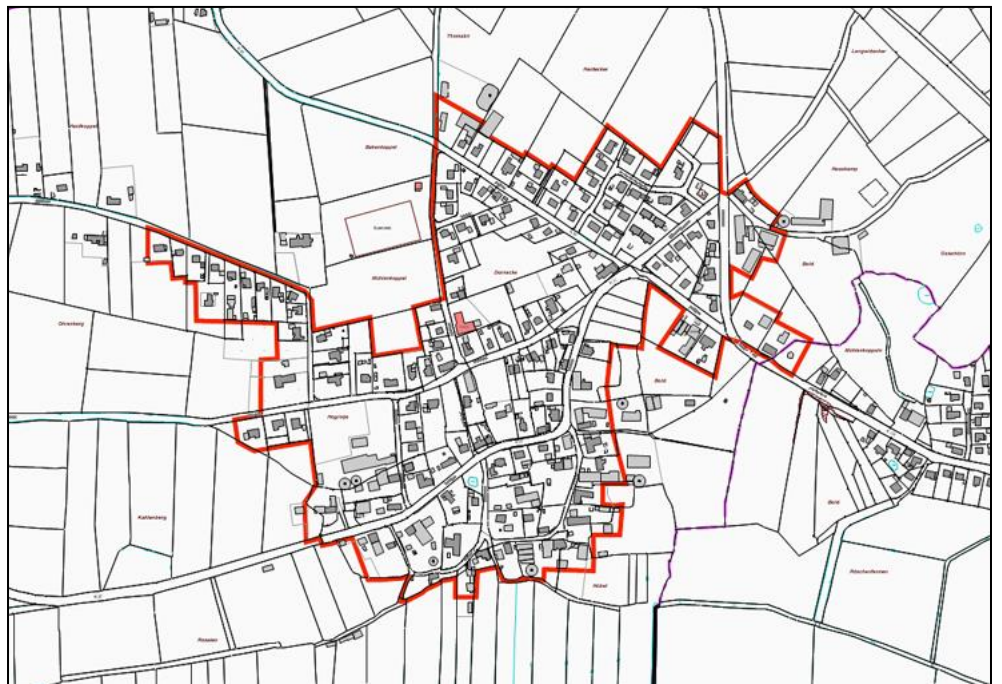

Gemeinde Ramstedt

Untersuchung der Innenentwicklungspotenziale

Bericht



Übersichtsplan

Auftraggeber: **Gemeinde Ramstedt**
Kreis Nordfriesland

Planung: Planungsgruppe
O L A F · Bonin-Körkemeyer®
Inhaber:
Dipl.-Ing. Michael Mäurer
Landschaftsarchitekt bda

Süderstraße 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 04847/980
Fax: 04847/483
e-mail: info@olaf.de

Bearbeiter: Tim Koblun

Stand: Entwurf
24.10.2019

I N H A L T

BERICHT.....	2
1 Vorbemerkung.....	2
2 Planungsvorgaben und Bauplanungsrecht	2
2.1 Baugesetzbuch (BauGB)	2
2.2 Landesentwicklungsplan.....	2
3 Ausgangssituation	3
3.1 Bisherige wohnbauliche Entwicklung	3
3.2 Bevölkerungsentwicklung.....	4
3.3 Bevölkerungsprognose auf Kreisebene	5
4 Vorgehensweise	5
4.1 Abgrenzung des Innenbereiches	5
4.2 Ermittlung von Entwicklungshemmnissen	6
4.3 Erfassung potenzieller Flächen für die Innenentwicklung.....	6
5 Ergebnis der Untersuchung.....	7
5.1 Erläuterung zur Ergebnistabelle	7
5.2 Ergebnisse der Untersuchung (Ergebnistabelle)	8
5.3 Aussichten der Aktivierung der Flächen	11
6 Zusammenfassung.....	12

A N L A G E

Nr. 1: Übersichtskarte mit Potenzialflächen für die Innenentwicklung, 24.10.2019



Bericht

1 Vorbemerkung

Gemäß dem Leitgedanken „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat die Bebauung von Flächen im Innenbereich eine hohe Bedeutung für die Ortsentwicklung. Mit der vorliegenden Untersuchung möchte sich die Gemeinde Ramstedt daher einen Überblick über die potenziellen Flächen für die Innenentwicklung im Innenbereich, wie z. B. Baulücken oder gering genutzte Grundstücke, verschaffen. Das Ergebnis der Untersuchung soll schließlich als Entscheidungsgrundlage für die weitere wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde dienen.

2 Planungsvorgaben und Bauplanungsrecht

2.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird in § 1a Abs. 2 BauGB darüber hinaus gefordert, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sind.

2.2 Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan (LEP) von 2010 ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung in Schleswig-Holstein bis zum Jahr 2025. Er unterstützt die Umsetzung der landespolitischen Ziele, die Entwicklung der Teilräume und die Stärkung der kommunalen Planungsverantwortung. Derzeit führt die Landesplanungsbehörde eine Gesamtfortschreibung des LEP von 2010 fort. Mit der Fortschreibung soll den veränderten Rahmenbedingungen, Herausforderungen und Chancen für eine nachhaltige Raumentwicklung Rechnung getragen und die anzustrebende räumliche Entwicklung für nächsten 15 Jahre ab Inkrafttreten festgelegt werden.

Grundsätze der Raumordnung

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Dabei sollen die Gemeinden bei ihren Planungen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts berücksichtigen, Freiräume sichern und weiterentwickeln, Wohnungsbestände einbeziehen sowie städtebauliche und überörtliche Erfordernisse berücksichtigen. Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt dabei maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab.

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die zentralen Orte. Nach dem LEP von 2010 und auch nach dem Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans nimmt die Gemeinde Ramstedt keine zentralörtliche Funktion. Damit ist die Gemeinde auch kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Gemeinden, die keinen Schwerpunkt für den Wohnungsbau bilden, decken den örtlichen Bedarf. Art



und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sind dabei vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen abhängig.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Mit der Fortschreibung des LEP reagiert die Landesplanung auch auf den aktuell erhöhten Bedarf an neuen Wohnungen in den Gemeinden, der sich nach den aktuellen Prognosen für die nächsten Jahre abzeichnet. Konkret wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen durch die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans aktualisiert.

Mit Beschluss der Landesregierung zum Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans und Bekanntmachung im Amtsblatt, kann der aktualisierte wohnbauliche Entwicklungsrahmen bereits seit dem 31.12.2017 angewendet werden, um „in Aufstellung befindliche Ziele“ der Landesplanung zu sichern.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bezieht sich dabei auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017 und den Zeitraum 2018 bis 2030. Die Fortschreibung des LEP (Entwurf 2018) sieht vor, dass in ländlichen Gemeinden ohne Schwerpunkt für den Wohnungsbau in diesem Zeitraum neue Wohnungen im Umfang von 10 Prozent, bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017, gebaut werden dürfen.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Ramstedt 2018 - 2030 gem. Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (Entwurf 2018)	
Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.2017:	215 Wohnungen
Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis 2030 gem. LEP (10 %):	22 Wohnungen
Anzahl der fertiggestellten Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen) 2018:	3 Wohnungen
Voraussichtliche Anzahl fertiggestellter Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen) in 2019:	8 Wohnungen
Verbleibender Entwicklungsrahmen 2020 bis 2030:	11 Wohnungen

Quelle: Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Oktober 2019

3 Ausgangssituation

3.1 Bisherige wohnbauliche Entwicklung

Flächennutzungsplan

Im Jahr 2008 hat die Gemeinde die Aufstellung eines gemeindeweiten Flächennutzungsplans beschlossen. Der Flächennutzungsplan wurde mithin am 14.01.2017 wirksam. Die Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan erfolgte im Wesentlichen bestandsorientiert. Es wurden keine großflächigen Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen neu ausgewiesen.



Ursprünglich wurde eine Neudarstellung einer gemischten Baufläche nördliche der Straße „Haidecker“ geplant. Aufgrund der Nähe zu einem landwirtschaftlichen Betrieb und den Vorgaben des Immissionsschutzgesetzes wurde der bisher unbebaute Teilbereich der Flächendarstellung von der Genehmigung ausgenommen.

Bebauungspläne

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 1 wurden im Jahr 1992 im Gebiet zwischen dem Bäckerweg und der Straße „Haidecker“ neue Flächen für den Wohnungsbau erschlossen. Festgesetzt wurde ein Allgemeines Wohngebiet mit 10 vorgesehenen Baugrundstücken. Die Grundstücke sind zwischenzeitlich alle bebaut.

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 2 wurden im Jahr 2000 im Gebiet nordöstlich der Straße „Haidecker“ und nordwestlich der Straße „Schünemann-Saß-Straße“ weitere Flächen für den Wohnungsbau erschlossen. Im westlichen Teil des Plangebietes wurden Allgemeine Wohngebiete festgesetzt mit insgesamt 10 vorgeschlagenen Baugrundstücken. Alle Grundstücke wurden zwischenzeitlich bebaut. Im östlichen Teil des Plangebietes (westlich der K 135) wurden im Bebauungsplan Nr. 2 Mischgebiete festgesetzt. Die letzten drei Grundstücke werden inzwischen bebaut.

Städtebauliche Satzungen

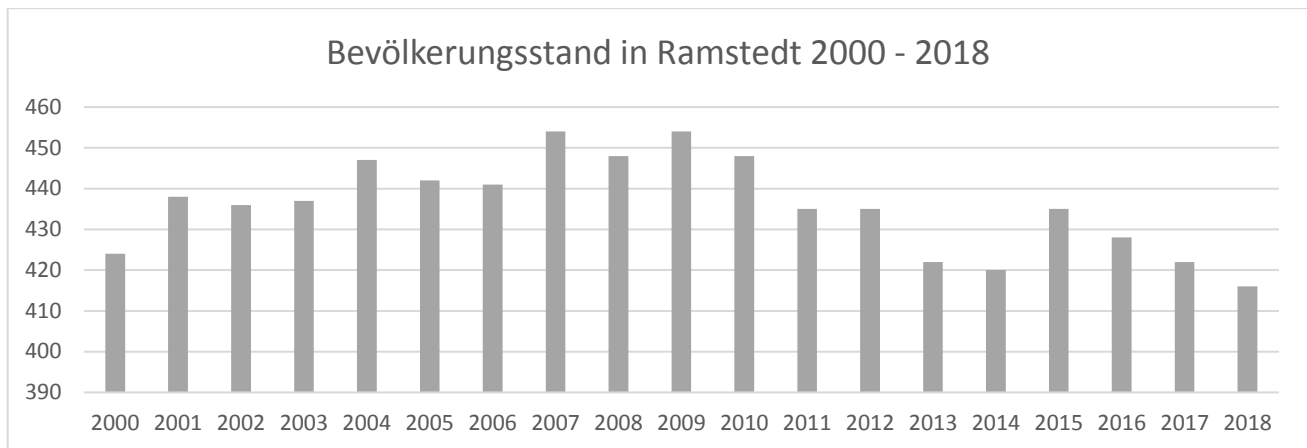
Im Jahr 1997 hat die Gemeinde eine Satzung über die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 Abs. 4 BauGB erlassen. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst einen Teil des nördlichen Siedlungsbereiches, nördlich der Straße „Haidecker“ und der „Dorfstraße“ sowie nördlich der „Schulstraße“ und der „Dorfstraße“ und östlich der Straße „Bäckerweg“. Auf den bis dahin nicht bebauten Flächen sind zwischenzeitlich drei Einfamilienhäuser und drei Mehrparteienhäuser entstanden. Da der Geltungsbereich der Satzung innerhalb des im beiliegenden Plan abgegrenzten Innenbereichs liegt, wird die Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung im Plan nicht dargestellt.

Im Jahr 2018 hat die Gemeinde Ramstedt eine Satzung über die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB für das Gebiet östlich der Dorfstraße erlassen. Mit Hilfe der Satzung wurde das Gebiet in den Innenbereich integriert.

Das Gebiet wurde gewählt, da es zentral in der Ortslage liegt und bereits durch die Umgebung baulich geprägt ist. Die Gemeinde hat das Ziel, auf einem der Grundstücke barrierearme und seniorenfreundliche Wohnungen zu errichten. Von den vier vorgesehenen Grundstücken sind mittlerweile drei bebaut.

3.2 Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2000 lebten in der Gemeinde Ramstedt 424 Einwohner. Die höchste Einwohnerzahl seit 2000 konnte in den Jahren 2007 und 2009 verzeichnet werden. In diesen Jahren lebten 454 Einwohner in der Gemeinde. Seit 2009 geht die Einwohnerzahl wieder zurück und hat mit 416 Einwohnern im Jahr 2018 etwa wieder den Stand von 2000. Seit dem Jahr 2009 zeigt sich jedoch eine leicht rückläufige Tendenz. Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes in der Gemeinde Ramstedt seit 2000 entspricht in etwa der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung im Kreis Nordfriesland.



Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2019

3.3 Bevölkerungsprognose auf Kreisebene

Nach der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein wird angenommen, dass die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein bis 2020 um rund 74.000 (+2,6 %) steigen wird. Begründet wird dies mit einer überdurchschnittlichen Zuwanderung, die für die nächsten Jahre erwartet wird¹.

Die Einwohnerentwicklung soll regional jedoch unterschiedlich ausfallen. So wird erwartet, dass ab 2020 die Einwohnerzahlen in allen Kreisen wieder zurückgehen werden und alle ländlichen Kreise im Jahr 2030 weniger Einwohner haben werden als heute. So soll die Bevölkerungszahl im Kreis Nordfriesland gegenüber dem Bevölkerungsstand von 2014 um bis zu 3,9 % zurückgehen.

Hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird für den Kreis Nordfriesland für die Jahre 2015 bis 2030 ein Geburtendefizit vorausgesagt (zwischen -10.000 und -15.000 Einwohnern). Der Wanderungssaldo im Zeitraum 2015 bis 2030 von etwas über 10.000 Einwohnern gleicht das Geburtendefizit voraussichtlich nicht aus. Alle ländlichen Kreise haben gemeinsam, dass die dort zu erwarteten Wanderungsgewinne schon bald nicht mehr ausreichen, um die absehbaren natürlichen Bevölkerungsverluste auszugleichen.

Eine allgemeine Besonderheit ist die zu erwartenden Zuwanderung von älteren Menschen. In den Kreis Nordfriesland werden auch zukünftig viele ältere Menschen ziehen, die in Nordseenähe ihren Ruhestand verbringen wollen. Wegen der schon seit Jahren anhaltend hohen Zuwanderung älterer Menschen ist in diesen Kreisen in den nächsten Jahren allerdings auch mit vergleichsweise hohen Sterbezahlen zu rechnen.

4 Vorgehensweise

4.1 Abgrenzung des Innenbereiches

Zunächst wurde im Rahmen der Untersuchung der „Innenbereich“ abgegrenzt. Mit Innenbereich wird der im Zusammenhang bebaute Ortsteil der Gemeinde bezeichnet. Er umfasst den Teil der Ortslage,

¹ Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030, Statistikamt Nord i. A. der Staatskanzlei S.-H., Juni 2016

der den Eindruck einer baulichen Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit vermittelt. In diesem Sinne grenzt sich der Innenbereich vom Außenbereich ab. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile darf grundsätzlich gebaut werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile richtet sich dabei nach § 34 BauGB.

4.2 Ermittlung von Entwicklungshemmnissen

Im zweiten Schritt wurden Waldflächen und landwirtschaftliche Betriebe erfasst. Von Waldflächen und landwirtschaftlichen Betrieben können aufgrund einzuhaltender Abstände Entwicklungshemmnisse ausgehen.

Entwicklungshemmnisse durch Waldflächen

Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es gemäß § 24 Landeswaldgesetz (LWaldG) verboten, Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen.

Wald im Sinne des Landeswaldgesetz ist jede mit Waldgehölzen bestockte Grundfläche (§ 2 Abs. 1 LWaldG). Als Wald gelten auch kahl geschlagene oder durch Brand oder Naturereignisse entstandene Waldkahlfächen und verlichtete Grundflächen (§ 2 Abs. 1 Nr. 1 LWaldG).

Entwicklungshemmnisse durch landwirtschaftliche Betriebe

Der Ort Ramstedt hat sich historisch zusammen mit seinen landwirtschaftlichen Betrieben entwickelt. Vor allem im Süden der Ortslage befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebe, von denen ggf. zum Teil erhebliche Geruchsbelastungen für die Wohnnutzung ausgehen können. Im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben kann es daher durch Geruchsimmissionen und im Falle einer Überschreitung der geltenden Immissionsgrenzwerte zu einer Unzumutbarkeit von Wohnnutzung kommen.

Gem. § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB müssen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben. Auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu berücksichtigen.

Der dargestellte Nahbereich um landwirtschaftliche Betriebe stellt zunächst einen quantitativen Orientierungsrahmen für die Einschätzung möglicher Konfliktlagen dar. Aber auch außerhalb eines Radius von 100 m um landwirtschaftliche Betriebe können mögliche Geruchsbelastungen zu einer Unzumutbarkeit von Wohnnutzung führen. Eine abschließende Beurteilung kann erst im Rahmen einer Immissionsschutzbegutachtung erfolgen.

4.3 Erfassung potenzieller Flächen für die Innenentwicklung

Durch eine Luftbild- und Flurkartenanalyse wurden die potenziellen Flächen für die Innenentwicklung erfasst. Bei der Erfassung der Flächen wurden folgende Kriterien berücksichtigt:



Grundstücksgröße von mind. 600 m²

Wie in vielen ländlichen Gemeinden ist das Ortsbild durch Einfamilienhäuser und große Gärten geprägt. Aus diesem Grund wurde als Erfassungskriterium eine annähernd ortstypische Grundstücksgröße von mindestens 600 m² zugrunde gelegt.

Nicht mehr als zwei bestehende Grundstücke bzw. Teilflächen von Grundstücken pro Fläche

Die Aktivierung von potenziellen Flächen für die Innenentwicklung hängt maßgeblich von der Bereitschaft der Eigentümer ab, ihre Fläche selbst zu bebauen oder an Grundstückssuchende Bauvorhabenträger zu verkaufen. Eine Entwicklung von potenziellen Flächen, die sich über mehr als zwei Grundstücke erstreckt, d. h. es müssten drei Grundstücke bzw. Grundstückssteile zusammengelegt werden, wird als sehr unwahrscheinliche bewertet. Aus diesem Grund wurden solche Flächen nicht berücksichtigt.

Keine Bebauung von erhaltenswerten Grünflächen

Innenentwicklung bedeutet nicht bauliche Verdichtung um jeden Preis, sondern eine aktive Ausnutzung der Potenziale für die Ortsentwicklung. Dies kann durchaus auch eine bewusste Betonung von Freiräumen bedeuten. Somit sieht das Konzept der Innenentwicklung eine kompakte Bebauung mit gleichzeitig ausreichend Raum für Grün- und Freiflächen vor. Aus diesem Grund wurden erhaltenswerte Grünflächen, wie zum Beispiel Flächen mit dichtem Gehölzbewuchs oder größere intensiv genutzte Gartenflächen, nicht als Bauflächen berücksichtigt.

Keine intensiv genutzten Flächen

Offensichtlich intensiv genutzte Flächen wurden nicht berücksichtigt. Flächen dieser Art sind in der Regel landwirtschaftlichen oder gewerblichen Betrieben zuzuordnen. Bei landwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich z. B. um Fahrhilfen, Rangierflächen oder Lagerflächen und bei gewerblichen ebenfalls um Rangierflächen, Lagerflächen oder Stellplätze. Aber auch private Gärten, die eine intensive Nutzung erkennen lassen, wurden nicht als potenzielle Fläche für eine Bebauung erfasst.

5 Ergebnis der Untersuchung

5.1 Erläuterung zur Ergebnistabelle

Die Ergebnisse der Untersuchung sind in Kapitel 5.2 tabellarisch zusammengefasst. Die Angaben in der Ergebnistabelle werden im Folgenden kurz erläutert.

Fläche und Lage

Bei der Erhebung der potenziellen Flächen für die Innenentwicklung wurden insgesamt 22 Flächen erfasst. Diese Flächen wurden im beiliegenden Plan entsprechend nummeriert. Dabei handelt es sich um Baulücken im Innenbereich und um unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2. Die Lage der Flächen wird in der Ergebnistabelle zusätzlich angegeben.

Flächengröße

In der Ergebnistabelle werden die Größen der im beiliegenden Plan abgegrenzten Flächen angegeben. Auf der Grundlage der Flächengrößen werden die voraussichtlich möglichen Wohneinheiten pro Fläche ermittelt.

Wohneinheiten (WE)

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen (siehe Kapitel 2.2) bezieht sich auf realisierte Wohnungen (Wohneinheiten) - wird z. B. ein einzelnes Wohngebäude mit zwei Wohnungen gebaut, werden auch zwei Wohnungen vom verbleibenden wohnbaulichen Entwicklungsrahmen abgezogen. Um das Potenzial der jeweiligen Flächen beziffern zu können, wird pro 600 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit angenommen. Für ein Doppelhaus ergibt sich hiernach eine erforderliche Grundstücksgröße von 1.200 m². Bei Einzelhäusern mit mehreren Wohnungen ergibt sich ein Mehrbedarf an Fläche durch z. B. zusätzliche Stellplätze oder zugeordnete Gartenanteile.

Baurecht

In der Ergebnistabelle wird die Rechtsgrundlage angegeben, nachdem sich die Zulässigkeit von Vorhaben richtet. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den potenziellen Flächen für die Innenentwicklung richtet sich nach § 34 BauGB. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Die im Bebauungsplan festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird in der Ergebnistabelle angegeben.

Bemerkungen

Erläuterungen und ergänzende Hinweise zu den Flächen werden in der Ergebnistabelle unter „Bemerkungen“ angegeben.

5.2 Ergebnisse der Untersuchung (Ergebnistabelle)

Potenzialflächen mit Baurecht gem. § 34 BauGB bzw. Bebauungsplan

Bei den folgenden Potenzialflächen handelt es sich um Flächen mit Baurecht gem. § 34 BauGB bzw. erlassenem Bebauungsplan. Gemäß § 34 Abs. 1 ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse müssen stets gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Sofern keine weiteren wesentlichen Gründe dagegen sprechen, ist auf diesen Flächen eine Bebauung zulässig. Gründe die im Einzelfall gegen eine Bebauung sprechen könnten wären z. B. vorhandene Versorgungsleitungen. Im Einzelfall sind daher Baulasten zur prüfen bzw. zu berücksichtigen.

Fläche	Lage	Flächen- größe	WE	Baurecht	Bemerkungen
2	Schulstraße (südlich Nr. 31)	1.022 m ²	1	§ 34	Ein Teil der Fläche befindet sich im Waldab- standsbereich. Der übrige Teil der Fläche ist für eine Bebauung z. B. mit einem Einfamilienhaus ausreichend groß.
7	Schulstraße (zwischen Nr. 11 und Nr. 19)	894 m ²	1	§ 34	Um die Erschließung der Fläche Nr. 8 langfristig zu sichern und damit die Möglichkeit der Bebau- ung der Fläche Nr. 8 offen zu halten, empfiehlt es sich für die Fläche Nr. 7 und Nr. 8 ein Bebau- ungsplan aufzustellen.
14	Dorfstraße (nördlich von Nr. 5)	1.201 m ²	2	§ 34 (Satzung)	Die Flächen Nr. 14 liegt in einem Gebiet für das eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB besteht.

Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

Ist absehbar, dass sich ein Vorhaben nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung nicht gesichert ist, und demnach ein Vorhaben nicht nach § 34 BauGB zulässig ist, kann die Gemeinde einen Bebauungsplan aufstellen, um die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstückes zu regeln. Im Falle einer Nachverdichtung kann der Bebauungsplan als „Bebauungsplan für die Innenentwicklung“ gem. § 13 a im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Fläche	Lage	Flächen- größe	WE	Baurecht	Bemerkungen
8	Schulstraße (zwischen Nr. 11 und Nr. 19)	1.714 m ²	2	B-Plan erforderlich	Durch die Bebauung der Fläche entsteht eine rückwärtige Bebauung in zweiter Reihe. Eine solche Bebauung besteht in diesem Bereich nicht. Daher wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Sicherstellung der Erschließung der Fläche Nr. 8 hängt von der Entwicklung der Fläche Nr. 7 ab. Es empfiehlt sich daher für das Gebiet beider Flächen einen Bebauungsplan aufzustellen.
9	Schulstraße (zwischen 5a und 11)	2.521 m ²	4	B-Plan empfohlen	Aufgrund der Größe empfiehlt sich eine zusammenhängende Entwicklung der Fläche Nr. 9, um so auch eine größtmögliche Nutzbarkeit der Fläche sicherzustellen.
10	Dorfstraße (zwischen Nr. 20 und 24)	927 m ²	1	B-Plan erforderlich	Aufgrund des bestehenden Gebäudes (Dorfstr. 22) würde durch die Bebauung der Fläche Nr. 10 eine zweireihige Bebauung entstehen. Die Umgebung ist durch eine solche Bebauung nicht vorgeprägt. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, mit der auch die Erschließung des rückwärtigen Gebäudes sichergestellt werden kann.

Potenzialflächen mit erkennbaren Entwicklungshemmnissen

Mögliche Entwicklungshemmnisse in der Gemeinde Ramstedt ergeben sich insbesondere durch Schutzabstände zu Waldflächen und mögliche unzumutbare Beeinträchtigung durch Immissionen landwirtschaftlicher Betriebe (siehe Kapitel 4.2).

Abgesehen von dem jeweiligen Entwicklungshemmnis, handelt es sich bei den Flächen hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Zuordnung sowohl um Flächen im Innenbereich, bei denen sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB richten würde, als auch um Flächen mit Planungserfordernis bzw. -empfehlung. Aufgrund des bestehenden Entwicklungshemmnisses werden die Angaben zur baurechtlichen Grundlage in der folgenden Tabelle in Klammern gesetzt.

Fläche	Lage	Flächen- größe	WE	Baurecht	Bemerkungen
1	Schulstraße (südlich Nr. 33b)	990 m ²	1	(§ 34)	Die Fläche Nr. 1 befindet sich innerhalb einer Waldfläche.
3	Schulstraße (nördlich Nr. 28)	1.293 m ²	2	(B-Plan erforderlich)	Die Flächen Nr. 3 und Nr. 4 liegen innerhalb eines Waldschutzstreifens. Die Waldfläche ist im Landwirtschafts- und Umweltatlas nicht als Waldfläche dargestellt. Ggf. könnte hier nach Absprache mit der Unteren Forstbehörde ein geringerer Waldabstand berücksichtigt werden, um die Flächen als Wohnbaufläche entwickeln zu können. Der Waldabstand müsste jedoch mindestens auf 10 m oder weniger reduziert werden, um eine sinnvolle Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Die Flächen befinden sich jeweils in zweiter Reihe. In diesem Bereich ist eine solche Bebauung nicht vorhanden. Daher wäre die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
4	Schulstraße (nördliche Nr. 26)	1.015 m ²	1	(B-Plan erforderlich)	
5	Schulstraße (östlich Nr. 1)	1.356 m ²	2	(§ 34)	Fläche Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 11 befindet sich in der näheren Umgebung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Es ist daher anzunehmen, dass aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für Geruchsbelastungen) eine Bebauung der Fläche nicht möglich ist. Die Flächen Nr. 5, Nr. 6 und Nr. 11 stellen sich als Baulücken dar. Eine Zulässigkeit von Vorhaben würde sich in diesem Fall nach § 34 BauGB richten.
6	Süderende (westlich von Nr. 17)	1.392 m ²	2	(§ 34)	
11	Süderende (südlich von Nr. 2)	754 m ²	1	(§ 34)	
12	Schulstraße (Nördliche von Nr. 8, 10 u. 12)	1.864 m ²	2	(B-Plan erforderlich)	Die Fläche Nr. 12 liegt innerhalb eines Waldschutzstreifens. Die Fläche befindet sich außerdem in zweiter Reihe. Die Erschließung ist nicht gesichert. Es wäre daher die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.
13	Dorfstraße (zwischen Nr. 5 und Nr. 7)	870 m ²	1	(§ 34)	Die Fläche Nr. 13 befindet sich in der näheren Umgebung eines landwirtschaftlichen Betriebes. Es ist daher anzunehmen, dass aus immissionsschutzrechtlichen Gründen (Überschreitung der zulässigen Grenzwerte für Geruchsbelastungen) eine Bebauung der Fläche nicht möglich ist. Die Fläche Nr. 13 stellt sich als Baulücke dar. Eine Zulässigkeit von Vorhaben würde sich in diesem Fall nach § 34 BauGB richten.

5.3 Aussichten der Aktivierung der Flächen

Die festgestellten Flächen befinden sich ausschließlich in Privateigentum. Ausschlaggebend für die Innenentwicklung ist daher die Bereitschaft der Eigentümer, ihre Grundstücke zu bebauen oder diese an Bauwillige zu verkaufen. Nach aktuellem Kenntnisstand der Gemeinde ist auf den Flächen Nr. 2, Nr. 7, Nr. 8, Nr. 9 und Nr. 10 keine Bebauung bis zum Jahr 2030 (Zeitraum des wohnbaulichen

Entwicklungsrahmens der Landesplanung) geplant. Diese Flächen stehen damit nicht für die Innenentwicklung zur Verfügung.

6 Zusammenfassung

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Ramstedt hat seit 2009 eine leicht rückläufige Tendenz. Gemäß der Bevölkerungsvorausberechnung für den Kreis Nordfriesland werden die Einwohnerzahlen in allen Kreisen ab dem Jahr 2020 zurückgehen und alle ländlichen Kreise im Jahr 2030 weniger Einwohner haben als heute. Für die Gemeinde Ramstedt wird es hinsichtlich der wohnbaulichen Entwicklung gemäß den Zielen der Landesplanung darum gehen, den örtlichen Bedarf zu decken.

Die bisherige wohnbauliche Entwicklung in der Gemeinde Ramstedt zeichnet sich durch eine behutsame und bedarfsorientierte Planung aus. Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1 im Jahr 1992, dem Bebauungsplans Nr. 2 im Jahr 2000 und den Satzungen nach § 34 BauGB in den Jahren 1997 und 2018 zuletzt geschaffenen Baugrundstücke sind bis auf ein Grundstück bebaut.

Für die Deckung des örtlichen Bedarfs stehen der Gemeinde voraussichtlich 11 Wohnungen zu. Die tatsächliche Zahl des verbleibenden Entwicklungsrahmens steht fest, sobald die genaue Anzahl der im Jahr 2019 fertiggestellten Wohnungen (Neubau und Baumaßnahmen) bekannt ist.

Ziel der vorliegenden Untersuchung war es, das Potenzial für die Innenentwicklung im Innenbereich festzustellen. Es wurden insgesamt 14 Baulücken bzw. geringgenutzte Grundstücke ermittelt. Diese teilen sich wie folgt auf:

Potenzialflächen mit Baurecht gem. § 34 BauGB

Es wurden drei Flächen mit Baurecht gem. § 34 BauGB festgestellt. Auf zwei der Flächen ist bis 2030 keine Bebauung geplant. Damit steht eine Fläche für eine Bebauung zur Verfügung.

Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

Es wurden drei Flächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung festgestellt. Auf allen Flächen ist bis 2030 keine Bebauung geplant.

Potenzialflächen mit erkennbaren Entwicklungshemmnissen

Es wurden insgesamt acht Flächen mit erkennbaren Entwicklungshemmnissen festgestellt. Aufgrund der Entwicklungshemmnisse stehen diese Flächen nicht für die Innenentwicklung zur Verfügung.

Für die Innenentwicklung steht damit aktuell nur die Fläche Nr. 14 zur Verfügung. Aufgrund der Größe der Fläche Nr. 14 wird angenommen, dass auf dieser zwei Wohnungen entstehen können. Hinsichtlich des verbleibenden Wohnbaukontingentes (11 Wohnungen bis zum Jahr 2030) ergibt sich damit ein voraussichtlicher Überschuss von 9 Wohnungen. Um den gesamten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs ausschöpfen zu können, ist damit die Erschließung von neuem Bauland für die Wohnnutzung erforderlich.