

Gemeinde Puls

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 06.05.2020
Projekt-Nr.: 19029

Erläuterungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Puls
über das Amt Schenefeld
Mühlenstraße 2
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

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Aufgabenstellung	1
2.	Methodik und Untersuchungsumfang	2
3.	Planerische Vorgaben	2
3.1	Landesplanung	2
3.2	Regionalplanung	3
3.3	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	3
4.	Allgemeine Bestandsaufnahme	4
4.1	Altersstruktur	4
4.2	Bevölkerungsentwicklung	5
4.3	Wanderungsbewegungen, Geburten- und Sterbefälle	7
4.4	Haushaltsgrößen	8
4.5	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	8
5.	Innenentwicklungspotenziale	9
5.1	Methodisches Vorgehen	9
5.2	Feststellen des Innenbereichs	9
5.3	Ermittlung von Potenzialflächen	9
5.3.1	Flächennutzungsplan	9
5.3.2	Verbindlich überplante Baugrundstücke / Bebauungspläne	10
5.3.3	Baulücken	11
5.3.4	Eignungsprüfung	11
5.3.5	Baulandpotenziale	12
5.4	Erfassung von Leerstand, Verkauf und Unternutzung	12
5.5	Erfassung von Erweiterungsflächen	13
6.	Landwirtschaftliche Hofstellen	14
7.	Handlungsmöglichkeiten	14
8.	Quellenverzeichnis	16
9.	Weiterführende Quellen	16
10.	Anhang	17
10.1	Innenentwicklungspotenziale – Lageplan	
10.2	Zusammenstellung der Potenzialflächen	
10.3	Immissionsschutz-Stellungnahme	

Gemeinde Puls

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Erläuterungsbericht

1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

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

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

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

- Grundlagenermittlung,
- Festlegen des Innenbereichs,
- Darstellen der bestehenden Bauflächen (gemäß Flächennutzungsplan)
- Darstellen der bestehenden 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,
- Darstellen und Bewerten der Parameter
 - Altersstruktur, ggf. differenziert nach Straßenzügen,
 - Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Kreis Nordfriesland,
 - Wanderungsbewegungen,
 - Haushaltsgrößen, Wohnbaukontingente,
- kurze schriftliche Zusammenfassung.

2. Methodik und Untersuchungsumfang

Die Untersuchung umfasst eine allgemeine Bestandsaufnahme mit allgemeinen Daten, die die spezifische Situation der Gemeinde Puls hinsichtlich ihrer Bevölkerungsstruktur, ihrer Einwohnerentwicklung und des Wohnungsangebotes abbilden.

Vereinbart ist hier eine einfache Bestandserhebung anhand allgemein zugänglicher Daten. Die Datenerhebung und Auswertung müssen mit für die Gemeinde vertretbarem Aufwand erfolgen. Insgesamt liegen Daten der ‚Regionaldatenbank Deutschland‘ und des ‚Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein‘ vor, die ab dem Jahr 2000 und insbesondere ab dem Jahr 2008 auf die spezifische Entwicklung in der Gemeinde Puls hin ausgewertet wurden.

Die Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale 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 (Anlage 10.2).

Die Untersuchung umfasst sowohl innerörtliche Flächen als auch mögliche Erweiterungsflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs.

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

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landesplanung

Die Gemeinde Puls (Kreis Steinburg) liegt gemäß Landesentwicklungsplan von Schleswig-Holstein (LEP 2010) im ländlichen Raum und ist als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung ausgewiesen. Die Gemeinde Puls hat 580 Einwohnerrinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2018) und gehört zum Amt Schenefeld.

Puls hat keine zentralörtliche Funktion. Die nächstgelegenen ländlichen Zentralorte sind die Gemeinden Hanerau-Hademarschen (2.965 EW) und Schenefeld (2.587 EW), beide Gemeinden befinden sich jeweils im Umkreis von ca. 9 km. Das Unterzentrum Hohenwestedt (5.305 EW) befindet sich rund 12 km entfernt. Die Stadt Itzehoe (31.850 EW) erfüllt als Mittelzentrum eine regionale Bedeutung, sie befindet sich rund 20 km entfernt.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplan von 2018 weist ca. 2 km östlich der Gemeinde Puls eine Biotopverbundachse aus.

Im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung 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).

3.2 Regionalplanung

Da sich die Gemeinde Puls an der Grenze des Planungsraums IV befindet, werden die Karten der Planungsräume III und IV berücksichtigt.

Gemäß der Regionalpläne für die Planungsräume III (2000) und IV (2005) befinden sich umliegend um das Gemeindegebiet, Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft. Die Gebiete befinden sich nördlich (1,4 km), östlich (2,0 km) sowie westlich (1,8 km) der Gemeinde.

Im Regionalplan des Planungsraumes IV ist ca. 1,2 km westlich des Gemeindegebietes ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen.

3.3 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Südlich und östlich der Gemeinde Puls befinden sich, gemäß des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III Karte 1 (2020) Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebietes und Biotopverbundsystems. Südlich befindet sich eine Verbundachse und östlich ein Schwerpunktbereich.

Für den südlichen Bereich der Gemeinde ist in Karte 1 ein Trinkwassergewinnungsgebiet dargestellt.

In Karte 2 sind für das gesamte Gemeindegebiet historische Kulturlandschaften festgesetzt, für das Gemeindegebiet sind dies Knicks.

Das Gemeindegebiet von Puls ist zudem als Gebiet mit besonderer Erholungseignung ausgewiesen.

Westlich der Gemeinde ist in Karte 2 des Landschaftsrahmenplans ein Gebiet, dass die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatschG i.V.m § 15 LNatschG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt, dargestellt.

Gemäß Karte 3 sind westlich der Gemeinde klimasensitive Böden ausgewiesen.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet (Haaler Au) befindet sich nordöstlich in ca. 3,4 km Entfernung zur Gemeinde Puls. Natura-2000 Gebiete befinden sich nicht im Umkreis zur Gemeinde.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Puls weist für den Innenbereich vorrangig gemischte Bauflächen (M) aus, im westlichen Bereich der Ortslage ist eine gewerbliche Baufläche (G) ausgewiesen.

Hauptsächlich sind für das Gemeindegebiet Puls ackerbauliche Flächen ausgewiesen. Im südöstlichen Bereich des Gemeindegebietes ist eine Fläche für die Aufstellung und Betreibung von Windenergieanlagen dargestellt. Der Landschaftsplan zeigt südlich der Ortslage eine Fläche für Abgrabungen und Gewinnung von Bodenschätzen, Sand- und Kiesabbau auf.

Im nordöstlichen und südwestlichen Gemeindegebiet sind artenarmes und artenreiches Dauergrünland sowie Waldflächen dargestellt. Des Weiteren sind im Landschaftsplan Erhaltungsziele für Bäume, Baumgruppen und Knicks formuliert.

4. Allgemeine Bestandsaufnahme

Die Arbeitshilfe ‚Qualitätsvolle Innenentwicklung‘ sieht vor, eine allgemeine Bestandsaufnahme durchzuführen. Diese erfolgt auf Grundlage von allgemein zugänglichen Daten. Die Datenerhebung sowie die Auswertung sollen gemäß der Arbeitshilfe für Kommunen in einem für die Gemeinde vertretbaren Umfang erfolgen.

Die allgemeine Bestandsaufnahme basiert im Wesentlichen auf der Auswertung demografischer Daten. Diese sind der ‚Regionaldatenbank Deutschland‘ und dem ‚Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein‘ entnommen.

Maßgeblich von Interesse sind Fragen zur Bevölkerungsstruktur, zur Bevölkerungsentwicklung einschließlich der Wanderungsbewegungen sowie zur Entwicklung der Haushaltsgröße (Einwohner je Wohneinheit). Teilweise werden die Daten von Puls mit der Entwicklung im Kreis Steinburg in Beziehung gesetzt.

4.1 Altersstruktur

Einen ersten Überblick hinsichtlich der Altersstruktur zeigt das untenstehende Diagramm. Die einzelnen Jahrgänge wurden zu Kohorten von 10 Jahren zusammengefasst.

Die Gruppe der 50- bis 60-Jährigen bildet prozentual die stärkste Gruppe. Es handelt sich um die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre. Mit zunehmendem Alter nimmt die Stärke der jeweiligen Gruppe erwartungsgemäß ab. Der Anteil der jüngeren Altersgruppen verhält sich relativ gleichmäßig. Vor allem die Gruppe der 10- bis 20- Jährigen und 20- bis 30-Jährigen sind vergleichsweise stark ausgeprägt. Bei der Gruppe der 30- bis 40- Jährigen gibt es einen kleinen Einbruch.

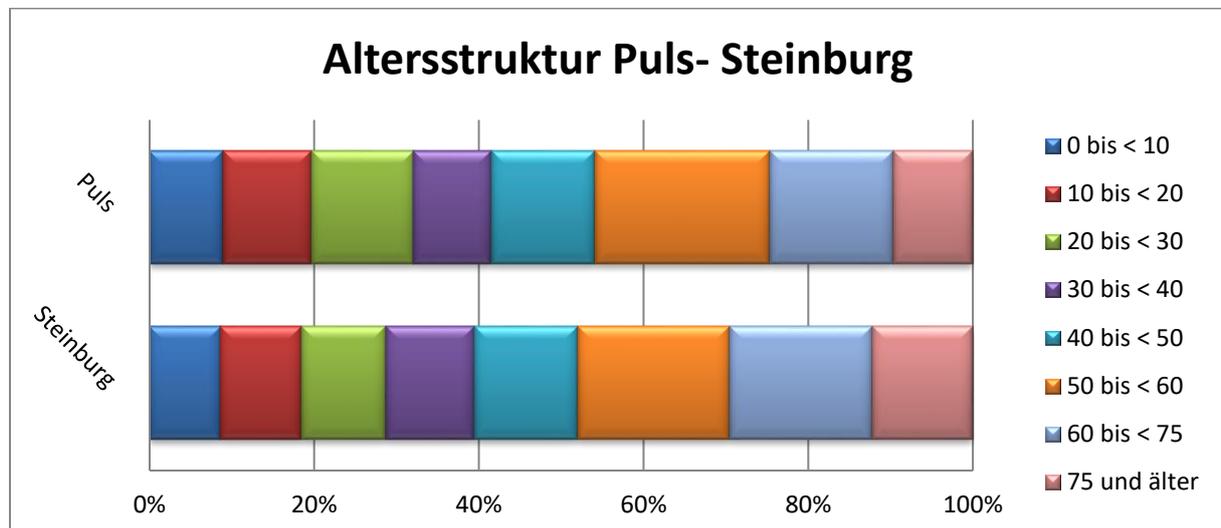


Abb. 1: Altersstruktur Puls– Kreis Steinburg 2018

Vergleicht man die Altersstrukturen von Puls und des Kreises Steinburg wird deutlich, dass die Graphen sich in einigen Altersgruppen unterscheiden. Der prozentuale Anteil der 10- bis 20- Jährigen, der 20- bis 30- Jährigen und der 50- bis 60- Jährigen liegt in Puls über dem Kreisdurchschnitt. Sowohl in Puls als auch im Kreis Steinburg ist die Gruppe der 50- bis 60- Jährigen am stärksten vertreten. Die älteren Gruppen der 60- bis 70- Jährigen sowie der 75- Jährigen und älter sind in Puls schwächer vertreten als im Kreis Steinburg.

Gegenwertig kann die Altersstruktur für Puls als positiv beschrieben werden. Als Gründe können hierfür der überdurchschnittliche hohe Anteil der 0- bis 30-Jährigen genannt werden.

4.2 Bevölkerungsentwicklung

Einen ersten Überblick hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zeigt das folgende Diagramm. Dabei wird deutlich, dass Puls gegenwärtig durch einen Bevölkerungsrückgang gekennzeichnet ist.

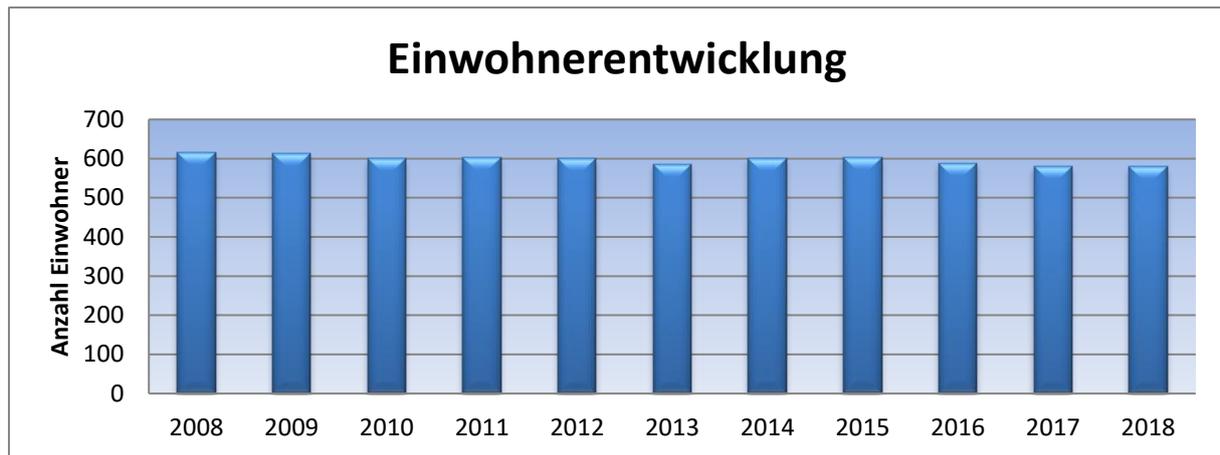


Abb. 2: Einwohnerentwicklung Puls

Die Bevölkerungsentwicklung von Puls weist in den zurückliegenden 10 Jahren einen dynamischen Verlauf auf. Sie ist immer wieder von Anstiegen und Rückgängen gekennzeichnet. Als Beispiel dafür lassen sich die Jahre 2012, 2013 und 2014 aufführen. In diesen Jahren ist die Bevölkerung von 600 (2012) auf 586 (2013) gesunken und dann wieder auf 602 (2014) gestiegen.

Seit dem Jahr 2015 ist die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Puls durch einen kontinuierlichen Rückgang gekennzeichnet.

Als Ursache für den Bevölkerungsrückgang kann vor allem fehlendes Bauland genannt werden. Der Bürgermeister von Puls berichtet, dass immer wieder junge Menschen an ihn herantreten und den Wunsch äußern in der Gemeinde gerne zu bauen. Dies aufgrund von fehlenden ausgewiesenen Bauflächen jedoch nicht können.

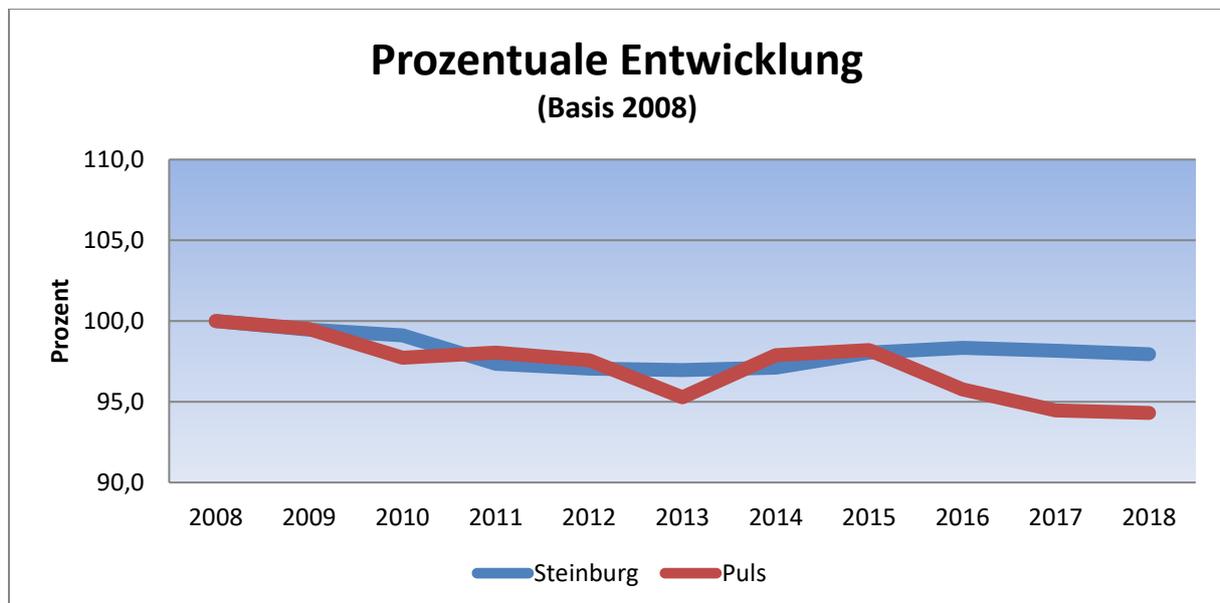


Abb. 3: Prozentuale Einwohnerentwicklung Puls – Kreis Steinburg

Die prozentuale Entwicklung der Bevölkerung Puls im Vergleich mit der des Kreises Steinburg verläuft bis zum Jahr 2015 relativ gleich. Beide Graphen zeigen ab dem Jahr 2008 einen leichten Bevölkerungsrückgang. Ab den Jahren 2013 und 2014 steigen beide Graphen wieder an, während die Bevölkerungsentwicklung im Kreis Steinburg

relativ konstant bleibt, ist die Bevölkerungsentwicklung von Puls seit dem Jahr 2015 negativ.

4.3 Wanderungsbewegungen, Geburten- und Sterbefälle

Das nachfolgende Diagramm zeigt die Geburten- (blau) und Sterbefälle (rot) einerseits sowie die Zu- (grün) und Fortzüge (lila) innerhalb des Zeitraums 2008 bis 2018 andererseits in absoluten Zahlen.

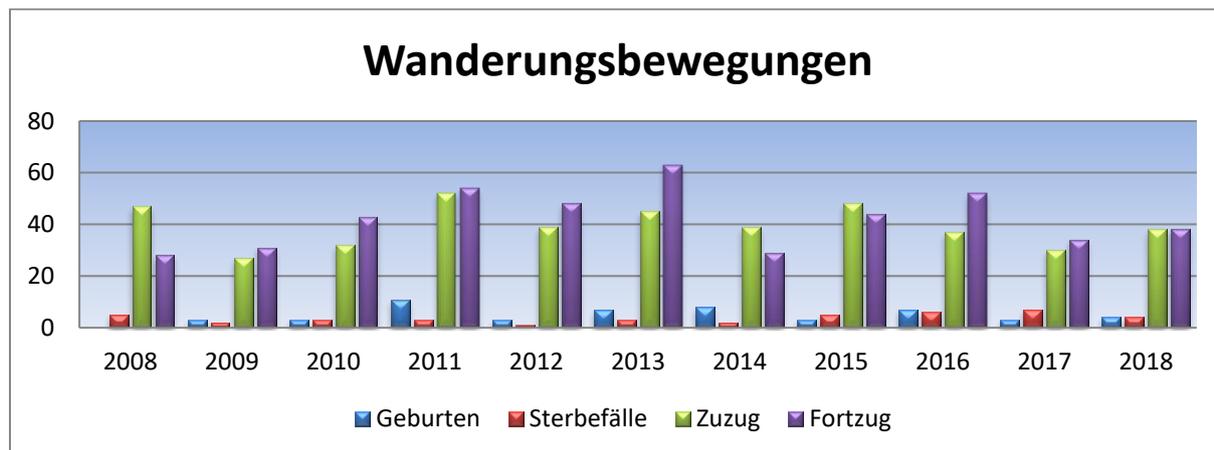


Abb. 4: Wanderungsbewegungen

Die untenstehende Tabelle zeigt demgegenüber die Salden aus Geburten und Sterbefällen (blau), aus Zu- und Fortzügen (rot) sowie die Gesamtsalden.

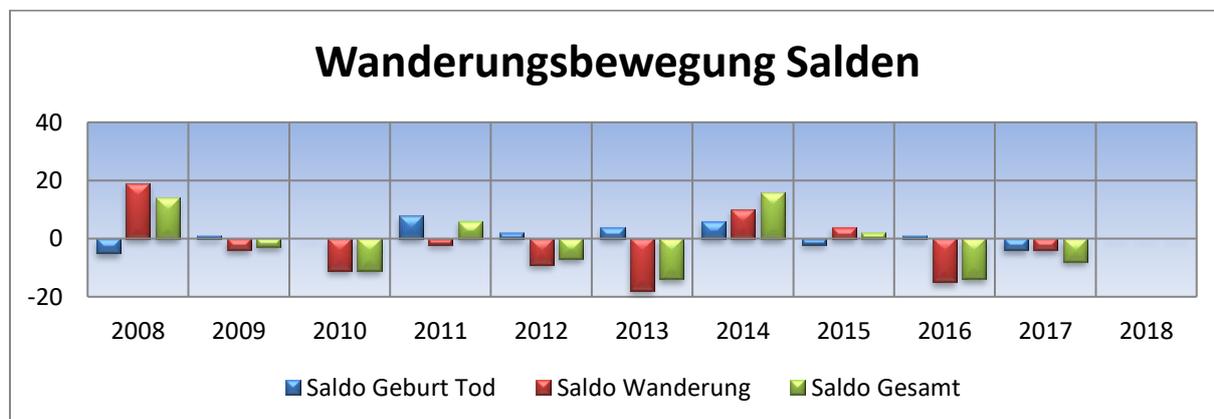


Abb. 5: Wanderungsbewegung Salden

Das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen fällt für Puls im Zeitraum von 2008 bis 2018 im Allgemeinen positiv aus (plus 11 Einwohner). Lediglich in Jahren 2008, 2015 und 2017 gab es in Puls mehr Sterbefälle als Geburten.

Der Wanderungssaldo für Puls im Zeitraum von 2008 bis 2018 ist gegenwertig durch mehr Fortzug als Zuzug gekennzeichnet (minus 30 Einwohner). Der gesamte Saldo für die Gemeinde Puls für den Zeitraum von 2008 bis 2018 ist ebenfalls negativ (minus 19 Einwohner).

4.4 Haushaltsgrößen

Die Haushaltsgröße gibt die durchschnittlichen Personen in einem Haushalt an, gebildet aus der Einwohnerzahl und der Anzahl der Wohnungen.

Seit dem Jahr 2003 ist die Entwicklung der Haushaltsgrößen in der Gemeinde Puls durch einen stetigen Rückgang gekennzeichnet. Diese Entwicklung lässt sich in vielen ländlichen Gemeinden feststellen. Trotz des Rückgangs der Haushaltsgrößen liegt die durchschnittliche Haushaltsgröße in Puls deutlich über dem Durchschnitt im Kreis Steinburg.

Im Jahr 2018 betrug die Haushaltsgröße in Puls 2,36 EW/WE, im Kreis Steinburg liegt die Haushaltsgröße bei 1,99 EW/WE. In den Jahren 2010 bis 2018 gab es 5 Baufertigstellungen von Wohnungen.

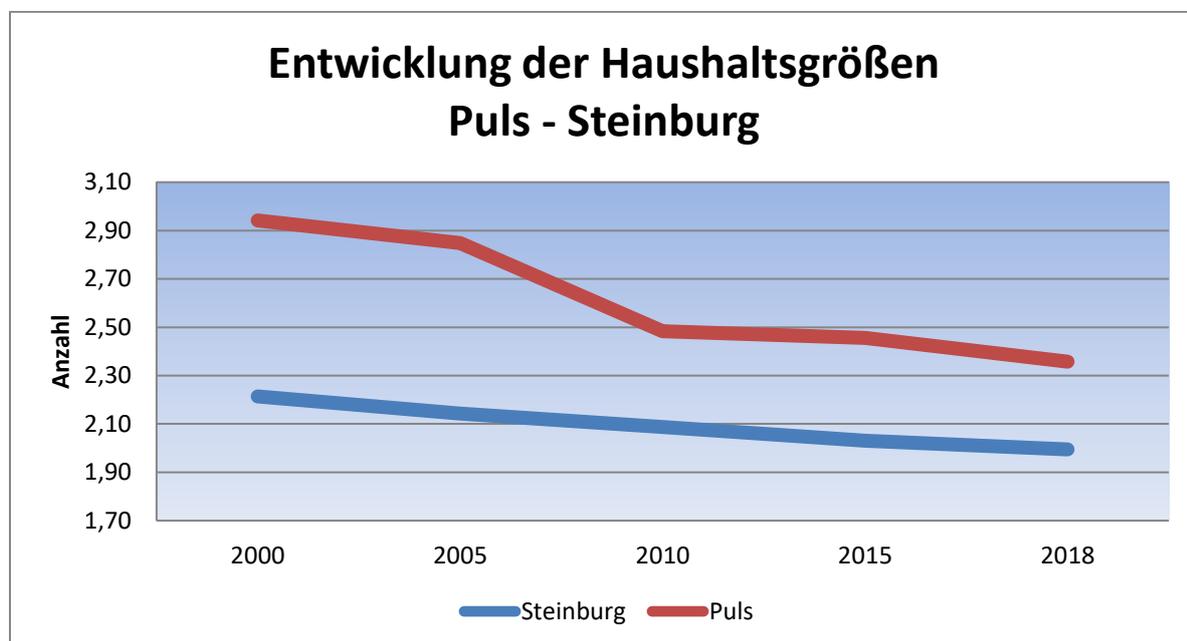


Abb. 6: Entwicklung der Haushaltsgrößen

4.5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Gemäß Fortschreibung des LEP – Entwurf 2018, Ziffer 3.6.1 können im Zeitraum 2018 bis 2030 (bzw. im Planungszeitraum des LEP) bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Im Jahr 2018 existieren für die Gemeinde Puls 246 Wohneinheiten. Somit verfügt Puls über einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 25 Wohneinheiten. Im Jahr 2018 wurde in Puls eine neue Wohnung fertig gestellt. Zusätzlich wurden im Jahr 2018 2 Baugenehmigungen für Wohnungen in Puls erteilt. Aufgrund dessen verfügt die Gemeinde Puls bis zum Jahr 2030 noch über einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 22 freien Wohnungen (Stand 08.04.2020).

5. Innenentwicklungspotenziale

5.1 Methodisches Vorgehen

Damit die Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials der Gemeinde aussagekräftig ist, musste zunächst der Innenbereich der Gemeinde festgelegt werden. Des Weiteren ist zu prüfen, ob der geltende Flächennutzungsplan weitere Potenzialflächen aufweist.

Auf Grundlage von amtlichen Flurkarten, Luftbilddauswertungen wurde vorab eine Vorermittlung möglicher Baulandpotenziale vorgenommen. Am 08.11.2019 fand eine umfassende Ortsbesichtigung, in Puls statt.

Insgesamt ist eine Erfassung von Baugrundstücken innerhalb bestehender Bebauungspläne sowie von Baulücken, Brachflächen wie Leerstand oder untergenutzten Gebäuden erfolgt.

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

5.2 Feststellen des Innenbereichs

Die Gemeinde Puls ist vor allem durch den Haufendorfcharakter und die zusammenhängende Bebauung geprägt. Prägend für Puls sind die 14 im Ort befindlichen landwirtschaftlichen Hofstellen.

Um die bebaubaren Bereiche in der Ortslage herauszuarbeiten, wurde der Innenbereich im Rahmen der anliegenden Planzeichnung im Sinne einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB definiert (blaue Linie). Die Abgrenzung definiert insoweit den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Die Abgrenzung des Innenbereich wurde auf Grundlage der für Puls existierenden Innenbereichssatzung durchgeführt. Der Sportplatz nördlich der Landesstraße wurde hierbei jedoch nicht zum Innenbereich gezählt.

Die landwirtschaftlichen Hofstellen wurden gesondert gekennzeichnet. Sie wurden überwiegend in den Innenbereich einbezogen, da die 15 Hofstellen ortsbildprägend sind und das Siedlungsbild mitbestimmen. Aufgrund der landwirtschaftlichen Hofstellen wurde ein Geruchsgutachten für den Ort Puls erstellt.

5.3 Ermittlung von Potenzialflächen

5.3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Puls hat im Jahr 1998 einen Flächennutzungsplan für das Gemeindegebiet aufgestellt. Der Großteil der Ortslage Puls ist als Gemischte Baufläche (M)

ausgewiesen. Im Westen der Gemeinde entlang der Bahnhofstraße befindet sich eine Fläche für Gewerbliche Bauflächen (G), neben dieser befindet sich eine Fläche, die als Reitplatz ausgewiesen ist. Im Süden der Ortslage entlang der Kreisstraße 66 befinden sich 2 Grünflächen, die als Sport- und Spielplatz ausgewiesen sind.

Im Zuge der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Norden der Ortslage ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Biomassekraftwerk ausgewiesen. Diese Fläche liegt außerhalb des definierten Innenbereichs.

Für die Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen ist zu prüfen, ob im Rahmen des Flächennutzungsplans ggf. noch Flächen ausgewiesen sind, die für eine weitere bauliche Entwicklung ggf. geeignet sind. Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab sowie den Möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln (Ziffer 3.6.1 LEP-Entwurf 2018).

5.3.2 Verbindlich überplante Baugrundstücke / Bebauungspläne

Insgesamt wurden 5 Bebauungspläne für die Gemeinde Puls aufgestellt, wovon einer relevant für den Innenbereich ist.

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Alter Sportplatz“ wurde im Jahr 1997 in Kraft gesetzt ist jedoch nicht abgeschlossen. Der Bebauungsplan gilt für den Bereich entlang der „Landesstraße“ bzw. Kreisstraße 66, er befindet sich im Süden der Gemeinde. Dieser verfügt über keine weiteren realisierbaren Baugrundstücke.

Zu den Bebauungspläne Nr. 2 und Nr. 3 gibt es zum derzeitigen Zeitpunkt keine Unterlagen, somit kann davon ausgegangen werden dass diese auch nicht rechtskräftig sind.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Windpark“ umfasst das Gebiet zwischen dem „Dieckenweg“ und der „Pulser Straße“, östlich in der Gemeinde Puls. Der Plan ist seit dem Jahr 1998 rechtskräftig.

Der Bauungsplan Nr. 5 „Biomassekraftwerk Holling“ befindet sich gegenwertig in Aufstellung, er gilt für den Bereich „Wischhof, östlich der Landstraße und westlich der Meiereistraße 55“. Der Plan ist für den Innenbereich nicht relevant.

Die Gemeinde Puls verfügt über eine Innenbereichssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB, diese definiert die Abgrenzung und Abrundung der im Zusammenhang bebauten Ortslage. Die Innenbereichssatzung ist seit dem Jahr 1997 rechtskräftig.

5.3.3 Baulücken

Für die Erfassung von Baulücken war es zunächst erforderlich, den Innenbereich gemäß Ziffer 5.2 der Erläuterung zu definieren. Baulücken liegen notwendiger Weise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes.

Als Baulücke erfasst wurden eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile, die insgesamt noch durch landwirtschaftliche Nutzungen (extensiv genutzter Rasen, Koppeln oder Gärten) bewirtschaftet werden oder zum Zeitpunkt der Bestandserfassung brachlagen.

Insgesamt ist hierbei zu betonen, dass es sich im Rahmen der Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale um eine überschlägige Prüfung handelt. Nicht geprüft werden kann in diesem Rahmen, ob zum Beispiel Altlasten bestehen oder z.B. Leitungstrassen unterirdisch über die Fläche verlaufen.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Flächenverfügbarkeit ausschließlich anhand der Nutzungsintensität und möglicher Restriktionen geprüft wurde.

Auf Grundlage dieser Definition wurden nach Vorabauswertung der amtlichen Flurkarte und Luftbildern sowie der Ortsbegehung 20 Baulücken identifiziert.

5.3.4 Eignungsprüfung

Folgend galt zu prüfen, welche dieser Baulücken auch für eine bauliche Nutzung geeignet sind, welche Baulücken eingeschränkt baulich genutzt werden könnten und welche sich nicht für eine bauliche Nutzung eignen, denn nicht alle Baulücken sind gleichermaßen geeignet.

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. Bei den Baulücken Nr. 2 – 4, 9, 12, 14, 15 und 17 - 20 in der Gemeinde Puls handelt es sich nach einer ersten Einschätzung um Baulücken mit guter Eignung.

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 insbesondere um Baulücken in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Hofstellen, sodass Geruchsmissionen zu erwarten sind. Hierzu liegt bereits ein fachliches Gutachten vor, dass die Geruchsbelastung entsprechend bewertet. Dies umfasst bspw., wenn Güllebehälter, Silageflächen oder Stallungen in direkter Nähe vorhanden sind.

Als Baulücken mit bedingter Eignung sind vor allem die Flächen Nr. 1, 5 – 8, 10, 11, 13 und 16 einzustufen. Die Flächen liegen in unmittelbarer Nähe zu landwirtschaftlichen Hofstellen und sind durch starke Geruchsbelastung gekennzeichnet. Durch eine weitere bauliche Planung auf den Flächen würde an die Hofstellen nahe herangerückt werden. Deshalb wäre eine individuelle Prüfung vorzunehmen, im Sinne des

Rücksichtnahmegebot (§ 15 BauNVO). Nach diesseitiger Einschätzung scheidet in diesen Baulücken eine Bebauung zunächst aus.

Für eine weitere Planung ist zudem eine Eigentümerbefragung zu empfehlen, um die Verfügbarkeit der potentiellen Grundstücke zu erfragen.

5.3.5 Baulandpotenziale

Folgend wird das Baulandpotenzial der ermittelten Flächen dargestellt, untergliedert in Anzahl der Wohneinheiten sowie Flächengrößen der jeweiligen Potenzialflächen.

Potenzialfläche	Gesamt			mit Eignung		
	Anzahl	WE/ Grund- stücke	Fläche (m ²)	Anzahl	WE/ Grund- stücke	Fläche (m ²)
B.-Plan	-	-	-	-	-	-
Baulücken	20	28	28.040	11	14	12.360
Summe	20	28	28.040	11	14	12.360

Tab. 1: Ermittlung des Baulandpotenzials

Insgesamt stehen 20 Potenzialflächen mit einer Fläche von 28.040 m² im Innenbereich zur Verfügung. Von den Flächen wiesen 11 eine gute Eignung auf (ca. 12.360 m²), auf diesen Flächen könnten sich 14 Wohneinheiten (WE) realisieren lassen.

Entscheidend für die Entwicklung der Baulücken und Baugrundstücke ist schlussendlich die Marktverfügbarkeit der Grundstücke

Letztendlich stellt die vorstehende Tabelle ausschließlich einen Überblick des Baulandpotenzials dar, nicht aber die Verfügbarkeit.

5.4 Erfassung von Leerstand, Verkauf und Unternutzung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden neben Baulücken auch Leerstände, Unternutzungen sowie Verkaufsobjekte ermittelt. Bei der Ortsbesichtigung und Bestandsaufnahme konnten insgesamt 5 Objekte diesen Kategorien zugeordnet werden.

Mit Stand vom 25.03.2020 wird in der Gemeinde Puls ein Wohnhaus zum Verkauf angeboten (Quellen: Immowelt.de, Immobilienscout.de)

Bei den 4 untergenutzten Objekten handelt es sich um hauptsächlich um ehemalige Ställe. Zum gegenwertigen Zeitpunkt befinden sich die Ställe in privat Besitz und werden von den Eigentümern anderweitig genutzt.

5.5 Erfassung von Erweiterungsflächen

Im Folgenden werden mögliche Erweiterungsflächen aufgezeigt und auf ihre Eignung überprüft. Insgesamt konnten für die Gemeinde Puls 6 Erweiterungsflächen festgestellt werden. Die Erweiterungsflächen befinden sich im Außenbereich der Gemeinde.

Die Erweiterungsflächen A und B befinden sich südlich der Bahnhofstraße und beidseitig der Meiereistraße. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde die Fläche A als Acker und die Fläche B als Schafkoppel genutzt. Die Flächen weisen gute Erschließungsmöglichkeiten auf. Im nördlichen Bereich sind die Flächen durch eine Jahreshäufigkeit der Geruchsstunden von über 12,5 % gekennzeichnet, im restlichen Bereich liegt die Jahreshäufigkeit der Geruchsstunden unter 12,5 %. Somit wären die Flächen für eine Erweiterung partiell geeignet.

Die Ortsüblichkeit der Geruchsimmissionen wäre frühzeitig mit dem Innenministerium als Genehmigungsbehörde abzustimmen.

Östlich der Fläche B befindet sich die Fläche C, zum Zeitpunkt der Ortsbegehung wurde die Fläche ebenfalls als Schafkoppel genutzt. Die Immissionsbelastung der Fläche liegt bei unter 15 % der Jahreshäufigkeit der Geruchsstunden. Aufgrund der Immissionsbelastung wäre die Fläche für eine Erweiterung geeignet, jedoch ist die Erschließung nicht gesichert und somit ist die Fläche nur bedingt geeignet.

Die Erweiterungsflächen D und E befinden sich südlich der Bergstraße, östlich der Meiereistraße und nördlich der Kreisstraße 66. Die Flächen sind nicht durch Immissionen von landwirtschaftlichen Hofstellen geprägt, lediglich der südliche Bereich der Fläche D ist durch eine geringfügige Immissionsbelastung der Pferdehaltung gekennzeichnet.

Zum Zeitpunkt der durchgeführten Ortsbegehung wurde die Fläche D als Pferdekoppel und die Fläche E als Ackerfläche genutzt. Aufgrund des an Fläche E angrenzenden Sportplatzes kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche eine Immissionsbelastung durch den Sportplatz aufweist. Beide Flächen sind für eine mögliche Erweiterung nur partiell geeignet.

Östlich des Dieckenweg befindet sich die Erweiterungsfläche F. Im nordöstlichen Bereich weist die Fläche eine Geruchshäufigkeit von ca. 12 % der Jahresstunden auf. Aufgrund des westlich der Erweiterungsfläche befindlichen Fußballplatzes und des neuen Feuerwehrhauses kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche durch Lärmimmissionen geprägt sein wird. Gegenwertig wird die Fläche als Acker- und Weidefläche genutzt. Aufgrund der anzunehmenden Immissionen sowie der Tatsache das die Fläche nicht zum Siedlungsschwerpunkt gehört ist die Fläche für eine Erweiterung nur bedingt geeignet.

Die Erweiterungsfläche G befindet sich im Osten der Gemeinde Puls, nördlich der Bahnhofstraße. Aufgrund der Entfernung zur nächstgelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle weist die Fläche keine Belastung durch Geruchsimmissionen auf. Die Fläche ist zudem durch eine gute infrastrukturelle Erschließung gekennzeichnet. Bei der Durchführung der Ortsbegehung wies die Fläche eine landwirtschaftliche Nutzung als

Ackerfläche auf. Aufgrund dessen dass die Fläche nicht mehr zum Siedlungsschwerpunkt gezählt werden kann, ist sie als mögliche Erweiterungsfläche als bedingt einzuschätzen.

6. Landwirtschaftliche Hofstellen

Puls ist durch 15 landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Im definierten Innenbereich der Gemeinde befinden sich 14 landwirtschaftliche Hofstellen.

Die Landwirtschaft ist für Puls charakteristisch und Ortsbild prägend, zudem kann sie als ortsüblich eingestuft werden. Einige der Höfe betreiben Viehhaltung, zudem befinden sich auf diesen Höfen auch Güllesilos. Ein Großteil der Viehhaltung betreibenden Hofstellen befindet sich im nach Ziffer 5.2 definierten Innenbereich. Da von Viehhaltung immer Geruchsimmissionen ausgehen, ist der Ort Puls durch eine recht hohe Wahrnehmungshäufigkeit der Jahresstunden der Geruchsimmission gekennzeichnet. Zudem befindet sich am Ortsrand ein Biomassekraftwerk.

Von landwirtschaftlichen Hofstellen, insbesondere bei vorhandener Viehhaltung, ist zwangsläufig von Emissionen auszugehen. Grundstücke und Baulücken, auf denen bei einer potenziellen Bebauung mit Geruchsimmission gerechnet werden muss, sind in der Karte Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale mit einem „!“ gekennzeichnet.

Um die bestehenden landwirtschaftlichen Hofstellen zu schützen, sollten Baulücken, die sich in erster Baureihe zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, nach Möglichkeit keine Priorität für eine wohnbauliche Entwicklung bekommen. Sollte eine Baulücke in Hofnähe überplant werden, so ist vorher ein entsprechendes Gutachten zu erstellen.

Tendenziell sind mit Ausnahme der südlichen Ortslage der Gemeinde Puls Geruchswerte zu erwarten welche die Richtwerte für Wohngebiete (10 % der Jahresstunden), größtenteils auch für Dorfgebiete (15 % der Jahresstunden) deutlich überschreiten. Die entsprechenden Grenzen der zu erwartenden Geruchsbelastung sind im Lageplan (Anlage 10.2) dargestellt.

7. Handlungsmöglichkeiten

Im Innenbereich ergeben sich 11 Baulücken mit guter Eignung auf denen sich 14 Wohneinheiten realisieren lassen würden, die bei Bedarf, nach Absprache mit den Eigentümern, zur Verfügung stehen könnten. Daneben wurden 4 Unternutzungen und ein Gebäude das zum Verkauf angeboten wird ermittelt, welche ebenfalls für mögliche Erweiterungen infrage kommen könnten. Zudem verfügt die Gemeinde über 2 Erweiterungsflächen die eine gute Eignung aufweisen würden.

Des Weiteren weisen die Erweiterungsflächen A und B eine potenziell gute Eignung für eine Wohnbebauung auf. Es wird zudem empfohlen eine Veräußerungsabfrage der gesamten Erweiterungsflächen durchzuführen, um einen genauen Überblick zu erhalten welche Flächen für eine Erweiterung infrage kämen.

Es wird deshalb empfohlen, eine Eigentümerbefragung durchzuführen, um zum einen mögliches Bauland zu gewinnen und zum anderen eine Sensibilisierung der Eigentümer für die möglichen Potentiale zu schaffen.

Planungsbüro Philipp
Albersdorf, 06. Mai 2020

Philipp Vierck

8. Quellenverzeichnis

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

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration (2018): Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Entwurf 2018 (2018, Kiel).

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (2004): Landschaftsrahmenplan Planungsraum IV (2004, Kiel).

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (2020): Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2020, Kiel).

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Internetpräsenz des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (letzter Stand: 18.03.2020).

9. 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

Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Regionaldatenbank Deutschland, Düsseldorf, 2019

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig – Holstein

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburg, 2019

10. Anhang

10.1 Innenentwicklungspotenziale – Lageplan

Innenentwicklungspotenziale - Lageplan:
Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 06.05.2020

10.2 Zusammenstellung der Potenzialflächen

Zusammenstellung der Potenzialflächen, Tabellarische Übersicht:
Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 04.05.2020

10.3 Immissionsschutz-Stellungnahme

Immissionsschutz-Stellungnahme:
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Stand: 20.03.2020