

# Innenbereichsgutachten

der Gemeinde Ellerdorf, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Bearbeitung:

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner  
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand:16.04.2015

# Inhalt

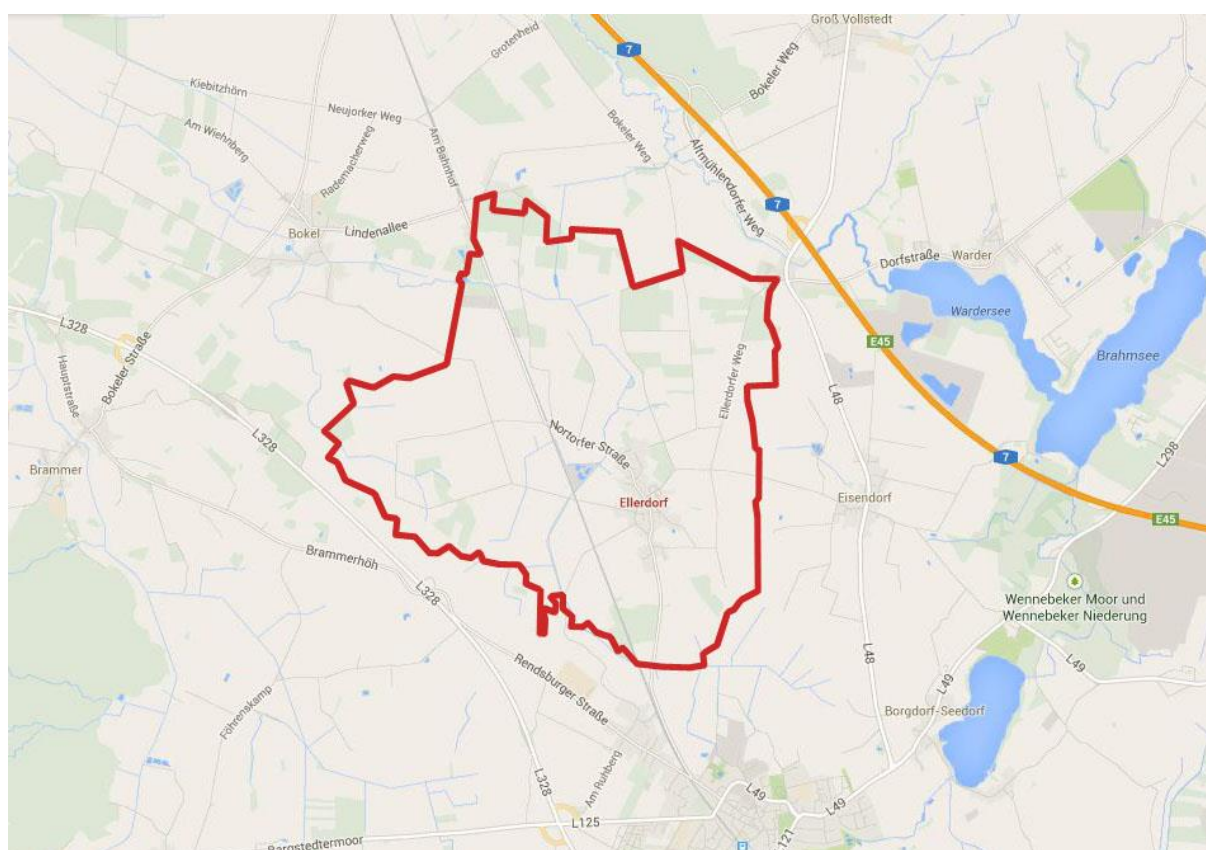
1. Grunddaten .....	3
2. Rechtliche Rahmenbedingungen.....	3
3. Erfordernis und Zielsetzung.....	4
4. Risiken .....	5
5. Methodik .....	5
6. Planstand .....	6
7. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit .....	6
8. Kommunale Abstimmung .....	8
9. Aussagen zum Bedarf an Wohnbauflächen gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) .....	8
10. Vorgaben des Flächennutzungsplanes .....	8
11. Bestehende Baurechte in vorhandenen Bebauungsplänen sowie Baurechte gemäß § 34 BauGB.....	9
12. Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale .....	9
13. Demografische Entwicklung.....	10
14. Fazit.....	11
15. Anlagen .....	12
16. Hinweise .....	12

# Erläuterung der Entwicklungsplanung der Gemeinde Ellerdorf

## 1. Grunddaten

Die Gemeinde Ellerdorf gehört zum Amtsbereich Nortorfer Land des Kreises Rendsburg-Eckernförde und liegt westlich der Autobahn A7, ca. 2 km nördlich der Gemeinde Nortorf. Das Gemeindegebiet umfasst ca. 1.020 ha und besteht aus nur einer Ortslage sowie einigen bebauten Grundstücken im Außenbereich.

In Ellerdorf leben ca. 503 Einwohner (Stand 10.06.2013), der Wohnungsbestand beträgt 209 Wohneinheiten (Stand 31.12.2009).



## 2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Bundesebene: Raumordnungsgesetz (ROG)  
 Baugesetzbuch (BauGB)  
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Länderebene: Raumordnungspläne

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein: Der LEP-SH 2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr

2025. Er ist am 04.10.2010 in Kraft getreten. Er ist die Basis für die Fortschreibung der Regionalpläne in Schleswig-Holstein.

Regionalpläne:

Schleswig-Holstein ist in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Ellerdorf liegt im Planungsraum III. Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben.

Kommunale Ebene: Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie werden von den Gemeinden aufgestellt, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Flächennutzungsplan: Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungsplan: Verbindliche Bauleitplanung

Rahmenplan/ Leitbild:

Wenn die Gemeinde ein Leitbild und/ oder Rahmenplan beschlossen hat, sind dessen Inhalte maßgeblich für die Inhalte der Bauleitplanung.

### 3. 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).

Weitere Gründe für ein Entwicklungskonzept sind

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

Das Innenbereichsgutachten ist die Grundlagenermittlung für zukünftige Planungen wie Stadt-Umlandkonzepte, Flächennutzungspläne und Bebauungspläne. Ziel ist es, Aussagen darüber zu treffen, in welchen Ortsbereichen eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen zukünftig stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten.

Des Weiteren soll das Entwicklungskonzept bzw. diese Vorprüfung der Gemeinde auch für die Ermittlung des geeigneten baurechtlichen Verfahrens dienen. Ist z.B. eine F-Planänderung notwendig, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Betracht kommen oder gibt es andere Planungsinstrumente (z.B. Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB), die zu empfehlen wären.

Das Innenbereichsgutachten (IGA) 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 be-

rührt 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 31.12.2009) in einem Zeitraum bis 2025 gebaut werden können.

Damit sich die Gemeinde Ellerdorf gemäß den Vorgaben des LEPs entwickeln kann, definiert das IGA Entwicklungsbereiche, um mögliche Flächenausweisungen nachhaltig steuern zu können.

Im Rahmen des IGAs wurde der zentrale Bereich der Gemeinde Ellerdorf bezüglich seiner Potenzialflächen zur innerörtlichen Entwicklung untersucht (*Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung und Ortsarrondierung*).

Diese Prüfung erfolgte anhand von Luftbildauswertungen, Ortsbegehungen und Befliegungen, einer fotografischen Bestandsaufnahme sowie der Auswertung der bestehenden Bauleitplanungen und des Landschaftsplanes. Anhand dieser Grundlagenermittlung wurden potenzielle Flächen herausgearbeitet und graphisch differenziert dargestellt.

#### **4. Risiken**

Mit der baulichen Entwicklung innerörtlicher Freiflächen können gewisse Risiken verbunden sein, darunter:

- Verlust innerörtlicher und örtlicher Grün- und Freiflächen, mit teilweise hoher Bedeutung
- Nachhaltige Veränderung des Ortsbildes und des Orts- bzw. Quartierscharakters
- Fehlentwicklung durch einseitige Nachfrage der unproblematischen Flächen zu Lasten der Problembereiche

Durch die fachliche Bewertung der Flächen und das Setzen von Prioritäten bei der baulichen Entwicklung können diese Risiken minimiert werden.

#### **5. Methodik**

Die Flächen der Gemeinde Ellerdorf 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 bzw. wird, wie in den nachfolgenden Schritten erläutert, durchgeführt:

1. Vorauswahl von Flächen auf der Grundlage der DGK 1 : 5.000 und einer Luftbildauswertung (Quelle: Google-Earth und Bing) sowie einer Ortsbegehung mit fotografischer Bestandsaufnahme durch den Stadtplaner;
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. Durchführung einer Beteiligung der wichtigsten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange;
7. Auswertung der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung sowie erneute Überarbeitung der Planunterlagen;
8. Erstellung des Endstandes.

## 6. Planstand

Im Zuge einer Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde am 20.02.2014 wurden ein erster Zwischenbericht sowie die analysierten Entwicklungsflächen (*Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung und Ortsarrondierung*) vorgestellt.

Im Zuge einer Bürgerbeteiligung am 10.04.2014 in der Gemeinde Ellerdorf wurde der Planungstand zum ersten Mal vorgestellt. Im Rahmen einer sich anschließenden Fragestunde sowie in Form von Fragebögen konnten Anregungen und Hinweise der Einwohner gesammelt werden, um diese bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Aktuelles Resultat der Untersuchung ist die Benennung von Bauflächen und -lücken im Innenbereich der Gemeinde Ellerdorf, um die künftige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern.

## 7. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit

### Informationsabend

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Einwohnerversammlung am 10.04.2014 statt, bei der der aktuelle Planstand mit Benennung der einzelnen Potentialflächen vorgestellt wurde. Dabei wurde den Einwohnern im Rahmen der Veranstaltung Gelegenheit gegeben, sich zu den einzelnen Flächen zu äußern. Zudem wurden zu einem späteren Zeitpunkt Fragebögen an die Haushalte der Gemeinde verteilt, durch die nochmals Gelegenheit gegeben wurde, Stellung zu den einzelnen Flächen zu nehmen.

Bei der Veranstaltung wurde ein Luftbild ausgelegt, worauf die Teilnehmer zu drei wesentlichen Fragestellungen aus dem Fragebogen Punkte kleben konnten.

1. Benennen Sie Bereiche, die nicht überplant bzw. geändert werden sollen.  
(kleben Sie **rote Punkte**)
2. Kennzeichnen Sie mögliche Entwicklungsflächen der Gemeinde.  
(Kleben Sie **grüne Punkte**)
3. Gibt es nach Ihrer Meinung städtebauliche Missstände, leerstehende landwirtschaftliche Betriebe oder andere Leerstände?

Die aktive Beteiligung wurde vor der Präsentation der Ergebnisse aus der Ortsbegehung gemacht, um ein unvoreingenommenes Meinungsbild zu bekommen. Trotzdem stimmten die Aussagen der Beteiligung bei vielen Flächen mit den Einschätzungen überein, die bei der Ortsbegehung getroffen wurden. (Darstellung der Beteiligung siehe Anhang)

### **Beteiligung der Öffentlichkeit**

Von den verteilten Fragebögen kam nur eine sehr geringe Anzahl zurück, so dass keine allgemeingültigen Aussagen stellvertretend für die Bevölkerung aus der Befragung gezogen werden können.

Trotzdem gibt es einige Aussagen, welche sich in den wenigen Antworten wiederholen:

- Die Bewohner möchten auch im Alter in Ellerdorf wohnen bleiben, vorwiegend im Einfamilienhaus.
- Der Erhalt des Sport- und des Spielplatzes werden gewünscht.

Ein Muster des Fragebogens sowie der beklebte Plan liegen diesem Dokument als Anlage bei.

### **Beteiligung der Grundstückseigentümer**

Zusätzlich zu den Fragebögen an die Öffentlichkeit wurde an die Eigentümer der ermittelten Flächen ein Fragebogen bezüglich der Verfügbarkeit der Baulücken und -flächen verteilt.

Hierzu wurden 33 Eigentümer (100 %) angeschrieben. Allerdings befinden sich mehrere Baulücken und -flächen im Besitz einzelner Eigentümer, die jedoch auch nur mit einem Brief angeschrieben worden sind. Die Beteiligung hierbei war relativ hoch. Insgesamt gab es aus dieser Befragung 21 Antworten, was einen Rücklauf von rund 64 % ausmacht.

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

- Ob Grundsätzlich eine Bebauung gewünscht wird;
- Welche Nutzungen angestrebt werden;
- Mit welchen Zeiträumen geplant wird: kurzfristig, mittelfristig oder langfristig;
- Ob Interesse besteht, das Grundstück oder ein Teil davon als Baugrundstück an Dritte zu verkaufen;
- Ob Kontaktdaten an potentiell Interessierte weitergegeben werden dürfen;
- Sowie nach sonstigen Anmerkungen zum Grundstück.

Von den 21 Grundstückseigentümern können sich 14 grundsätzlich eine Bebauung auf ihrem Grundstück/ Flurstück vorstellen. Die Hälfte der Grundstückseigentümer strebt dabei eine bauliche Nutzung für den Eigenbedarf in Form von Einfamilienhäusern oder Wohnungen an. Bei den restlichen sieben Grundstückseigentümern besteht das Interesse ihr Grundstück bzw. einen Teil davon an Dritte zu verkaufen. Für diese Zwecke stimmen diese einer Weitergabe ihrer Kontaktdaten an Interessierte zu.

Aufgrund der Aussagen des LEP's steht der Gemeinde Ellerdorf ein Entwicklungsrahmen für Wohnungsbau zu (siehe dazu nachfolgendes Kapitel 9 *Aussagen zum Bedarf an Wohnbauflächen gemäß LEP*). 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 – 11 Jahre;
- Langfristig, ab 2025 (quasi nach dem Entwicklungsrahmen des LEP's)

Das Ergebnis soll ein realistisches Bild der zu erwartenden Baufertigstellungen bis 2025 geben, da bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne der Rahmen für die Wohnbauentwicklung bis 2025 Gültigkeit besitzt.

Der Großteil der befragten Grundstückseigentümer, die sich eine Bebauung vorstellen können, rechnet in einem Mittelfristigen Zeitraum (4 – 11 Jahre) mit einer Bebauung, also im wohnbaulichen Entwicklungsrahmen bis 2025.

Die Ergebnisse der Grundstückseigentümer-Befragung sind in der Tabelle *Auswertung der Befragung der Grundstückseigentümer* einzusehen. Es ist jedoch anzumerken, dass eine kontinuierliche Plausibilität der Zahlen aufgrund fehlender Antworten und/ oder Mehrfachnennungen nicht immer gegeben ist.

## **8. Kommunale Abstimmung**

Die Abstimmungen mit der Gemeinde Ellerdorf sowie dem Amt Nortorfer Land findet im Rahmen einer Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

## **9. Aussagen zum Bedarf an Wohnbauflächen gemäß Landesentwicklungsplan (LEP)**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Er ist am 4. Oktober 2010 inkraftgetreten. Zusammengefasst formuliert der LEP die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Ellerdorf entlang einer der Landesentwicklungsachsen zwischen Hamburg und Flensburg bzw. der dänischen Grenze sowie nahe dem Unterzentrum Nortorf. Die Gemeinde Ellerdorf befindet sich im ländlichen Raum. Sie liegt zudem innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Die Beschränkung des Entwicklungsrahmens für Wohnbebauung gemäß den Vorgaben des LEPs beläuft sich für die Gemeinde Ellerdorf aufgrund der Lage im ländlichen Raum auf 10% des Wohnungsbestandes zum 31.12.2009. Zu diesem Zeitpunkt existierten 209 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEPs bis 2025 21 Wohneinheiten entstehen können.

## **10. Vorgaben des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ellerdorf stammt aus dem Jahre 1976, er umfasst im Wesentlichen die Ortslage der Gemeinde und enthält wenige Aussagen zu möglichen Entwicklungsbereichen. Die Siedlungsflächen wurden vorwiegend als gemischte Bauflächen dargestellt, im Norden gibt es einige Wohnbauflächen. Zudem sind im Norden und Nordosten Flächen als Wald dargestellt. Weitere wesentliche inhaltliche Aussagen wurden nicht getroffen.



Der Flächennutzungsplan wurde danach fünfmal geändert.

Die ersten drei Teiländerungen in den Jahren 1978, 1990 und 1996 betrafen Flächen in und nahe der Ortslage. Interessant dabei sind als Entwicklungsflächen vor allem eine Wohnbaufläche im Süden sowie eine Wohnbaufläche am östlichen Ortsrand. Allerdings sind beide Bereiche mittlerweile vollständig bebaut, sodass keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten nach dem Flächennutzungsplan zur Verfügung stehen.

Die vierte und fünfte Änderung beziehen sich auf Windenergie und Kiesabbau im Außenbereich und sind somit für das Innenbereichsgutachten nicht relevant.

## **11. Bestehende Baurechte in vorhandenen Bebauungsplänen sowie Baurechte gemäß § 34 BauGB**

Bestehende Baurechte durch vorliegende Bebauungspläne liegen nicht vor.

### Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Die Gemeinde Ellerdorf ist hinsichtlich der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) geprüft worden.

Die Prüfung erfolgte anhand der v.g. Methodik. Sämtliche Flächen wurden im Planwerk dargestellt, die Anzahl und Größe der Bauflächen und Baulücken wurden dabei tabellarisch aufgeführt.

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.

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.

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

## **12. Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale**

Bei der Ortsbegehung wurden sowohl Gebäudeleerstände als auch Umnutzungspotentiale festgestellt und aufgenommen. Dabei wurden vier Leerstände von ehemaligen Hofstellen festgestellt. Alle Hofstellen wurden dabei als Umnutzungspotential eingestuft. Sie sind in den Planunterlagen als H1 bis H4 aufgenommen worden. Leerstände von Wohngebäuden wurden in Ellerdorf nicht festgestellt.

### **Hofstelle 1 (H1)**

Die Hofstelle 1 befindet sich an der Ecke Ellerdorfer Straße und Nortorfer Straße. Es handelt sich um eine Hofstelle mit einem großen Hauptgebäude und mehreren kleineren Nebengebäuden. Eingefasst wird das Areal von einer ca. 1,20 m hohen Natursteinmauer und umfangreichen alten Baumbestand. Das Hauptgebäude lässt sich als ortsbildprägend einstufen, ist jedoch aufgrund seiner Gebäudestruktur/ -masse nur schwer umzunutzen.

**Hofstelle 2 (H2)**

Die Hofstelle 2 befindet sich am östlichen Rand der Ortslage an der Straße Bastweg. Es handelt sich hierbei um eine größere und ältere Hofstelle, jedoch in einem relativ schlechten baulichen Zustand. Das Hauptgebäude lässt sich als ortsbildprägend einstufen, ist jedoch aufgrund seiner Gebäudestruktur/ -masse nur schwer umzunutzen.

**Hofstelle 3 (H3), Hofstelle 4 (H4) und Hofstelle 5 (H5)**

Die Hofstellen H3 und H4 liegen westlich und die Hofstelle H5 liegt östlich der Nortorfer Straße. Aufgrund ihres Erscheinungsbildes können diese als ortsbildprägend ausgeschlossen werden.

**13. 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 Ellerdorf am 09.05.2011 515 Menschen lebten, die größten Bevölkerungsanteile liegen bei den Haushalten der 40 - 49-jährigen (20,2%) und 50 - 64-jährigen (20,4%).

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 % (515 entspricht 100%)
Unter 3	10	1,9
3 bis 5	12	2,3
6 bis 14	73	14,2
15 bis 17	20	3,9
18 bis 24	39	7,6
25 bis 29	25	4,9
30 bis 39	51	9,9
40 bis 49	104	20,2
50 bis 64	105	20,4
65 bis 74	41	8,0
75 und älter	34	6,6

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

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

## 14. Fazit

Das Innenbereichsgutachten der Gemeinde Ellerdorf macht einerseits deutlich, dass es durchaus noch Potenzialflächen im Innenbereich der Gemeinde gibt, die für eine bauliche Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung herangezogen werden können. Andererseits zeigt die Untersuchung auch einige Flächen auf, die nach näherer Betrachtung nicht für eine bauliche Nachverdichtung infrage kommen, obwohl sie zunächst augenscheinlich als Baulücke auffallen. Hier verhindern Hemmnisse wie beispielsweise Aussagen aus vorhandenen Bauleitplänen oder übergeordneten Planungen, die Ortsdurchfahrtsgrenze mit Anbauverbotszone, Immissionen oder Altlasten sowie landschaftsplanerische Gegebenheiten eine bauliche Entwicklung der Flächen.

- Es wurden insgesamt zehn (10) Baulücken für ca. 15 Wohneinheiten ermittelt, die nach bestehendem Baurecht nach § 34 BauGB zu entwickeln sind.
  - Aus der Befragung resultiert, dass nach derzeitigem Stand bei den Eigentümern nur Interesse für die Entwicklung von insgesamt **ca. 7 Wohneinheiten** besteht.
- Im Gemeindegebiet befinden sich außerdem insgesamt zwei (2) potenzielle Bauflächen. Insgesamt könnten damit ca. 13 Wohneinheiten entwickelt werden;
  - Gemäß der Eigentümer-Befragung zeigt lediglich 1 Eigentümer Bauinteresse. Somit stehen **ca. 8 Wohneinheiten** real zur Verfügung.

Aufgrund der Eigentümer-Befragung stehen derzeit für eine kurzfristige bauliche Entwicklung **ca. 15 Wohneinheiten** in Form von Baulücken und der potenziellen Bauflächen zur Verfügung;

- Weitere sieben (7) Baulücken werden aufgrund vorliegender Hemmnisse und Nutzungszusammenhänge als bedingt geeignet eingestuft;
  - Von den angeschriebenen Eigentümern zeigten lediglich 2 Eigentümer Bau- und Verkaufsinteresse. Somit könnten **ca. 2 Wohneinheiten** entwickelt werden.
- Dazu wurden sechs (6) Bauflächen als bedingte Baufläche mit ca. 30 Wohneinheiten ermittelt;
  - Nach der durchgeführten Befragung stehen noch **ca. 22 Wohneinheiten** zur Verfügung.
- Darüber hinaus sind noch Bauflächen aufgrund einer landwirtschaftlich geprägten Nutzung zu nennen. Insgesamt betrifft dies voraussichtlich 5 Hofstellen mit einem Umnutzungspotenzial von ca. 21 Wohneinheiten;
  - Nach der durchgeführten Befragung stehen noch **ca. 6 Wohneinheiten** zur Verfügung.

Mit den bedingten Baulücken und Bauflächen sowie den Umnutzungspotentialen stehen nach der Auswertung der Eigentümer-Befragung der Gemeinde **ca. 30 Entwicklungsmöglichkeiten** zur Verfügung (Siehe Tabelle im Anhang).

Das reale Entwicklungspotenzial bis zum Jahr 2025 liegt gemäß LEP bei 21 Wohneinheiten (Siedlungsentwicklung bis zu 10% der vorhandenen Wohneinheiten, Stand 31.12.2009). Davon abzuziehen sind die Baufertigstellungen ab dem 31.12.2009 und vorliegende Bauanträge. Aufgrund von Baufertigstellungen sind fünf Wohneinheiten abzuziehen.

**Nach dem derzeitigen Stand bleibt der Gemeinde ein Entwicklungspotenzial von 16 Wohneinheiten.**

## 15. Anlagen

- **Planzeichnung**, Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung
- **Flächenkataster** - Dokumentation und Bewertung der Baulücken und Bauflächen
- **Tabelle** zum Innenbereichsgutachten, potenzielle Siedlungsentwicklung der Gemeinde Ellerdorf
- **Fragebögen** zur Bürgerinformation am 10.04.2014
- Ergebnis bzw. **Darstellung der öffentlichen Beteiligung** vom 10.04.2014
- **Fragebögen** an Grundstückseigentümer
- Ergebnis bzw. schematische **Darstellung der Eigentümer-Befragung**
- **Tabelle** zur Auswertung der Befragung der Grundstückseigentümer

## 16. Hinweise

### Archäologische Funde

Es befinden sich zwei archäologische Fundplätze, die nach § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme eingetragen sind, im Untersuchungsgebiet. Bei Vorhaben ist daher in einer archäologischen Voruntersuchung zu prüfen, in welchem Umfang Denkmale durch die Planung betroffen sind.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### Landwirtschaftliche Betriebe

Es befinden sich landwirtschaftlich geprägt Nutzungen im Ort.

Bei Vorhaben in unmittelbarem Umfeld sind daher emissionsschutzrechtliche Gutachten zu erstellen, mit denen nachgewiesen werden sollte, dass bei einem konkreten Bauvorhaben im Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden.

Andersrum sind die landwirtschaftlichen Betriebe zu schützen, das heißt, durch Entwicklungen von wohnbaulichen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft dürfen keine nutzungseinschränkende Wirkungen der Betriebe vorgehen.