennzeichnet.

4.3.2 Bebauungspläne

Insgesamt ist ein Bebauungsplan im Innenbereich Gribbohms rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 1 „Kleine Koppel“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest, welches im Plan ‚Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale‘ gekennzeichnet ist.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Kleine Koppel“ ist seit dem Jahr 1984 rechtskräftig. Seither wurden zwei vereinfachte Änderungen vorgenommen. Der Bebauungsplan gilt für das nördliche Teilgebiet des Innenbereichs zwischen Krummwallner Weg und Langenklin-ter Weg.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 „Kleine Koppel“ befinden sich keine Potenzialflächen, da alle Grundstücke bereits bebaut sind.

4.4 Erfassen von Baulücken

4.4.1 Definition und Gesamtzahl

Im Rahmen der Ermittlung wurden einige Baulücken kartiert, die der Karte Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale entnommen werden kann. Die Baulücken wurden auf Grundlage des unter Ziffer 4.2 definierten Innenbereichs identifiziert.

Als Baulücke erfasst wurden eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile im unbeplanten Innenbereich, die insgesamt noch durch landwirtschaftsnahe Nutzungen (Grünland, extensiv genutzter Rasen oder Kleintierhaltung) bewirtschaftet werden oder zum Zeitpunkt der Bestandserfassung brach lagen. Des Weiteren wurden Flächen als Baulücke verstanden, wenn der Bebauungszusammenhang durch die fehlende Bebauung nicht unterbrochen wird.

Eine maximale Größe einer Baulücke wurde dabei nicht definiert, da für die Einordnung als Baulücke im Einzelfall stets die Umgebung des Gebietes betrachtet wurde und daraufhin entschieden wurde, ob der Bebauungszusammenhang unterbrochen ist, oder nicht. Als Richtwert wurde circa 90 m angenommen.

Nicht als Baulücke berücksichtigt wurden intensiv als Garten genutzte Flächen, Flächen die einer Grundstückerschließung dienen sowie größere Flächen im Bereich von landwirtschaftlichen Hofstellen. Ebenso fallen Baugrundstücke innerhalb von Bebauungsplänen, die noch nicht bebaut sind, nicht unter Baulücken (vgl. Ziffer 4.3.2).

Auf Grundlage dieser Definition wurden nach der Vorabauswertung der amtlichen Flurkarte und Luftbildern sowie der Ortsbegehung aus dem Jahr 2018 8 Baulücken mit 11 möglichen Baugrundstücken identifiziert.

4.4.2 Eignungsprüfung

Folgend galt zu prüfen, welche baulichen Möglichkeiten für die jeweiligen Baulücken bestehen. Unterschieden wurde hierbei in zwei Kategorien. Diese Zweiteilung

berücksichtigt allerdings nicht ein mögliches Vorhandensein von Altlasten oder den möglichen Verlauf von unterirdischen Leitungen auf den jeweiligen Baulücken. Diese Hemmnisse sind im Zuge einer baulichen Nutzung zu prüfen.

Somit kann die Eignungsprüfung im Rahmen dieser Ermittlung nur als vorläufig angesehen werden. Die derzeitige Nutzung der jeweiligen Baulücken kann Anhang 11.1 ‚Tabellarische Übersicht‘ entnommen werden.

Zum einen gibt es **Baulücken mit guter Eignung** für eine bauliche Entwicklung. Diese Baulücken weisen eine geeignete Größe für eine bauliche Nutzung auf und sie befinden sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Hofstellen, sodass keine Geruchsimmission im Gebiet zu erwarten ist.

Zu den Baulücken mit guter Eignung zählen die Baulücken Nr. 1 bis 4 und 6 bis 8 (siehe Anhang 11.1 sowie 11.2).

Die Baulücke Nr. 3 wird aktuell (Prüfung 2020) bebaut und für Baulücke 4 liegt eine Baugenehmigung vor.

Die übrigen Baulücken wurden als **Baulücken mit bedingter Eignung** eingestuft. Hierbei handelt es sich um Baulücken, bei denen einige Restriktionen zu beachten sind. Hier handelt es sich beispielsweise um Baulücken in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Hofstellen, sodass im Gebiet Geruchsimmissionen zu erwarten sind. Hier müsste im Einzelfall ein fachliches Gutachten die tatsächliche Geruchsbelastung bewerten, insbesondere, wenn Güllebehälter, Silageflächen oder Stallungen in direkter Nähe vorhanden sind.

Als bedingt geeignet ist die Baulücken Nr. 5 einzustufen. Die Baulücke Nr. 5 liegt in einem Bereich, der eine erhöhte Immissionsbelastung aufweist und grenzt unmittelbar an eine landwirtschaftliche Hofstelle an.

4.4.3 Einschätzung der Verfügbarkeit

Entscheidend für die letztendliche Entwicklung der Baulücke ist schlussendlich die Marktverfügbarkeit. Insbesondere ist die Marktverfügbarkeit zu beachten, wenn sich die Fläche in Privatbesitz befindet. Um eine genaue Verfügbarkeit der Baulücken zu ermitteln, wurden die jeweiligen Eigentümer angeschrieben, um deren Veräußerungsbereitschaft abzuklären.

4.5 Erfassen von Leerstand und Unternutzung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine Unternutzungen und Leerstände festgestellt werden (siehe Anhang 11.1 sowie 11.2).

Des Weiteren gibt es keine angebotenen Immobilien in Gribbohm (Quelle: [immowelt.de](https://www.immowelt.de) / [immonet.de](https://www.immonet.de) / [immobilienscout24.de](https://www.immobilienscout24.de) Stand: 28.09.2020).

4.6 Landwirtschaftliche Hofstellen

Im Gemeindegebiet sind einige landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden und können als ortsprägend und ortstypisch angesehen werden. Auch im definierten Innenbereich sind landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten 6 Hofstellen im Innenbereich des Gribbohms festgestellt werden. Diese befinden sich in Randlagen der zusammenhängenden Bebauung und sind entweder mit den wohnlich genutzten Gebäudeteilen dem Innenbereich zugeordnet oder mit den anliegenden Stallungen.

Von landwirtschaftlichen Hofstellen, insbesondere bei vorhandener Viehhaltung, gehen zwangsläufig Emissionen aus. Grundstücke und Baulücken, auf denen bei einer potenziellen Bebauung mit Geruchsimmission gerechnet werden muss, sind in der Karte Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale mit einem „!“ gekennzeichnet. Im Fall einer verbindlichen Planung muss die tatsächliche Geruchsimmission durch ein fachliches Gutachten geprüft werden. Maßgeblich ist die Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).

Erfahrungsgemäß ist in einem Umkreis von 50 m um (offene) Güllebehälter mit erhöhten Immissionswerten zu rechnen, die nicht mit einer Wohnbebauung vereinbar sind.

Für den Fall, dass sich Baulücken in erster Baureihe zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, so sollten diese nach Möglichkeit keine Priorität für eine wohnbauliche Entwicklung bekommen, um die bestehenden Hofstellen zu schützen.

5. Erfassen von potenziellen Baugebieten

Folgend wird das Baulandpotenzial der ermittelten Flächen dargestellt, untergliedert in Anzahl der möglichen Gebäude sowie die Flächengrößen der jeweiligen Potenzialflächen. Die Baulücke Nr. 3 wird aktuell bebaut, für Baulücke 4 liegt eine Baugenehmigung vor. Aufgrund fehlender Fertigstellung werden diese Flächen weiterhin berücksichtigt.

Potenzialfläche	Gesamt			mit Eignung		
	Anzahl/ Grund- stücke	Gebäude	Fläche (m ²)	Anzahl / Grund- stücke	Gebäude	Fläche (m ²)
B.-Plan	0	0	0	0	0	0
Baulücken	8	11	10.500	7	10	9.700
Summe	8	11	10.500	7	10	9.700

Insgesamt sind 8 Baulücken im Innenbereich der Gemeinde vorhanden auf denen 11 Baugrundstücken, bzw. Gebäuden realisiert werden können. Die Flächengröße aller Potenzialflächen beträgt rund 10.500 m².

Von diesen Gesamtpotenzialflächen weisen 7 Flächen eine gute Eignung für künftige Bebauung auf. Auf diesen Flächen mit einer Gesamtgröße von 9.700 m² ließen sich voraussichtlich 10 Baugrundstücken realisieren.

Die vorstehende Tabelle stellt ausschließlich einen Überblick des Baulandpotenzials dar, nicht aber die Verfügbarkeit. Diese muss durch eine Eigentümerbefragung festgestellt werden.

6. Nachverdichtung

Im Sinne der Nachverdichtung tätig zu werden, bestünde die Gemeinde Gribbohm nur die Möglichkeit von Hinterliegerbebauungen. Dies lässt sich aber aufgrund von mangelnden Erschließungsmöglichkeiten nicht sinnvoll umsetzen. Der Gemeinde bieten sich somit keine substanziellen Möglichkeiten, Nachverdichtung zu betreiben.

7. Vergleichende Prüfung von Entwicklungsflächen

Im Folgenden werden mögliche Entwicklungsflächen tabellarisch aufgezeigt und auf ihre Eignung überprüft. Eine vollständige Tabelle befindet sich im Anhang 11.2. insgesamt existieren 9 Entwicklungsflächen mit zum Teil guter Eignung.

Fläche	Lage	Zentralität	Erschließung	Flächennutzungsplan	Keine Immissionen	Eignung
A (Dorfstraße / Langenkliner Weg)	+	+	+	+/-	-	+/-
B (Langenkliner Weg)	-	-	+	-	+	-
C (Langenkliner Weg)	-	-	+	-	+/-	-
D (Krummwallner Weg)	+	-	+	-	-/+	+/-
E (Wettenmoor)	+	-	-	+	-	-
F (Langenkliner Weg 4)	+	+	+	+	-	+
G (Fasanenweg)	-	-	+	-	+	-
H (Hochdonner Straße / Fasanenweg)	-	-	+	-	+	-
I (Hochdonner Straße)	-	-	+	-	+	-

Tabelle 3: Vergleichende Prüfung von Entwicklungsflächen

Es ist festzustellen, dass alle Flächen mit guter Lage und hinreichender Zentralität in Gribbohm stofflich vorbelastet sind. Landwirtschaftliche Gerüche sind insoweit als ortstypisch einzustufen. Geruchsarme Standorte liegen sämtlich peripher.

Abgesehen von der Geruchsvorbelastung liegen die Flächen A und F zentral, befinden sich teilweise bzw. ganz im Flächennutzungsplan und sind verkehrlich gut erschlossen. Eine begrenzte Eignung ergibt sich auch für die Fläche D.

8. Handlungsmöglichkeiten

In der Ortslage ergeben sich 7 Baulücken mit guter Eignung, die bei Bedarf zu Verfügung stehen könnten. Die Abfrage zur Veräußerungsbereitschaft von Baugrundstücken unter den Eigentümern wurde durchgeführt: 2 Baulücken (mit insgesamt 3 Baugrundstücken) sind bereits verkauft. Baulücke 3 wird aktuell bebaut, für Baulücke 4 liegt für ein Teilstück eine Baugenehmigung vor. 5 Baulücken stehen nicht zu Verfügung.

Hieraus ergibt sich ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von **15 verbleibenden Wohngebäuden bis 2030**.

Aufgrund der hohen stofflichen Vorbelastung ließe sich eine Bebauungsplanung nur auf peripheren Flächen der Gemeinde realisieren. Der Gemeinde wird zur Verdichtung des Ortsinnenbereichs empfohlen, das Instrumentarium des § 34 (4) auszuschöpfen. Bebauung ist danach zulässig, soweit sie sich in das nähere Umfeld einfügt.

Fläche F wäre nach diesseitiger Einschätzung einer Genehmigung nach § 35 (2) BauGB zugänglich. Dies obliegt dem Ermessen der Bauaufsichtsbehörde.

Planungsbüro Philipp
Albersdorf, 30. Oktober 2020

9. Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch das Gesetz zuletzt am 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (10/2010, Kiel).

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2018): Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 (2018, Kiel).

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2005): Regionalplan für den Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Süd-West. Kreise Dithmarschen und Steinburg – Fortschreibung 2005 (2005, Kiel).

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration (2019): Windenergie Regionalplan III (Dritter Entwurf) (12/2019, Kiel).

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (2005): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg. Gesamtfortschreibung Januar 2005 (01/2005, Kiel).

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Internetpräsenz des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (letzter Stand: 23.09.2020).

Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland (letzter Stand: 24.09.2020).

10. Weiterführende Quellen

Qualitätvolle Innenentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Kiel, November 2010

Gute Praxisbeispiele für Innenentwicklung

Institut Raum & Energie, Pinneberg, Stand 26.01.2010

Demographischer Wandel in Schleswig-Holstein

Arbeitstagung des VSHEW am 20. Mai 2011 in Lübeck-Travemünde

Vortrag: Kristina Schuhoff, Innenministerium Schleswig-Holstein, Landesplanung

Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein einschließlich Modellrechnungen zu Haushalten und Erwerbspersonen

Vorausberechnung des Statistikamtes Nord im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein, Juni 2016

Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse

Ifs Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Juni 2011

Mikrozensus 2011 - Gebäude- und Wohnungszählung Schleswig – Holstein

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Kiel, 2013.

Statistische Daten der Gemeinde Gribbohm, Zeitreihe für Gribbohm

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, URL: <http://region.statistik-nord.de/detail/00100000000000000000/1/354/1350/> (Stand: 23.09.2020)

Statistische Daten der Gemeinde Gribbohm

Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Regionaldatenbank Deutschland, URL: www.regionalstatistik.de, diverse Werteabrufe, (Stand: 24.09.2020)

Gutachten zur Errichtung einer Biogaseinzelhofanlage

Ingenieurbüro Prof. Dr. Jörg Oldenburg, Oederquart, 09.10.2014

11. Anhang

11.1 Tabellarische Übersicht - Innenentwicklungspotenziale

11.2 Karte – Innenentwicklungspotenziale

Anlage 1: Zusammenstellung der Potenzialflächen

Potenzial Nr.	Lage	Flur - Flurstück	Größe in m²	Planungsrecht	Nutzung	WE	
Baugebiete							
-	-	-	-	WA	§ 30 WA	-	-
Summe			ca. -			0	

Baulücken									Stand 2020
1	Lohweg 2	4 – 3/3	ca. 2.350	MD	§ 34	Lagerfläche für Fahrsilo	2	gute Eignung, potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle	nicht zu verkaufen
2	Lohweg	4 – 41/3	ca. 600	MD	§ 34	Schuppen	1	gute Eignung, potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle	nicht zu verkaufen
3	Dorfstraße	4 – 39	ca. 1.800	MD	§ 34	Rasen	2	gute Eignung, potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle,	verkauft / bebaut
4	Langenkliner Weg	4– 15/1	ca. 2.500	WA	§ 34	Koppel	2	gute Eignung	verkauft / genehmigt
5	Dorfstraße	4– 7/5	ca. 800	MD	§ 34	Garten	1	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle, Heranrücken an landwirtschaftliche Hofstelle,	
6	Hochdonner Straße 10	3– 23	ca. 850	MD	§ 34	Garten/ Tannen	1	gute Eignung, im hinteren Grundstücksteil intensiv mit Gehölzen bestockt	nicht zu verkaufen
7	Hochdonner Straße 24	5– 34/10	ca. 1.050	MD	§ 34	Koppel	1	gute Eignung	nicht zu verkaufen
8	Hochdonner Straße	5– 31/3	ca. 550	MD	§ 34	Rasen	1	gute Eignung	nicht zu verkaufen
Summe			ca. 10.500				11		

Verkauf									Stand 2020
a V	Hochdonner Straße 32	5– 35/3	ca. 2.500	MD		Wohnhaus/ Schuppen	2	Haus von Privat zu verkaufen.	verkauft
Summe			ca. 2.500				2		

Entwicklungsflächen								
A	Dorfstraße/ Langenkliner Weg	4 – 36/1; 36/2; 15/2; 15/6; 15/8	ca. 10.800		§ 35	Koppel/ Stromkästen	ca. 10	zum Teil gute Eignung (4.240 m² ca. 4 WE) Potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hof- stelle; partiell im F.-Plan
B	Langenkliner Weg	3 – 12	ca. 19.050		§ 35	Stoppelfeld	ca. 18	Nicht Siedlungsschwerpunkt
C	Langenkliner Weg	3 – 12	ca. 15.450		§ 35	Stoppelfeld	ca. 15	Nicht Siedlungsschwerpunkt
D	Krummwallner Weg	3 – 34/2	ca. 23.300		§ 35	Stoppelfeld	ca. 20	zum Teil gute Eignung (14.150 m² ca. 9 WE), an zwei Seiten von Be- bauung umgeben Potenzielle Immissionen durch landwirtschaftliche Hof- stelle, nicht Siedlungsschwerpunkt
E	Wettenmoor	4– 25; 26; 27; 28;30/1	ca. 2.800		§ 35	Gärten	ca. 3	Hinterliegerbebauung, Erschließung schwierig/ nicht vorhanden, kleinteilige Eigentümerstruktur, im F.-Plan enthalten.
F	Langenkliner Weg 4	3 – 7/2	ca. 4.450	MD	§ 35	Rasen, Brennholz Lagerfläche	4	gute Eignung, potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hof- stelle, im F.-Plan
G	Fasanenweg	3– 18, 19; 20	ca. 3.500		§ 35	Gras/ Hühner	ca. 4	Nicht Siedlungsschwerpunkt
H	Hochdonner Straße / Fasanenweg	3–24; 25, 26	ca. 7.100	z.T. MD	§ 35	Stoppelfeld/ Grünland/ garten	ca. 9	Im F.-Plan überwiegend nicht als Baufläche dargestellt. Nicht Siedlungsschwerpunkt
I	Hochdonner Straße	7– 6/8	ca. 6.500		§ 35	Stoppelfeld	ca. 8	Nicht Siedlungsschwerpunkt
Summe			ca. 92.950				ca. 91	

Stand: 28.09.2020

