Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Westensee

PLANUNGSGRUPPE PLEWA

Stand: 29. Februar2016

STAND 29.02.2016

Innenentwicklungspotenzial in der Gemeinde Westensee

Auftraggeber

Gemeinde Westensee

Amt Achterwehr

Inspektor-Weimar-Weg 17

24239 Achterwehr

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Westensee

PLANUNGSGRUPPE PLEWA

STADT UND REGION - PLANUNG UND ENTWICKLUNG

Dipl.-Ing. Camilla Grätsch

M.Sc. Falco Richter

Inhalt

1. Ausgangssituation ... 1

2. Bestandsaufnahme ... 2

2.1. Entwicklung von Bevölkerung und Wohneinheiten ... 2

2.2. Altersstruktur der Bevölkerung ... 4

2.3. Größe der Haushalte ... 5

2.4. Bevölkerungsprognose bis 2025 / 2030 ... 6

2.5. Haushaltsprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 ... 10

2.6. Wohngebäude- und Wohnungsbestand ... 12

2.6.1. Alter der Wohnungsbestände ... 12

2.6.2. Wohnungsbestand nach Bauform ... 13

2.6.3. Nachfrageentwicklung Wohngebäude ... 14

2.7. Fazit der Bestandsaufnahme ... 15

3. Vorgaben ... 16

3.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) ... 16

3.2. Baugesetzbuch (BauGB 2013) ... 17

4. Erhebung der Innenentwicklungspotenziale ... 19

4.1. Vorgehensweise ... 19

4.2. Bauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 BauGB ... 19

4.3. Freie Baugrundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne ... 20

4.4. Baulücken im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ... 27

4.5. Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB ... 37

5. Potenziale im Bestand ... 38

5.1. (zukünftig leerfallende) innerörtliche Hofstellen, Gewerbeimmobilien ... 38

5.2. Generationswechsel im Bestand ... 38

5.3. Innerörtliche Leerstände, Immobilien am Markt ... 39

6. Entwicklungsspielraum ... 40

Anhang ... 41

I. Auswertung Bebauungspläne ... 41

1. Ausgangssituation

Die Gemeinde Westensee liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde im Bereich des Amtes Achterwehr. Sie zählt aktuell ca. 1.500 Einwohner, die auf ca. 4.000 ha Gemeindegebiet leben. Die Ortslage gliedert sich in die Ortsteile Westensee (Hauptort), Brux und Wrohe. Zudem liegen die Gutsanlagen Bossee und Deutsch-Nienhof in der Gemeinde.

An das Gemeindegebiet von Westensee grenzen die Gemeinden Felde, Bredenbek und Haßmoor im Norden, Emkendorf, Groß-Vollstedt und Langwedel im (Süd-)Westen und die Gemeinden Schierensee, Rodenbek und Achterwehr im Osten an.
Durch den Hauptort Westensee verläuft die Landesstraße L48, die Gutsanlage Bossee liegt ebenfalls an der L48, der Ortsteil Wrohe und die Gutsanlage Deutsch-Nienhof liegen an der L255, der Ortsteil Brux an der Kreisstraße K67.
Das Gemeindegebiet ist in weiten Teilen durch landwirtschaftliche und naturräumliche Flächen geprägt. Ein Teil des Westensees gehört zum Gemeindegebiet, ebenso größere Waldflächen im Norden (Bruxer und Rolfshörner Holz) und (Süd-)Westen (Staatsforst Rendsburg, Waldflächen am Schierensee).

Die Gemeinde Westensee ist im Landesentwicklungsplan (LEP) von Schleswig-Holstein als Ort im ländlichen Raum ausgewiesen und dem Nahbereich des ländlichen Zentralortes Felde zugeordnet.[1]

Die 1990er waren in der Gemeinde Westensee durch eine wachsende Bevölkerungszahl und eine Zunahme des Wohnbestandes gekennzeichnet. In den letzten Jahren ist die Bevölkerungszahl zurückgegangen, aktuell ist aber wieder ein leichter Anstieg der Bevölkerungszahl zu verzeichnen; die Zahl der Wohneinheiten ist in den vergangenen Jahren stabil geblieben.

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und weitgehend ausgeschöpfter Baupotenziale stellt sich für die Gemeinde Westensee die Frage, in welchem Umfang Flächenvorsorge für die nächsten Jahre zu treffen ist und ob diese allein durch Innenentwicklung oder auch ergänzend durch die Neuausweisung von Baugebieten gesichert werden kann bzw. muss.

Ziel der Untersuchung ist es daher, das Innentwicklungspotenzial von Westensee zu betrachten und die Größe des verbleibenden Entwicklungsspielraums für die weitere wohnbauliche Entwicklung einzuschätzen.

---

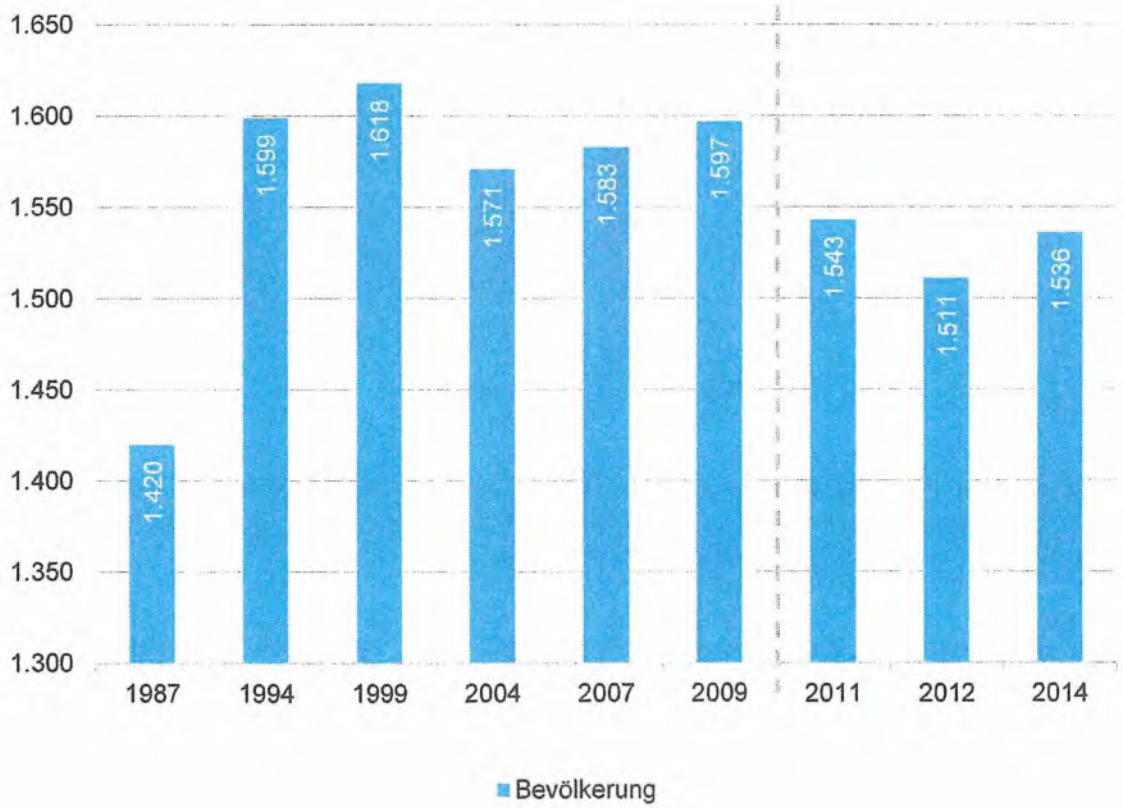
[1] Zentrale Orte und Stadtrandkerne werden auf der Grundlage der Kriterien im LEGG (§§ 15 bis 20) eingestuft. Ihre Festlegung erfolgt in einer Landesverordnung. Im LEP sind sie daher nachrichtlich dargestellt. Grundlage für die Darstellung ist die Verordnung zum Zentralörtlichen System vom 8. September 2009 (GVOBl. Schl.-H. 2009, Seite 604).

2. Bestandsaufnahme

2.1. Entwicklung von Bevölkerung und Wohneinheiten

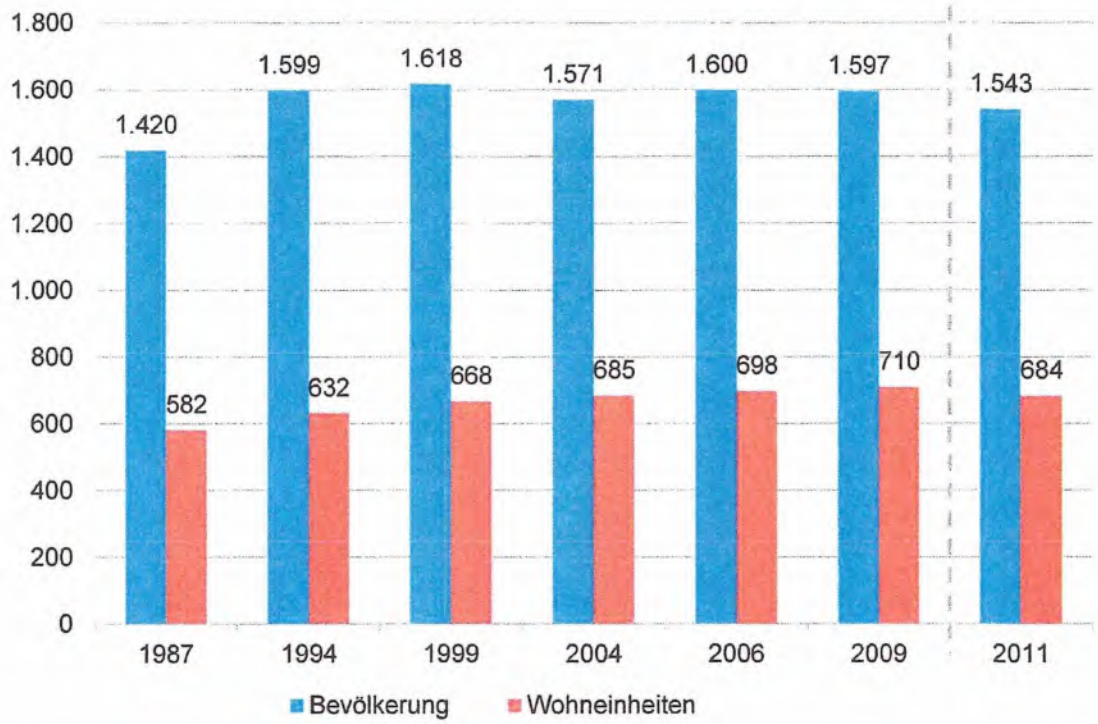
Der Zeitraum 1987 bis 1999 war durch einen kontinuierlichen Anstieg der Bevölkerung geprägt (siehe Abb. 1). Nach einem Absinken der Bevölkerung auf 1.571 Einwohner / Einwohnerinnen im Jahr 2004 stieg die Bevölkerung in der Gemeinde Westensee bis zum Jahr 2009 wieder an. Die Zensusdaten von 2011 ergaben für Westensee eine Bevölkerungszahl von 1.543, die sich mit kleinen Schwankungen in etwa seitdem gehalten hat.

Abb. 1: Entwicklung der Bevölkerung in der Gemeinde Westensee



Quellen: Statistisches Landesamt Schleswig- Holstein, A/VZ 87-1; Statistikamt Nord, A I 1 – j/94 S, A I 1 – j/99 S, A I 1 – j/04 S, A I 1 – j/09 S, A I 1 – j/12 S, A I 2 – vj 2/14, A/VZ 87-1; Statistikamt Nord, Zensus-Daten vom 09.05.2011

Abb. 2: Entwicklung von Bevölkerung und Wohneinheiten in der Gemeinde Westensee



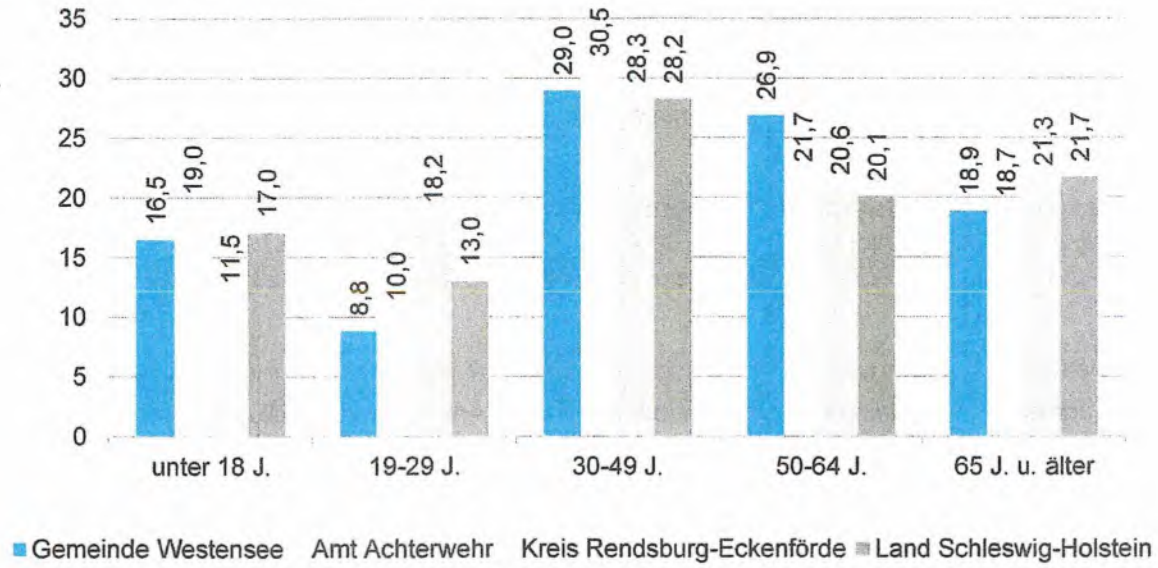
Quellen: Regionalplan für den Planungsraum III 2000, S: 71; Landesamt Schleswig- Holstein, A/VZ 87-1; Statistikamt Nord, A I 1 – j/94 S, A I 1 – j/99 S, A I 1 – j/04 S, A I 1 – j/09 S, A I 1 – j/12 S, A I 2 – vj 2/14, A/VZ 87-1; Statistikamt Nord, Zensus-Daten vom 09.05.2011

Das Bevölkerungswachstum im Zeitraum von 1987 bis 2009 war mit einer stetigen Zunahme von Wohneinheiten verbunden. Der starke Anstieg der Bevölkerung um 12 % zwischen 1987 und 2009 schlug sich auch in einem Anstieg der Wohneinheiten um 18 % nieder (siehe Abb. 2). Im Zeitraum 2004 - 2011 verlangsamte sich die Zunahme des Wohnungsbestandes. Die Zensus-Daten von 2011 ergaben eine Anzahl von 684 Wohneinheiten; ein erheblich geringerer Bestand als durch die Wohnungsbestandsfortschreibung aufgezeigt.

2.2. Altersstruktur der Bevölkerung

Bei der Zusammensetzung der Bevölkerung dominiert die Gruppe der 30- bis 49-jährigen; die Verteilung ist mit der Amts-, Kreis- und Landesebene vergleichbar.
Der Anteil der 50- bis 64-jährigen ist in der Gemeinde Westensee relativ gesehen deutlich größer, der Anteil der 65-Jährigen und älter jedoch unterdurchschnittlich.
Eine relativ starke Abweichung - auch zur Kreis- und Landesebene - ist zudem bei der Altersgruppe der 19- bis 29-jährigen zu erkennen; hier ist der Anteil auf Gemeinde-Ebene gering. Dafür leben in der Gemeinde Westensee relativ viele unter 18-jährige – der Anteil ist hier mit dem Anteil auf Landesebene vergleichbar (siehe Abb. 3).
Landesweit betrachtet, handelt es sich in Westensee um eine relativ junge Gemeinde mit einem recht hohen Anteil an jungen Familien.
Die hohen Anteile der besonders jungen Einwohner und der Einwohner mittleren Alters (30- bis 64-Jährigen) hängen auch mit den relativ hohen Anteilen an 3-, 4- oder mehr-Personen-Haushalten in der Gemeinde zusammen (siehe Tab. 1).

Abb. 3: Altersstruktur in % im Jahr 2011 im Vergleich



Quelle: Statistikamt Nord, Zensus-Daten vom 09.05.2011

2.3. Größe der Haushalte

Landesweit betrachtet ist die Zahl der Haushalte bis zum Jahr 2009 tendenziell gestiegen. Die steigende Zahl der Haushalte geht mit einem steigenden Wohnflächenbedarf pro Person einher.[2]

Die Statistik für die Entwicklung der Haushaltsgrößen zeigt, dass der Anteil der 1-Personen-Haushalte in der Gemeinde Westensee seit dem Jahr 1970 kontinuierlich gestiegen ist, nach den Zensus-Daten von 2011 jedoch unter dem Kreis- und Landesdurchschnitt liegt. Dies ist auch im Zusammenhang mit dem vergleichsweise geringen Anteil der über 65-jährigen in der Gemeinde zu sehen (siehe Abb. 3).

Auch der Anteil der 2-Personen-Haushalte in der Gemeinde ist seit dem Jahr 1970 gestiegen und ist laut Zensus-Daten von 2011 mit Amts-, Kreis- und Landesebene vergleichbar. Auffällig sind die Anteile für größere Haushalte ab 3 Personen, die in der Gemeinde Westensee seit dem Jahr 1970 zwar abgenommen haben, aber laut Zensus-Daten von 2011 über dem Kreis- und Landesdurchschnitt liegen.

Aufgrund der Tendenz zu einer Verkleinerung der Haushalte wird jedoch insgesamt auch in Westensee in Zukunft mit einer weiteren Nachfrage nach Wohnraum zu rechnen sein.

Tab. 1: Größen der privaten Haushalte 1970 - 2011

	Gemeinde Westensee						Amt Achter-wehr	Kreis Rd.-Eck.	Land S-H
	1970		**1987**		**2011**		**2011**	**2011**	**2011**
	Abs.	%l	Abs.	%	Abs.	%l	%	%	%l
1 Person	52	15,7	170	28,8	177	**27,9**	22,7	31,3	36,1
2 Personen	83	25,1	169	28,6	217	**34,2**	37,2	35,5	34,8
3 Personen	76	23,0	108	18,3	116	**18,3**	17,6	15,3	14,0
4 Personen und mehr	120	36,3	143	24,2	124	**19,6**	22,4	17,9	15,1
Insgesamt	331	100,0	590	100,0	634	100,0	100,0	100,0	100,0

Quellen: Volkszählung 1970, 1987, Zensus 2011

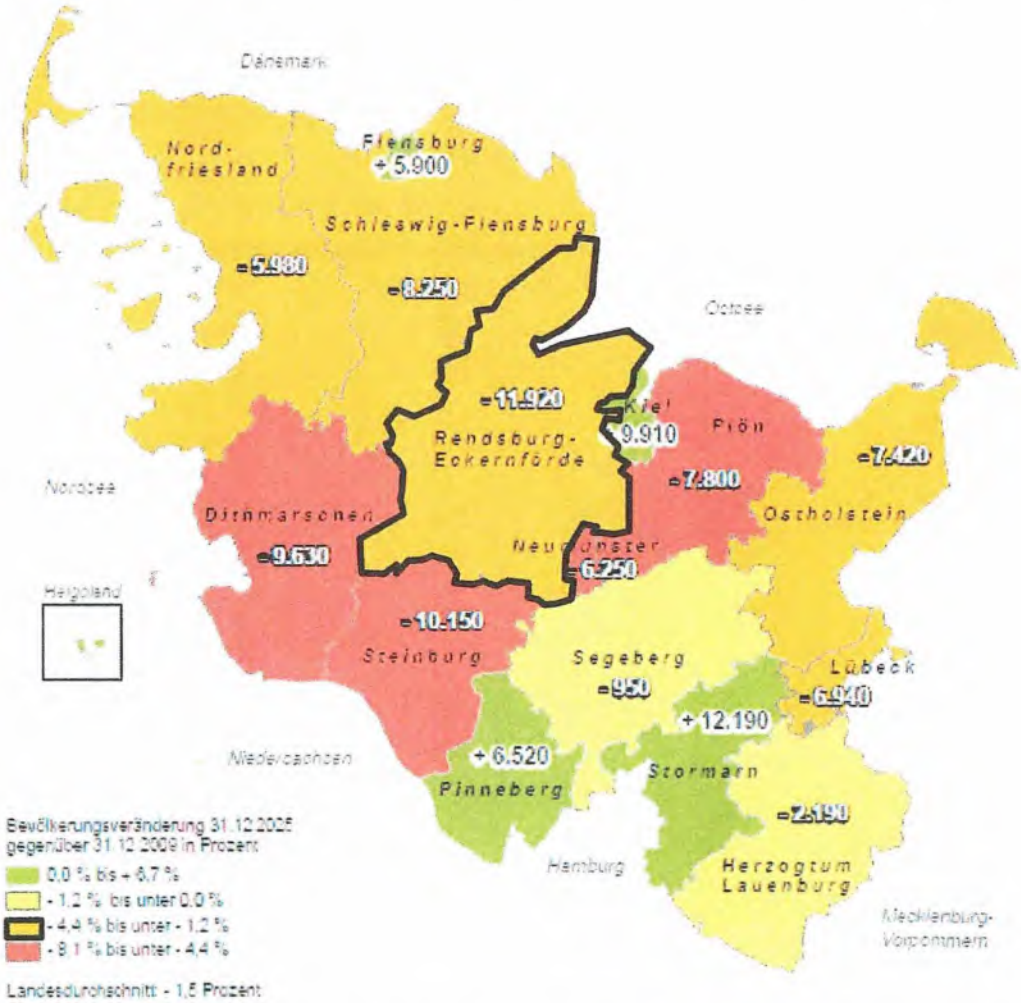
[2] IfS: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 (Juni 2011), S. 48.

2.4. Bevölkerungsprognose bis 2025 / 2030

Statistikamt Nord (2009 - 2025)

Eine Prognose bezüglich der Bevölkerungsentwicklung veröffentlichte das Statistikamt Nord im Jahr 2011 (Basisjahr 2009). Insgesamt sinkt die Bevölkerungszahl von Schleswig-Holstein demnach von 2.832.027 im Jahr 2009 um 42.962 (-1,5%) auf 2.789.065 im Jahr 2025. Die Bevölkerungsentwicklung verläuft dabei regional sehr unterschiedlich (siehe Abb. 4). Auch innerhalb der Kreisgebiete wird die Entwicklung nicht einheitlich erfolgen.

Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2025



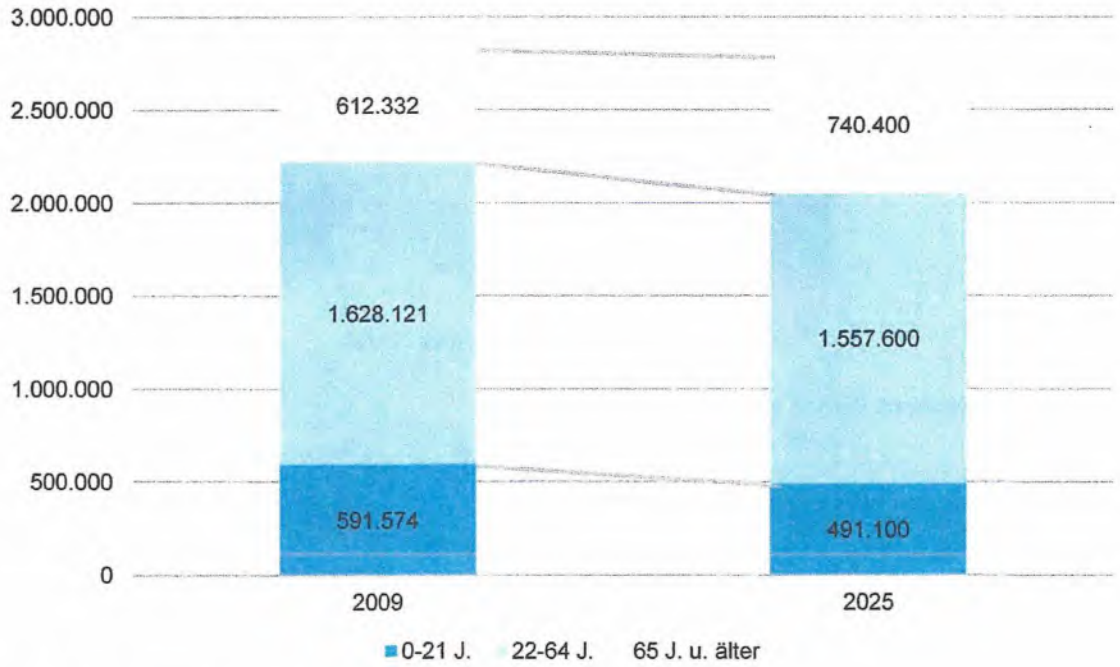
Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Bevölkerungsvorausberechnung April 2011 (Hervorhebung eigene Darstellung)

Die Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2011 lässt erkennen, dass für den Kreis Rendsburg-Eckernförde auch in Zukunft mit einem Bevölkerungsrückgang gerechnet wird. Danach wird die Bevölkerungszahl bis zum Jahr 2025 im Gebiet des Kreises Rendsburg-

Eckernförde um ca. 11.920 Personen abnehmen. Dies entspricht kreisweit einem Rückgang der Bevölkerungszahl um knapp 5 %. Laut Prognose sollte die erwartete Bevölkerungszahl im Kreis Rendsburg-Eckernförde Ende 2012 bei 269.400 Einwohnern liegen, tatsächlich lag sie bei 268.058 [3] – ein Beleg dafür, dass der prognostizierte Trend eingetroffen ist.

Nach der Vorausberechnung des Statistikamtes-Nord ist der Rückgang der Bevölkerung in den Jahren bis 2015 noch recht geringfügig. Starke Verluste treten dann im Folgezeitraum bis 2025 auf. In den ersten Jahren werden die Verluste der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Teilen durch einen positiven Wanderungssaldo aufgefangen. Aufgrund zunehmender Sterbefälle kommt es jedoch dann zu steigenden Bevölkerungsverlusten. Auf Landesebene betrachtet wird bis zum Jahr 2025 die Gruppe der 65-jährigen und Älteren deutlich zunehmen und die Gruppe der bis 21-jährigen abnehmen (siehe Abb. 5). Daher wird auch der Wohnungsmarkt in Zukunft zunehmend von älteren Haushalten geprägt sein, die verstärkt in die zentralen Orte tendieren.

Abb. 5: Einwohnerverteilung nach Altersgruppen in Schleswig-Holstein 2009 gegenüber 2025



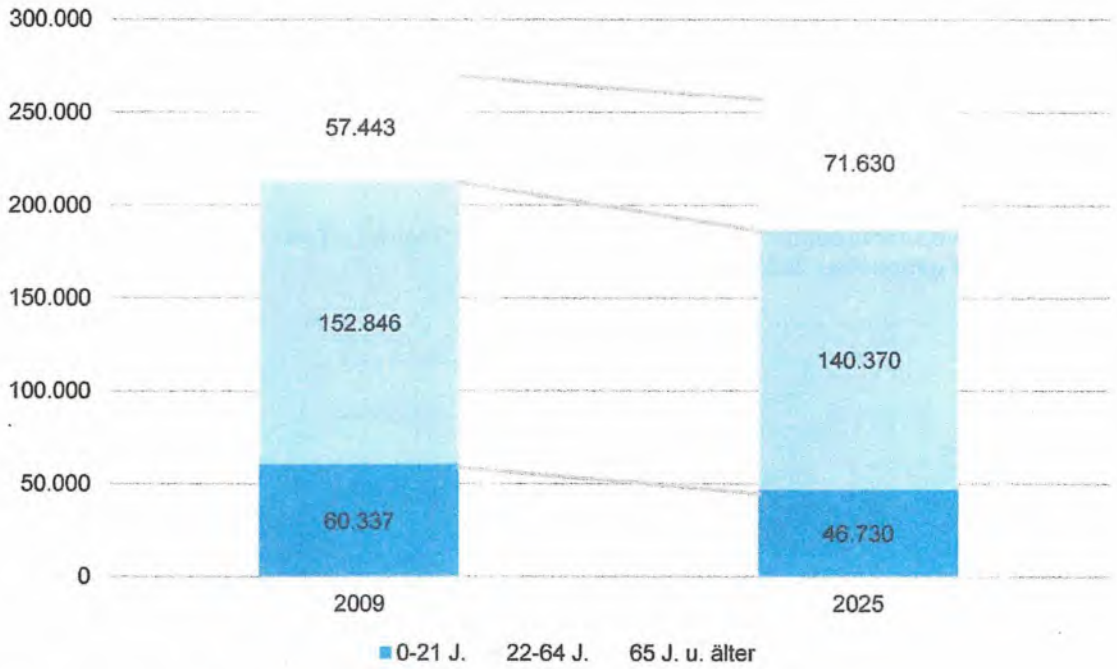
Quelle: Statistikamt Nord, A I 8 – 2011 S

Eine Abnahme in den jüngeren Altersgruppen steht auch im Kreis Rendsburg-Eckernförde einer Zunahme der älteren Bevölkerungsschichten gegenüber. Der Rückgang in der Altersgruppe der 0 bis 21-jährigen, der im Kreis Rendsburg-Eckernförde bei rund 23% liegt,

[3] Statistikamt Nord A I 1 j/12 S

übersteigt den Wert des Landes (17%). Parallel dazu zeichnet sich auch eine stärkere Zunahme der 65-jährigen und Älteren ab, die bei 24,7% liegt (Land: ca. 21%). Die Altersgruppe der 22 bis 64-jährigen wird der Prognose nach um ca. 8,2% abnehmen, also ebenfalls stärker als auf Landesebene (siehe Abb. 6). Der erwartete Bevölkerungsrückgang beträgt im Kreis Rendsburg-Eckernförde insgesamt 4,4%. Dass der Kreis Rendsburg-Eckernförde von Schrumpfung und Alterung noch stärker betroffen sein wird als das Land Schleswig-Holstein, lässt sich vor allem auf die ländlichen Struktur des Flächenkreises zurückzuführen.

Abb. 6: Einwohnerverteilung nach Altersgruppen im Kreis Rendsburg-Eckernförde 2009 gegenüber 2025



Quelle: Statistikamt Nord, A I 8 – 2011 S

Bertelsmann-Stiftung (2009 - 2030)

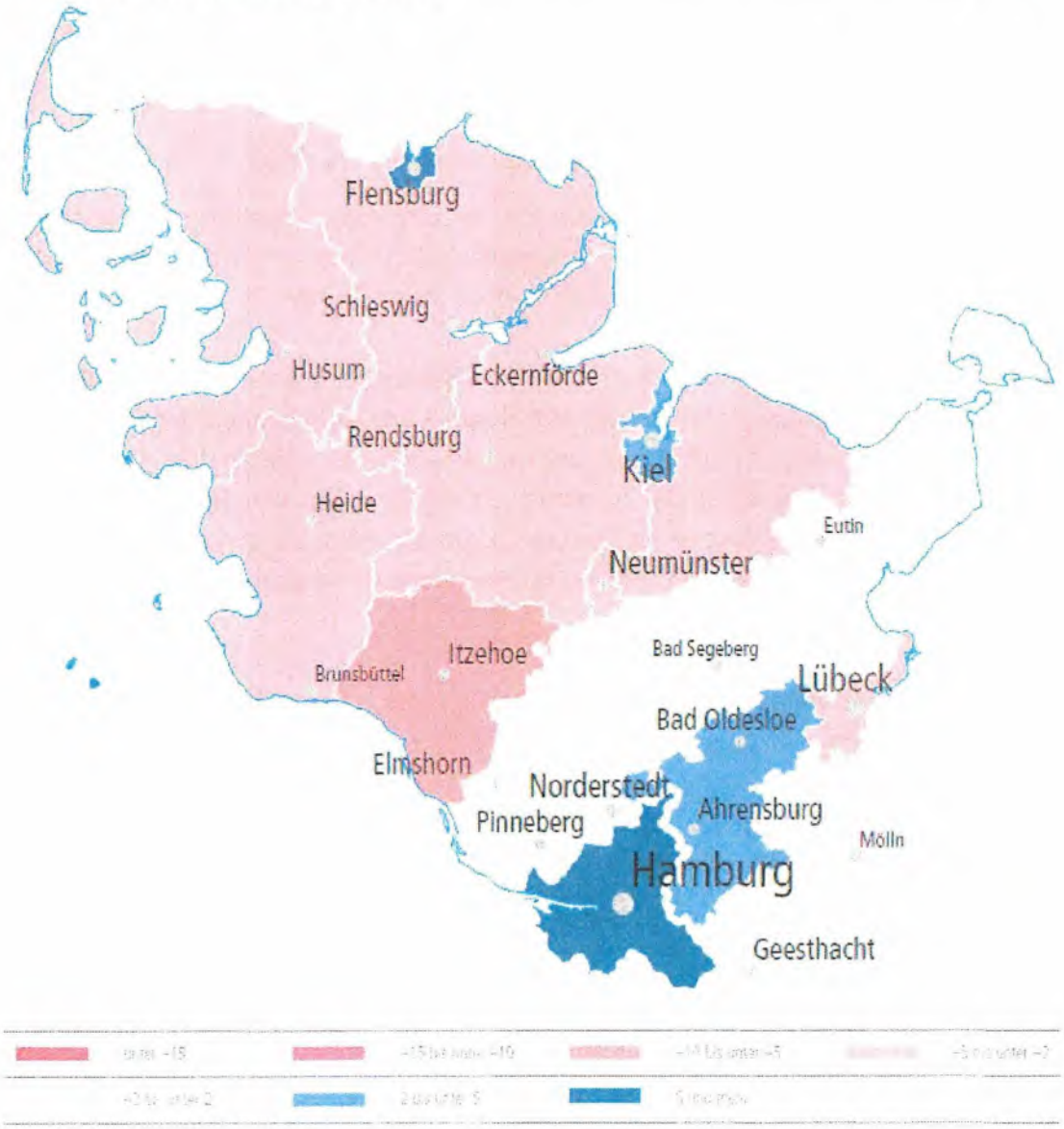
Nach einer 2011 veröffentlichten Prognose der Bertelsmann-Stiftung wird die Bevölkerung von Schleswig-Holstein von 2009 bis 2030 um 0,9 % zurückgehen (siehe Abb. 7). Das entspricht einem Rückgang um 26.300 Menschen.[4] Entgegen der Prognose des Statistikamtes wird nach Berechnungen der Bertelsmann-Stiftung die Bevölkerung bis zum Jahr 2030 - bei Betrachtung der Gemeinden ab 5.000 Einwohner - sogar um rund 10.000 Einwohner leicht zunehmen.[5] In Schleswig-Holstein würden somit im Jahr 2030 rund 2,82 Mio. Einwohner leben. Dies entspricht einer Zunahme um 0,4 % gegenüber dem Jahr

[4] Bertelsmann-Stiftung: Deutschland im demographischen Wandel 2030 – Datenreport, 2011.

[5] Das zeigt eine Bevölkerungsprognose aus dem Datenportal „Wegweiser Kommune" der Bertelsmann Stiftung. Für die Studie wurde die zahlenmäßige Entwicklung der Bevölkerung für Städte und Gemeinden ab 5.000 Einwohner sowie aller Landkreise berechnet; Quelle: www.wegweiser-kommune.de, 08.07.2015.

2012 (Basisjahr). Die einzelnen Kommunen nehmen hierbei jedoch höchst unterschiedliche Entwicklungen. Im Kreis Rendsburg-Eckernförde werden demnach einige Kommunen bis zu 10 % ihrer Einwohner verlieren. Die relative Bevölkerungsentwicklung 2012 – 2030 wird für den Kreis Rendsburg-Eckernförde mit -3,5 % voraus berechnet.[6]

Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins und Hamburg bis 2030



Zudem wird die Bevölkerung insgesamt älter - 2030 wird die Hälfte der Bürger älter als 49,7 Jahre sein. Die Zahl der Hochbetagten über 80 Jahre steigt in Schleswig-Holstein bis 2030 deutlich von 145.610 (2012) um 68,8 Prozent auf 245.800. Im Kreis Rendsburg-

[6] Bertelsmann-Stiftung: Wegweiser Kommune (www.wegweiser-kommune.de)

Eckernförde steigt die relative Bevölkerungsentwicklung der Altersgruppe der ab 80-Jährigen bis 2030 um 80,2 %. Die zunehmende Alterung in der schleswig-holsteinischen Bevölkerung bedeutet auch einen erhöhten Pflegebedarf in den Kommunen. [7]

In den vorliegenden Bevölkerungsprognosen konnten die jüngsten Entwicklungen der Zuwanderung nicht berücksichtigt werden. Die Prognosen zeigen, dass mit einem negativen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu rechnen ist. Wie stark der negative Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch die Zuwanderung ausgeglichen werden kann, ist nicht vorhersehbar.

2.5. Haushaltsprognose für Schleswig-Holstein bis 2025

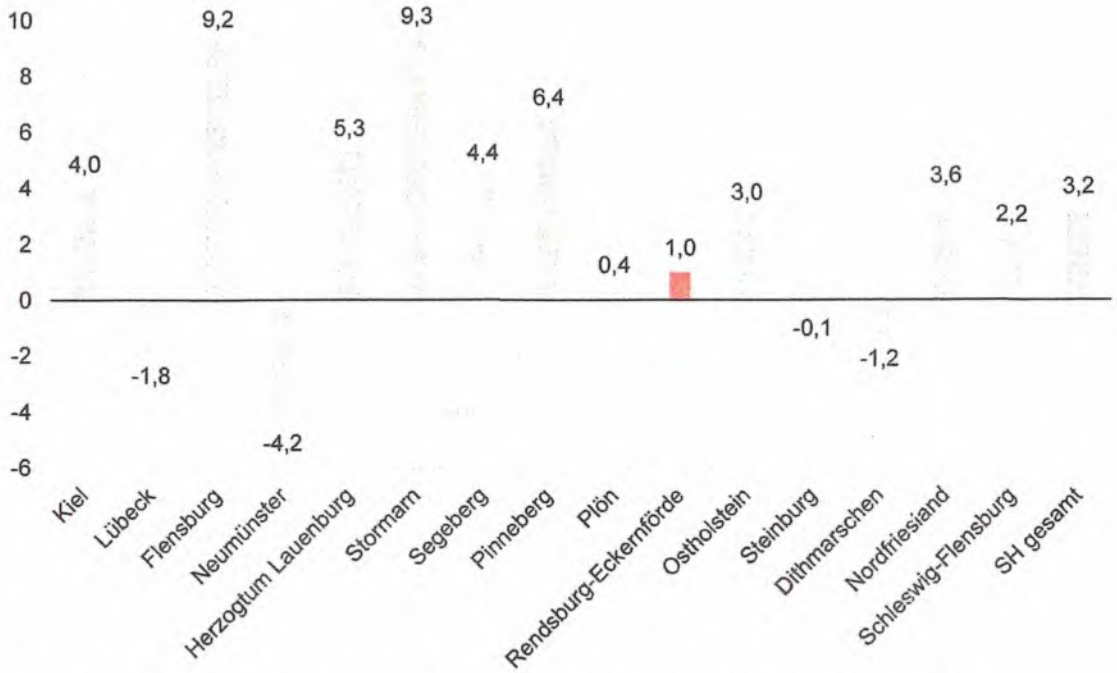
Die Nachfrage nach Wohnungen ist auch von der Bevölkerungsentwicklung abhängig. Entscheidend für die Beurteilung der Nachfrage nach Wohnraum sind jedoch die Entwicklung der Haushaltsgrößen und der Wohnflächenbedarf pro Person.

Nach der Bevölkerungsprognose von 2011 wird die Bevölkerung landesweit bis 2025 zwar um 1,5 % sinken, die Zahl der Haushalte jedoch um 3,2 % steigen. Insgesamt ist ein anhaltender Trend zur Haushaltsverkleinerung und einem zunehmenden Bedarf an Wohnfläche pro Person zu erkennen. Die Zunahme von kleinen Haushalten ist zu einem guten Teil auf den zunehmenden Anteil an Senioren zurückzuführen, die vorwiegend in 1- und 2-Personenhaushalten leben. Vor allem in Städten steigt die Anzahl der kleineren Haushalte.

Zum Vergleich: Der Anteil an Haushalten mit ausschließlich Senioren/innen betrug in der Gemeinde Westensee im Jahr 2011 bereits ca. 18,6 %. Dieser Anteil ist im Vergleich mit der Amtsebene (19,7 %), Kreisebene (23,1 %) und Landesebene (23,3 %) unterdurchschnittlich. Der Anteil der Single-Haushalte betrug im Jahr 2011 in der Gemeinde Westensee 27,9 % und war damit im Vergleich zur Amtsebene (22,7 %) überdurchschnittlich, im Vergleich zur Kreisebene (31,3 %) und zur Landesebene (36,1 %) aber unterdurchschnittlich. [8]

[7] ebd.
[8] Zensus-Daten vom 09.05.2011

Abb. 8: Veränderung der Zahl der Haushalte bis 2025 gegenüber 2009 in % nach kreisfreien Städten und Kreisen



Quelle: IfS- Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025, Juni 2011, S. 91

Ein Rückgang der Nachfrage wird landesweit erst ab dem Jahr 2022 vorausberechnet.[9] Im Kreis Rendsburg-Eckernförde steigt laut Prognose die Zahl der Haushalte bis 2025 um 1,0 % (siehe Abb. 8). Der hier genannte Bedarf ist jedoch nicht nur auf die zukünftige Nachfrage bezogen, sondern auch zu einem nicht unerheblichen Bestandteil durch den Ersatzbedarf (40 %) und die Mobilitätsreserve (15 %) beeinflusst.[10]

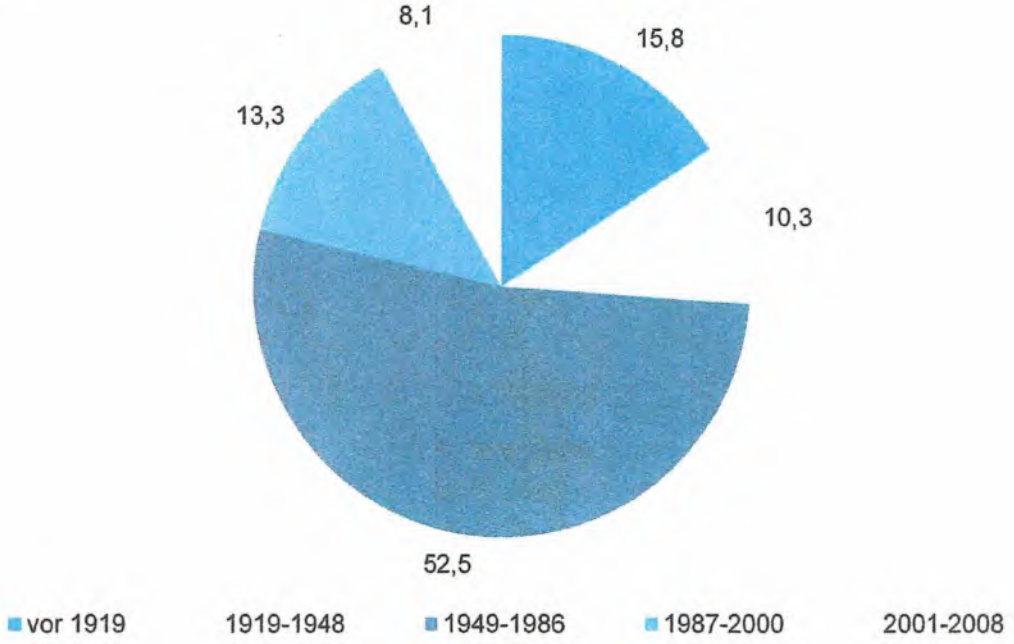
[9] IfS: Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025, Juni 2011, S. 89.
[10] ebd., S. 102.

2.6. Wohngebäude- und Wohnungsbestand

2.6.1. Alter der Wohnungsbestände

Mehr als Hälfte des Bestands an Wohngebäuden in Westensee wurde zwischen den Jahren 1949 und 2000 erbaut (siehe Abb. 9). Auffällig ist darüber hinaus der relativ große Bestand an besonders alten Wohngebäuden und der vergleichsweise geringere Bestand an Wohngebäuden aus dem Zeitraum 1987 - 2000 (siehe Tab. 2).

Abb. 9: Wohngebäudebestands nach Baujahr in % im Jahr 2011



Quelle: Zensus-Daten Stand 09.05.2011

Tab. 2: Wohngebäudebestand nach Baualter in %

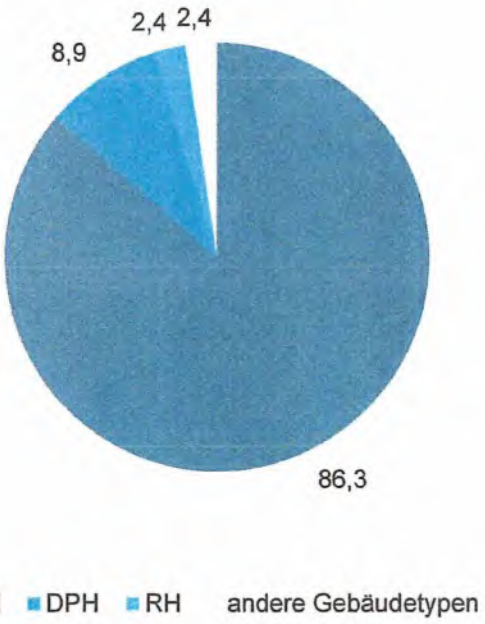
	Westensee	Amt Achterwehr	Kreis Rd.-Eck.	Land S-H
vor 1919	15,8	10,4	11,3	12,2
1919 - 1948	10,3	6,6	9,3	9,8
1949 - 1986	52,5	53,1	51,9	51,7
1987 -2000	13,3	19,3	19,1	17,3
2001 - 2008	8,1	8,8	7,2	7,7
2009 u. später	0,0	1,7	1,1	1,3

Quelle: Statistikamt Nord, Zensus-Daten vom 09.05.2011

2.6.2. Wohnungsbestand nach Bauform

Mehr als drei Viertel des Bestands an Gebäuden mit Wohnraum in der Gemeinde Westensee waren 2011 freistehende Einfamilienhäuser. Den übrigen Wohngebäudebestand stellen zum Großteil Doppelhaushälften (siehe Abb. 10). Auffällig im Vergleich zur Amts-, Kreis- und Landes-Ebene ist somit der relativ geringe Bestand an Reihenhäusern und anderen Gebäudetypen (siehe Tab. 3).

Abb. 10: Wohngebäudebestand nach Bauform in % im Jahr 2011



Quelle: Zensus-Daten Stand 09.05.2011

Tab. 3: Wohngebäudebestand nach Gebäudetyp in %

	Westensee	Amt Achterwehr	Kreis Rd.-Eck.	Land S-H
EFH*	86,3	82,9	70,4	64,2
DPH**	8,9	10,2	12,6	13,7
RH***	2,4	3,0	12,6	18,2
andere Gebäudetypen insgesamt****	2,4	3,9	4,4	3,9

Quelle: Statistikamt Nord, Zensus-Daten vom 09.05.2011

*EFH=Einfamilienhaus/freistehendes Einzelhaus; **DPH=Doppelhaushälfte; ***RH=Reihenhaus/gereihtes Haus; ****andere Gebäudetypen=alle Arten von Gebäuden, die nicht freistehendes Haus, Doppel- oder Reihenhaus sind sowie alle Arten von bewohnten Unterkünften

Festzustellen ist bei Betrachtung der Art der Wohnnutzung in der Gemeinde Westensee im Jahr 2011, dass der überwiegende Anteil der Wohnungen vom Eigentümer/in bewohnt

war (69,3 %). Dies ist im Vergleich zur Kreis- (55,0 %) und Landesebene (47,3 %) ein überdurchschnittlich hoher Anteil. Der Anteil der vermieteten Wohnungen (auch mietfrei) ist hingegen mit 27,9 % unterdurchschnittlich im Vergleich zur Kreis- und Landesebene.

Der Bestand an Wohnungen in Westensee, die als Ferien- oder Freizeitwohnung genutzt wurden, war im Jahr 2011 mit 0,4 % sehr gering. Die Leerstandsquote lag mit 2,3 % im landesweiten Durchschnitt.

2.6.3. Nachfrageentwicklung Wohngebäude

Im Zeitraum 2009 - 2014 wurden in der Gemeinde Westensee insgesamt 18 Wohnungen fertig gestellt.[11] Im Einzelnen waren dies in den Jahren:

Tab. 4: Baufertigstellungen in der Gemeinde Westensee

Jahr	Westensee
2009	1
2010	2
2011	3
2012	2
2013	-
2014	10
gesamt	**18**

Quelle: Auskunft der Landesplanung Schleswig-Holstein vom 03.09.2015

Die Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser scheint kontinuierlich zu bestehen. Nach Einschätzung der Gemeinde besteht kontinuierlich eine durchschnittliche Nachfrage von ca. 3-4 Anfragen nach Baugrundstücken pro Jahr.

Die Nachfrage wurde in den vergangenen Jahren planvoll bedient: Insbesondere über die Aufstellung der B-Pläne Nr. 13 „Brennhorsten", 14 „Am Sandberg" (und auch Nr. 15 „Brux Ost") wurde der örtliche Bedarf bedient.

[11] Auskunft der Landesplanung Schleswig-Holstein vom 03.09.2015.

2.7. Fazit der Bestandsaufnahme

Die vorstehenden statistischen Erhebungen und Prognosen lassen für die Gemeinde Westensee folgende Entwicklung (bis zum Jahr 2025 / 2030) erwarten:

- Bei einer aktuell bei ca. 1.500 Einwohnern schwankenden Bevölkerungszahl würde unter gleich bleibenden Rahmenbedingungen in Zukunft tendenziell mit abnehmenden Bevölkerungszahlen zu rechnen sein.
- Insbesondere die Anteile der älteren Einwohner an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde werden stark steigen; Senioren stellen somit zukünftig eine zunehmend wichtige Nachfragegruppe dar.
- Trotz sinkender Bevölkerungszahlen, wird die Anzahl der Haushalte und somit der Bedarf an Wohneinheiten künftig steigen.
- Der vergleichsweise hohe Anteil an besonders alten Wohngebäuden in der Gemeinde (ca. 16 %) geben Hinweise auf einen künftig steigenden Sanierungs- und Modernisierungsdruck.
- Etwa die Hälfte der Gebäude in der Gemeinde - zwischen 1949 - 1986 erbaut - kommen künftig für einen Generationenwechsel im Bestand in Frage.

3. Vorgaben

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurde das Ziel formuliert, dass der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Entwicklung von Außenbereichsflächen eingeräumt wird. Ziel ist zum einen die Neuinanspruchnahme von Flächen auf der „Grünen Wiese" weitestgehend zu vermeiden und damit Eingriffe in den Boden und die weitere Zersiedlung der Landschaft zu minimieren. Zum anderen zielt dies darauf ab, die Attraktivität und Lebendigkeit der innerörtlichen gewachsenen (Infra-) Strukturen zu erhalten. Mit der Novelle des Baugesetzbuches „zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden"[12] ist in § 1 ergänzend der Grundsatz aufgenommen, dass *„die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu erfolgen hat"*.

3.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010)

Es ist ein Grundsatz der Raumordnung, dass in allen Teilräumen des Landes eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden soll. So führt der LEP 2010 aus: *„Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrager Rechnung tragen."*[13]

Es ist darüber hinaus Ziel der Raumordnung, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Der LEP 2010 führt aus: *„Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können."*[14]

Grundsätzlich ist es Aufgabe der Regionalplanung für den jeweiligen Planungsraum einen Rahmen festzulegen, der den Umfang des Wohnungsbaus für diese Gemeinden aufzeigt. Ziel des LEP ist es, dass Gemeinden wie Westensee, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken.[15] Bis zur Aufstellung neuer Regionalpläne gilt für Gemeinden in den ländlichen Räumen: für den Zeitraum 2010 bis 2025 können Wohnungen im Umfang bis zu 10 % (bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009) gebaut werden.[16]

Für Westensee bedeutet dies, dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen (bezogen auf den Stichtag 31.12.2009) bis zum Jahr 2025 rund 71 Wohneinheiten beträgt. Abzüglich der bereits errichteten 18 Wohneinheiten im Zeitraum bis 2014, besteht noch ein Entwicklungsrahmen von 53 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025.

---

[12] Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 1.06.2013.
[13] LEP 2010: Kap. 2.5.1 Abs. 1, S. 44.
[14] LEP 2010: Kap. 2.5.2 Abs. 6, S. 46.
[15] LEP 2010: Kap. 2.5.2 Abs. 3, S. 45.
[16] LEP 2010: Kap. 2.5.2 Abs. 4, S. 46.

Ziel der Raumordnung ist es, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat. Daher sind neue Wohnungen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Diese Regelung umfasst alle Baugrundstücke, die sich im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB[17], von anderen rechtskräftigen Satzungen (z.B. Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen) oder im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB befinden.

3.2. Baugesetzbuch (BauGB 2013)

Durch die Novelle des BauGB 2013 erhält die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Folgende Vorgaben sind hierbei insbesondere zu beachten:

Es gilt die Anpassungspflicht an die Ziele der Raumordnung, die sich zum einen durch den § 1 Abs. 4 BauGB ausdrückt: *„Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen."* Diese Anpassungspflicht ist zum anderen auch in der Ziff. 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010 berücksichtigt, in der ausgeführt wird: *„Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. (...)"* (siehe vorstehendes Kap. 3.1).

Der Vorrang der Innenentwicklung fußt zudem auf der Vorgabe einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die in § 1 Abs. 5 BauGB verankert ist: *„(...) Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."*

Darüber hinaus wird durch die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Ermittlungspflicht der Möglichkeiten der Innenentwicklung vorgeschrieben: *„Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind 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 sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. (...)".*

Auch findet sich im § 1a Abs. 2 BauGB eine besondere Begründungspflicht für die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen / Waldflächen und stellt diese in Zusammenhang mit der Innenentwicklung: *„(...) Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen die Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."*

[17] Auch im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind.

Diese Vorgaben sind in Zusammenhang mit dem Planungsleitsatz und der Abwägungsdirektive des § 1 Abs. 6 BauGB zu setzen. Für die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind daraus abgeleitet insbesondere das vorhandene Flächenpotenzial (Umfang / Verfügbarkeit / zeitgerechte Aktivierung), der Bedarf (quantitativ und qualitativ/Bereitstellung Baugrundstücke / Ersatzbedarf), die Funktionen der Gemeinde (zentraler Ort / 10%-Rahmen für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion / sonstige Schwerpunkt- oder Sonderfunktion / nachbargemeindliche Kooperationen etc.) sowie die Tragfähigkeit der vorhandenen Siedlungsstruktur zu ermitteln.

4. Erhebung der Innenentwicklungspotenziale

4.1. Vorgehensweise

Untersucht wurden die Ortsteile Westensee, Brux und Wrohe. Die Siedlungsentwicklung soll sich vorrangig auf den Hauptort Westensee konzentrieren. Hinsichtlich der Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale sind aber die anderen Ortsteile ebenfalls zu betrachten, da hier im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 BauGB und B-Plan-Gebiete vorhanden sind.

Erfasst wurde zunächst die planungsrechtliche Situation der Ortsteile. Anschließend wurden die bestehenden Baugrundstücke und Baulücken erhoben sowie weitere Potenziale der Entwicklung im Bestand ermittelt und bewertet.

Bei der Betrachtung der Potenzialflächen und der überschlägigen Ermittlung der Bebauungsmöglichkeiten wurde von der ortstypischen Bebauung des freistehenden Einfamilienhauses bei einer angenommenen Mindestgrundstücksgröße von 750 m² ausgegangen.[18] Diese Größe liegt bei der Hälfte der mittleren Grundstücksgröße in gut ausgestatteten Gemeinden im ländlichen Raum Schleswig-Holsteins, die im Bestand bei ca. 1.500 m² liegt.[19]

Einen Überblick zu den einzelnen Ortsteilen bietet der Plan „Bestand Nutzungslagen / Innenentwicklungspotenziale".

4.2. Bauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen und Satzungen nach § 34 BauGB

Für die Erhebung der Innenentwicklungspotenziale sind alle Bauflächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen zu beachten, insbesondere solche, in denen Wohngebiete festgesetzt sind, aber auch solche mit Festsetzungen zu gemischten Bauflächen, also Misch- und Dorfgebiete (für eine detaillierte Beschreibung der rechtskräftigen Bebauungspläne siehe Anhang I, Tab. 2).

Für das Gemeindegebiet Westensee sind insgesamt 16 Bebauungspläne vorhanden (siehe Anhang I, Tab.1 und Plan „Bestand Nutzungslagen / Innenentwicklungspotenziale"). Davon sind 13 rechtskräftig. Zwei Bebauungspläne (beides Wohngebiets-B-Pläne) wurden bereits rechtskräftig geändert (B-Plan Nrn. 12 u. 13). In 10 der vorgenannten B-Pläne sind allgemeine oder reine Wohngebiete oder Kleinsiedlungsgebiete (WA/WR/WS) festgesetzt. 6 Bebauungspläne setzen Mischgebiete bzw. Dorfgebiete (MI/MD) fest. Einer

[18] Im dem Baugebiet B-Plan Nr. 13 „Brennhorsten" sind 19 Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 750 m² ausgewiesen. Das kleinste Baugrundstück besitzt hier eine Größe von 425 m² (Doppelhaus).

[19] Gertz, Gutsche, Rümenapp: Daseinsvorsorge Wohnen – Analysen und Handlungsempfehlungen, 2011, S. 52.

dieser Bebauungspläne wurde rechtskräftig geändert (B-Plan Nr. 12). In drei Bebauungsplänen sind zudem Sondergebiete festgesetzt (B-Plan Nrn. 4 - SO Jugendherberge, 11 - SO Seniorenwohnheim, 15 - SO Wohnen mit Pferd).

Neben den Bebauungsplänen ist für den Bereich „Luzerneweg" eine rechtskräftige Ergänzungssatzung für den Innenbereich nach § 34 Abs. 4 BauGB vorhanden.

In den Bebauungsplänen einschließlich Änderungen sind 1 WR (11 Baugrundstücke), 22 WA (94 Baugrundstücke), 5 MI (16 Baugrundstücke), 25 MD (38 Baugrundstücke) und 4 SO (8 Baugrundstücke) festgesetzt. Von diesen insgesamt 170 Baugrundstücken sind 21 unbebaut[20] (siehe Anhang I, Tab. 3).

Im Folgenden werden die zunächst überschlägig ermittelten unbebauten Baugrundstücke (die nicht alle zwingend als Baulücken, Brachfläche oder Fläche zur Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung zu bewerten sind) auf ihre Eignung und Verfügbarkeit hin geprüft. Hierzu wurde insbesondere auf die in der Gemeinde vorhandenen Kenntnisse der örtlichen Gegebenheiten zurückgegriffen.

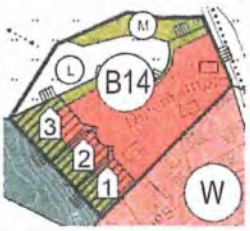
4.3. Freie Baugrundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne

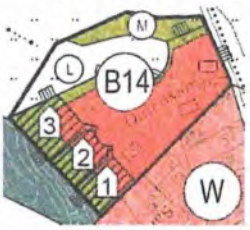
Freie Bauflächen innerhalb von Geltungsbereichen rechtskräftiger Bebauungspläne sind per se städtebaulich geeignet und aus planungsrechtlicher Sicht umsetzbar. Als Realisierungshemmnis bleibt somit die Nicht-Verfügbarkeit der Fläche, also das nicht vorhandene Bau- oder Verkaufsinteresse des Eigentümers.

In B-Plan-Gebieten stehen insgesamt potenziell 14 Flächen (mind. 14 Wohneinheiten; max. 27 Wohneinheiten) in den untersuchten Ortsteilen für eine Bebauung zur Verfügung (siehe Baulücken 1 - 14 im Plan „Bestand Nutzungslagen / Innenentwicklungspotenziale"):

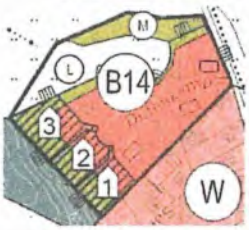
[20] Unbebaute Flächen nach Abgleich mit Luftbild (GoogleMaps 2015), Luftbild digitaler Atlas Nord (September 2015), Kartenlage und örtlicher Bestandsaufnahme.

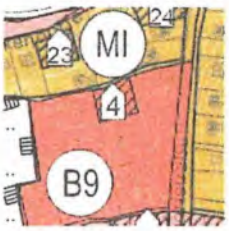
Ortsteil Westensee

Dufenkamp **(im nördlichen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 1** 
Flächengröße	ca. 1.425 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	max. 2 WE (Einzelhaus)
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan Nr. 14
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	unbebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	-

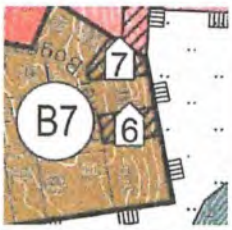
Dufenkamp **(im nördlichen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 2** 
Flächengröße	ca. 1.350 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	max. 2 WE (Einzelhaus)
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan Nr. 14
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	unbebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	-

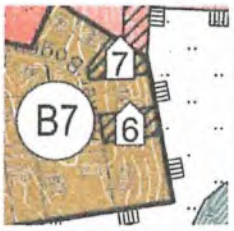
Die Potentialfläche 3 ist bereits verkauft. Die Bebauung ist zu zeitnah zu erwarten.

Dufenkamp **(im nördlichen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 3** 
Flächengröße	ca. 1.975 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	max. 2 WE (Einzelhaus)
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan Nr. 14
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	unbebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	-

Gärtnerkoppel **(im zentralen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 4** 
Flächengröße	ca. 750 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 WE (Einzelhaus)
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan Nr. 9
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	Gartenland
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Erschließung zweite Reihe; bestehende Garten-Nutzung

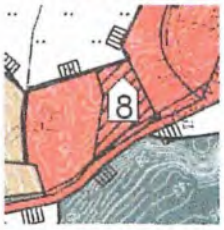
Am Tüteberg **(im östlichen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 5**
Flächengröße	ca. 700 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 WE
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan Nr. 4
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	Gartenland
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	bestehende Garten-Nutzung; vorhandene Bebauung mit Nebenanlagen (Carport)

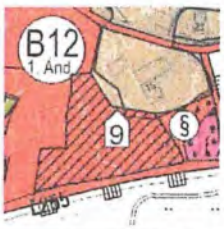
Annentaler Bogen **(im südlichen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 6** 
Flächengröße	ca. 670 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 WE (Einzelhaus)
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan Nr. 7
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	Gartenland, Zufahrt
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	bestehende Garten-Nutzung; bestehende Gehölze

Annentaler Bogen **(im südlichen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 7** 
Flächengröße	ca. 685 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 WE (Einzelhaus)
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan Nr. 7
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	Gartenland, Zufahrt
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	bestehende Garten-Nutzung

Die Potenzialflächen 6 und 7 sind Teile von bebauten Flurstücken, die als Gartenland genutzt werden. Aufgrund der Lage der Gebäude, Zuschnitt der Grundstücke ist derzeit nicht mit einer zusätzlichen Bebauung zu rechnen.

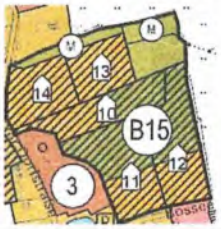
<u>Ortsteil Wrohe</u>

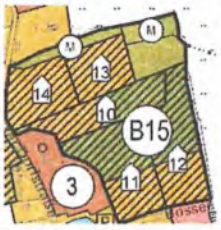
Seeweg **(im östlichen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 8** 
Flächengröße	ca. 1.400 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 WE (Einzelhaus)
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan Nr. 12, 1.Änderung
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	unbebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Topografie / starke Geländebewegung

Auf dem Berg / Dorfstraße (im zentralen Bereich des Ortsteils gelegen)	**Baulücke Nr. 9** 
Flächengröße	ca. 5.000 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	max. 6 WE (Einzelhäuser oder Doppelhäuser, drei Baufenster)
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan Nr. 12, 1.Änderung
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	Gartenland, Weide
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Erschließung; Anbauverbot L 255

<u>Ortsteil Brux</u>

Bruxer Dorfstraße (im nördlichen Bereich des Ortsteils gelegen)	**Baulücke Nr. 10**
Flächengröße	ca. 4.000
Anzahl möglicher Wohneinheiten	max. 2 WE (Einzelhaus)
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan Nr. 15
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	unbebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Sondergebiet „Wohnen mit Pferd“

Bosseer Straße (im nördlichen Bereich des Ortsteils gelegen)	**Baulücke Nr. 11** 
Flächengröße	ca. 5.875
Anzahl möglicher Wohneinheiten	max. 2 WE (Einzelhaus)
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan Nr. 15
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	unbebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Sondergebiet „Wohnen mit Pferd“

Bosseer Straße (im nördlichen Bereich des Ortsteils gelegen)	**Baulücke Nr. 12** 
Flächengröße	ca. 5.800
Anzahl möglicher Wohneinheiten	max. 2 WE (Einzelhaus)
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan Nr. 15
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	unbebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Sondergebiet „Wohnen mit Pferd“

Bruxer Dorfstraße (im nördlichen Bereich des Ortsteils gelegen)	**Baulücke Nr. 13**
Flächengröße	ca. 3.150
Anzahl möglicher Wohneinheiten	max. 2 WE (Einzelhaus)
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan Nr. 15
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	unbebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Sondergebiet „Wohnen mit Pferd“

Bruxer Dorfstraße (im nördlichen Bereich des Ortsteils gelegen)	**Baulücke Nr. 14**
Flächengröße	ca. 3.700
Anzahl möglicher Wohneinheiten	max. 2 WE (Einzelhaus)
Planungsrechtliche Situation	Bebauungsplan Nr. 15
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	unbebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Sondergebiet „Wohnen mit Pferd“

Sämtliche Baugrundstück im Bereich des B-Planes Nr. 15 sind zwischenzeitlich an Bauwillige verkauft.

4.4. Baulücken im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB

Die nicht durch Bebauungspläne überplanten Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortslagen der einzelnen Ortsteile sind als unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Grundsätzlich bemisst sich die städtebauliche Eignung einer Potenzialfläche im unbeplanten Innenbereich nach den Bestimmungen des § 34 Abs. 1 BauGB.[21] Nach diesen Maßgaben bestehen mehrere unbebaute Baugrundstücke und untergenutzte (Brach-) Flächen mit Innenentwicklungspotenzial, die städtebaulich geeignet sind und auf denen aus planungsrechtlicher Sicht eine wohnbauliche Entwicklung grundsätzlich möglich ist.

Um Aktivierungs- bzw. Realisierungshemmnisse auszuschließen, ist zu prüfen, ob

- die Flächen verfügbar sind und welches Eigentümerinteresse bezüglich eines möglichen Verkaufs oder Bebauung vorliegt,
- die Erschließung gesichert ist bzw. welcher Erschließungsaufwand vorliegt,
- die Flächen hinsichtlich Größe, Zuschnitt und topografischer Gegebenheiten (Fragen der Bebaubarkeit / Bodenverhältnisse) geeignet sind,
- eine Immissionslage gegeben ist.

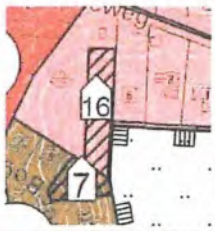
Nach überschlägiger Prüfung sind insgesamt 16 Flächen (mind. 17 Wohneinheiten; max. 33 Wohneinheiten) in den untersuchten Ortsteilen für eine bauliche Entwicklung zu identifizieren (siehe Baulücken Nr. 15 - 30 im Plan „Bestand Nutzungslagen / Innenentwicklungspotenziale"):

<u>Ortsteil Westensee</u>

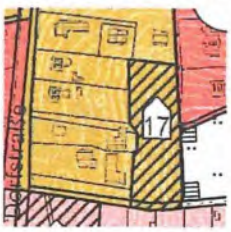
Luzerneweg (im südlichen Bereich des Ortsteils gelegen)	**Baulücke Nr. 15**
Flächengröße	ca. 2.400 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	ca. 2 - 3 WE (Nachverdichtung)
Planungsrechtliche Situation	FNP-Ausweisung: Wohnbaufläche Innenbereich (§ 34 BauGB)
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	bebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	vorhandene Vorflut

[21] Eine Neubebauung muss sich demnach nach Maßgabe der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche einfügen, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt sein, es darf nicht zu einer Beeinträchtigung des Ortsbildes kommen und die Erschließung muss gesichert sein.

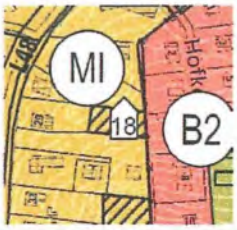
Bei dieser Fläche handelt es sich um ein bis vor kurzem bebautes Grundstück in einem als Wohngebiet erschlossenen Bereich mit Potenzial für die Bebauung mit beispielsweise einem freistehenden Einfamilienhaus mit bis zu zwei Wohneinheiten. Bei einer höheren Grundstücksausnutzung sind auch mehr als zwei Wohneinheiten denkbar.

Luzerneweg **(im südlichen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 16** 
Flächengröße	ca. 1.225 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 - 2 WE (Nachverdichtung)
Planungsrechtliche Situation	FNP-Ausweisung: Wohnbaufläche Innenbereich (§ 34 BauGB)
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	bebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	-

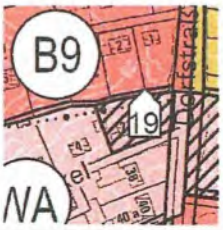
Es handelt sich bei dieser Fläche um eine Teilfläche eines bereits bebauten Grundstücks, die sich für eine Nachverdichtung mit ein bis max. zwei Wohneinheiten eignet (untergenutzte Fläche).

Dorfstraße **(im zentralen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 17** 
Flächengröße	ca. 3.125 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	ca. 2 WE (Nachverdichtung)
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich (§ 34 BauGB); FNP-Ausweisung: Mischgebiet
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	unbebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	bestehende Garten-Nutzung; Erschließung; Topografie / Geländebewegung

Es handelt sich bei dieser Fläche um ein in im rückwärtigen Bereich der Straßenbebauung liegendes, bislang unbebautes Grundstück, das sich für eine Nachverdichtung mit mehr als einer Wohneinheit eignet (untergenutzte Fläche). Entsprechend eines Gemeindebeschlusses dürfen auf der Fläche nur max. zwei Wohngebäude entstehen.

Dorfstraße **(im zentralen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 18** 
Flächengröße	ca. 650 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 WE (Nachverdichtung)
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich (§ 34 BauGB); FNP-Ausweisung: Mischgebiet
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	Teil bebauter Baugrundstücke
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	bestehende Garten-Nutzung; Erschließung

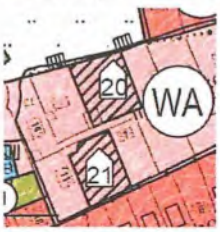
Bei dieser Fläche handelt es sich um ein Teilfläche bereits bebauter Grundstücke, das sich für eine Nachverdichtung eignet.

Dorfstraße / Im Winkel **(im südlichen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 19** 
Flächengröße	ca. 1.000 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 - 2 WE (Ergänzung Straßenbebauung)
Planungsrechtliche Situation	FNP-Ausweisung: Wohnbaufläche Innenbereich (§ 34 BauGB)
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	bebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	bestehendes baufälliges Gebäude (Leerstand)

Es handelt sich bei dieser Fläche um ein bereits bebautes Grundstück. Das vorhandene Gebäude weist erheblichen Sanierungsbedarf auf, so dass diese Fläche als Baulücke zu werten ist.

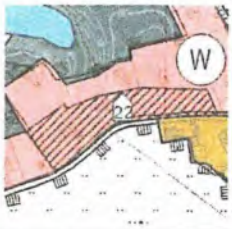
Im Winkel **(im südlichen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 20**
Flächengröße	ca. 1.000 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	ca. 1 - 2 WE (Ergänzung Straßenbebauung)
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich (§ 34 BauGB); FNP-Ausweisung: Wohnbaufläche
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	unbebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Brunnen in der südwestlichen Ecke

Bei dieser Fläche handelt es sich um ein brachliegendes Grundstück in einem als Wohngebiet erschlossenen Bereich mit Potenzial für die Bebauung mit beispielsweise einem freistehenden Einfamilienhaus mit bis zu zwei Wohneinheiten. Bei einer höheren Grundstücksausnutzung sind auch mehr als zwei Wohneinheiten denkbar.

Im Winkel **(im südlichen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 21** 
Flächengröße	ca. 1.475 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	ca. 1 - 2 WE (Ergänzung Straßenbebauung)
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich (§ 34 BauGB); FNP-Ausweisung: Wohnbaufläche
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	unbebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	bestehende Gartennutzung

Bei dieser Fläche handelt es sich um ein brachliegendes Grundstück in einem als Wohngebiet erschlossenen Bereich mit Potenzial für die Bebauung mit beispielsweise einem

freistehenden Einfamilienhaus mit bis zu zwei Wohneinheiten. Bei einer höheren Grundstücksausnutzung sind auch mehr als zwei Wohneinheiten denkbar. Eine Nachverdichtung ist hier zurzeit nicht beabsichtigt (Gartennutzung). Die Flächen sind nicht verfügbar.

Emkendorfer Weg (im süd-westlichen Bereich des Ortsteils gelegen)	**Baulücke Nr. 22** 
Flächengröße	ca. 6.575 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	ca. 2 - 3 WE (Nachverdichtung)
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich (§ 34 BauGB); FNP-Ausweisung: Wohnbaufläche
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	Teil bebauter Baugrundstücke
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Waldabstand z.T.; Großgrünbestand, bestehende Garten-Nutzung; gewachsene geringe Nutzungsdichte

Bei dieser Fläche handelt es sich um mehrere Teilflächen bereits bebauter Grundstücke, die sich für eine Nachverdichtung eignen und die ein Potenzial von jeweils zusätzlich mind. einer Wohneinheit darstellen (untergenutzte Flächen). Eine Nachverdichtung in diesem Bereich würde jedoch einen nicht unerheblichen Eingriff in die gewachsene Nutzungsstruktur und –dichte bedeuten. Eine Nachverdichtung ist hier zurzeit nicht beabsichtigt. Die Flächen sind nicht verfügbar.

Emkendorfer Weg **(im zentralen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 23**
Flächengröße	ca. 625 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 WE (Ergänzung Straßenbebauung)
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich (§ 34 BauGB); FNP-Ausweisung: Mischgebiet
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	bebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	bestehende Garten-Nutzung und Zufahrt

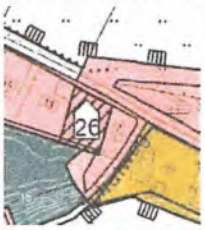
Es handelt sich bei dieser Fläche um eine Teilfläche eines bereits bebauten Grundstücks, die sich für eine Nachverdichtung mit einer Wohneinheit eignet (untergenutzte Fläche). Da die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen ist, ist grundsätzlich auch eine gewerbliche Nutzung denkbar. Auf der Fläche ist derzeit keine Bebauung geplant.

Dorfstraße **(im zentralen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 24**
Flächengröße	ca. 650 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 - 2 WE (Ergänzung Straßenbebauung)
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich (§ 34 BauGB); FNP-Ausweisung: Mischgebiet
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	Teil des Grundstücks Emkendorfer Weg 1
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	bestehende Garten-Nutzung; vorhandener Stromkasten straßenseitig

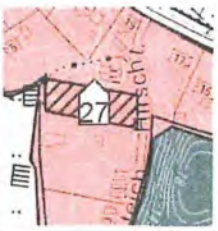
Es handelt sich bei dieser Fläche um einen Grundstücks-Teil im zentralen Bereich der Ortslage mit Potenzial für eine straßenseitige Bebauung mit beispielsweise einem freistehenden Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten. Da die Fläche als Mischgebiet ausgewiesen ist, ist auch eine gewerbliche Nutzung möglich.

Am Sandberg / Sandkamp (im nördlichen Bereich des Ortsteils gelegen)	**Baulücke Nr. 25**
Flächengröße	ca. 1.075 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	ca. 1 - 2 WE (Ergänzung Straßenbebauung)
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich (§ 34 BauGB); FNP-Ausweisung: Wohnbaufläche
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	Brachfläche, unbebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	-

Es handelt sich um ein brachliegendes Grundstück in einem erschlossenen Bereich mit Potenzial für eine straßenseitige Bebauung mit beispielsweise einem freistehenden Einfamilienhaus mit bis zu zwei Wohneinheiten. Bei einer höheren Grundstücksausnutzung sind auch mehr als zwei Wohneinheiten denkbar.

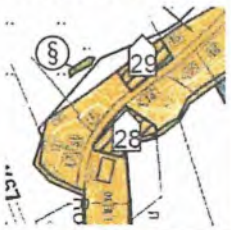
Am Sandberg (im nördlichen Bereich des Ortsteils gelegen)	**Baulücke Nr. 26** 
Flächengröße	ca. 1.150 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 - 2 WE (Ergänzung Straßenbebauung)
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich (§ 34 BauGB); FNP-Ausweisung: Wohnbaufläche
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	Gartennutzung zu Schulweg Nr. 1
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Waldabstand

Es handelt sich bei dieser Fläche um ein unbebautes Grundstück, das als Garten für das östlich gelegene Grundstück genutzt wird. Das Grundstück hat Potenzial für eine straßenseitige Bebauung mit beispielsweise einem freistehenden Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten. Aufgrund der neu angelegten aufwendigen Gartengestaltung ist mittelfristig nicht mit einer Bebauung zu rechnen.

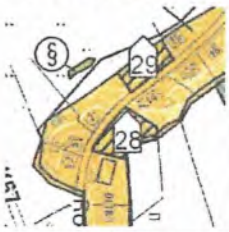
Hirschteich **(im nördlichen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 27** 
Flächengröße	ca. 1.150 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 - 2 WE (Ergänzung Straßenbebauung)
Planungsrechtliche Situation	Innenbereich (§ 34 BauGB); FNP-Ausweisung: Wohnbaufläche
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	unbebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	Geländeversprung; schwieriger (feuchter) Baugrund; Waldabstand

Es handelt sich bei dieser Fläche um ein brachliegendes Grundstück erschlossenen Bereich mit Potenzial für eine straßenseitige Bebauung mit beispielsweise einem freistehenden Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten.

<u>Ortsteile Brux</u>

Rosenberg **(im südlichen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 28** 
Flächengröße	ca. 800 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 - 2 WE (Ergänzung Straßenbebauung)
Planungsrechtliche Situation	FNP-Ausweisung: Dorfgebiet Innenbereich (§ 34 BauGB)
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	Teil eines bebauten Baugrundstücks
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	bestehende (Garten-)Nutzung; Topografie / Geländebewegung

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine Teilfläche eines bereits bebauten Grundstücks, die sich für eine Nachverdichtung eignet und ein Potenzial für die straßenseitige Bebauung mit beispielsweise einem freistehenden Einfamilienhaus mit bis zu zwei Wohneinheiten darstellt (untergenutzte Flächen). Da die Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen ist, sind auch andere Nutzungen außer Wohnnutzung möglich.

Rosenberg **(im südlichen Bereich des Ortsteils gelegen)**	**Baulücke Nr. 29** 
Flächengröße	ca. 600 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 - 2 WE (Ergänzung Straßenbebauung)
Planungsrechtliche Situation	FNP-Ausweisung: Dorfgebiet Innenbereich (§ 34 BauGB)
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	bebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	-

Es handelt sich um eine Teilfläche eines bereits bebauten Grundstücks, die sich für eine Nachverdichtung eignet und ein Potenzial für die straßenseitige Bebauung mit beispielsweise einem freistehenden Einfamilienhaus mit bis zu zwei Wohneinheiten darstellt (untergenutzte Flächen). Da die Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen ist, sind auch andere Nutzungen außer Wohnnutzung möglich.

Bruxer Dorfstraße (im nördlichen Bereich des Ortsteils gelegen)	**Baulücke Nr. 30**
Flächengröße	ca. 3.000 m²
Anzahl möglicher Wohneinheiten	1 - 3 WE (Ergänzung Straßenbebauung)
Planungsrechtliche Situation	FNP-Ausweisung: Dorfgebiet Innenbereich (§ 34 BauGB)
Eigentumsverhältnisse	privat
Aktuelle Nutzung	bebautes Baugrundstück
Besonderheiten / mögl. Hemmnisse	-

Es handelt sich um Grundstück, das bereits baulich (wohnbaulich und gewerblich) genutzt war und nun einer Nachverdichtung zugeführt werden soll. Aufgrund der Grundstücksgröße wird Potenzial für bis zu 3 Wohneinheiten gesehen.
Die nördliche Teilfläche des Grundstücks bietet bereits Raum für eine wohnbauliche Ergänzung der Straßenbebauung.

Weitere sich „auf den ersten Blick" nach Kartenlage aufdrängende potenzielle Baulücken schieden anhand der o.g. Prüfkriterien für eine weitere Betrachtung aus. Auch bestehen freie Grundstücke, die zwar als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind, aber aufgrund ihrer Randlage nicht dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen sind.

Für den Bereich „Luzerneweg" im Süden des Ortsteils Westensee liegt eine rechtskräftige Ergänzungssatzung für den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 BauGB vor. Durch die Satzung wird eine ca. 3.600 m² große Fläche am Ende des Luzerneweges in den nach § 34 BauGB zu beurteilenden Innenbereich einbezogen. Durch die Satzung wird u.a. ein Baufenster für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern (mit jeweils max. zwei Wohneinheiten) festgesetzt. Die mit der Satzung ausgewiesenen Flächen sind zwischenzeitlich bebaut.
Weitere rechtskräftige Satzungen (z.B. Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen) für den Innenbereich gemäß § 34 Abs. 4 BauGB liegen in der Gemeinde Westensee nicht vor.

4.5. Flächen im Außenbereich nach § 35 BauGB

Es liegen keine rechtskräftigen Satzungen nach § 35 Abs. 6 BauGB für den Außenbereich vor. Ohne eine solche Außenbereichssatzung ist dort die Fortentwicklung vorhandener Siedlungsbereiche im Sinne einer Innenentwicklung - wie z.B. durch die Schließung von „Baulücken" - nicht möglich.

5. Potenziale im Bestand

5.1. (zukünftig leerfallende) innerörtliche Hofstellen, Gewerbeimmobilien

Im Ortsteil Brux sind mehrere landwirtschaftliche Betriebe (innerörtliche Tierhaltungsbetriebe) ansässig, die im Folgenden beschrieben werden (siehe Plan „Bestand Nutzungslagen / Innenentwicklungspotenziale" Hofstellen Nrn. 1 – 5).

Auf drei Hofstellen wird derzeit aktiv Tierhaltung betrieben: Auf der Hofstelle Nr. 1 (Bergstraße) wird Rinderhaltung betrieben; hier sind zwei Güllehochbehälter, eine Festmistlagerplatte und zwei Silagelagerflächen vorhanden. Ebenfalls wird Rinderhaltung auf der Hofstelle Nr. 2 (Dorfstraße) mit etwa 80 Tieren betrieben; hier sind ein Güllehochbehälter und eine Silagelagerfläche vorhanden. Auf dem dritten aktiven Rinderhaltungsbetrieb der Hofstelle Nr. 5 (Bosseer Straße) sind zwei Güllehochbehältern, eine Festmistlagerplatte und zwei Silagelagerflächen vorhanden.

Auf den beiden Hofstellen Nrn. 3 u. 4 ist vor kurzem die Schweinehaltung aus dem Ortsteil Brux ausgelagert worden. Die frei werdenden Flächen werden größtenteils weiterhin durch die landwirtschaftlichen Betriebe genutzt. Ein Teil der Hofstelle Nr. 3 ist dem Sondergebiet „Wohnen mit Pferd" (B-Plan Nr. 15) zugeschlagen.

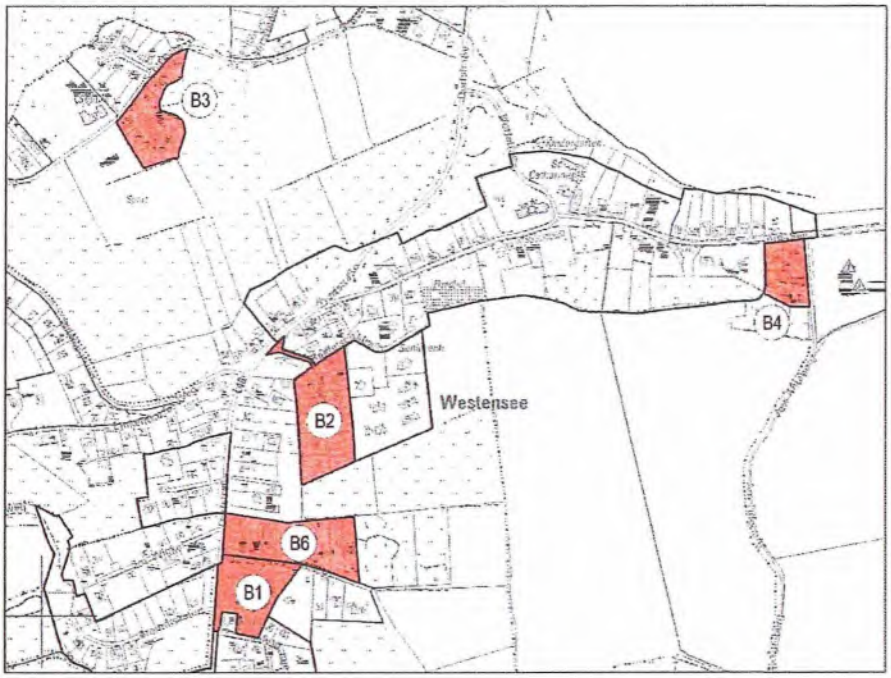
5.2. Generationswechsel im Bestand

Der Anteil von Einwohnern der Altersgruppe 65 Jahre und älter an der Gesamtbevölkerung liegt in Westensee bei 18,9 %.[22] Wie in der Bestandsaufnahme dargelegt, wurde über die Hälfte des Bestands an Wohngebäuden in Westensee zwischen 1949 und 2000 erbaut.. Neben den unten beschriebenen Baugebieten kommen ebenfalls solche Wohngebäude für einen (zweiten) Generationenwechsel in Betracht.

Die Bebauungspläne Nrn. 1 - 4 und 6 (nicht rechtskräftig) sind in den 60er- (1964) bzw. 70er-Jahren (1976 / 1979) entstanden. Für diese Baugebiete lässt sich ein zukünftiger Generationenwechsel im Bestand, bei dem Wohngebäude von Erstbesitzern auf dem Wohnungsmarkt angeboten werden und dadurch eine zunehmende Bedeutung für das Innenentwicklungspotenzial erlangen, vermuten.
Nach Beobachtung der Gemeinde ist der Generationenwechsel in diesen Gebieten in Gang. Schwierigkeiten bei der Weitergabe der Immobilien und längere Leerstände sind nicht bekannt.

[22] Zensus-Daten Stand 09.05.2011.

Abb. 11: Bebauungsplan-Gebiete mit anstehendem Generationenwechsel



5.3. Innerörtliche Leerstände, Immobilien am Markt

Im September 2015 wurden auf den gängigen Immobilienportalen 11 Häuser und eine Eigentumswohnung angeboten23; davon waren insgesamt sechs Einfamilienhäuser noch in Planung, vier davon lassen sich dem B-Plangebiet Nr. 15 „Brux-Ost" zuordnen. Ein Angebot stellte ein Mehrfamilienhaus dar (mind. 3 Wohneinheiten). Zwei Angebote lassen sich zudem dem B-Plangebiet Nr. 13 „Brennhorsten" zuordnen. Die übrigen angebotenen Häuser sind nicht genauer lokalisierbar.

Auf einem Grundstück an der Ecke „Dorfstraße"/„Im Winkel" befindet sich im Bestand ein leerstehendes (marodes) Wohngebäude (siehe auch Baulücke Nr. 19 in Kap. 4.4).

Der auf einem Grundstück westlich der Bruxer Dorfstraße ansässige gewerbliche Betrieb wird ggf. künftig leerfallen (siehe auch Baulücke Nr. 30 in Kap. 4.4), wodurch wohnbauliches Potenzial entstehen wird.

[23] Stichproben am 24.09.2015 bei den Immobilienportalen immonet (3 Häuser) und immobilienscout24 (10 Häuser, 1 Eigentumswohnung).

6. Entwicklungsspielraum

Für die Gemeinde Westensee gilt der landesplanerische Siedlungsrahmen gem. Ziff. 2.5.2 Abs. 4 LEP (siehe Kap. 3.1). In der Gemeinde dürfen demnach bei einer Anzahl von 710 Wohneinheiten (Stand: 31.12.2009) bis zum Jahr 2025 insgesamt bis zu 71 Wohnungen errichtet werden. Im Zeitraum 2010 bis Ende 2014 wurden bislang 18 Wohneinheiten geschaffen (siehe Kap. 2.6.3); es verbleiben somit noch 53 Wohneinheiten für den Zeitraum 2015 - 2025.

Bei der Erhebung der Innenentwicklungspotenziale wurde dargelegt, dass weiteres Flächenpotenzial für bis zu 59 Wohneinheiten, die grundsätzlich im Rahmen des geltenden Baurechts realisiert werden könnten, in den Ortsteilen Westensee, Brux und Wrohe vorhanden ist (siehe Kap. 4).

Von diesen stehen ca. 14 - 27 Wohneinheiten als freie Baugrundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne zur Umsetzung zur Verfügung. Knapp die Hälfte dieser Wohneinheiten (16 Wohneinheiten) befindet sich in den Bereichen der zuletzt aufgestellten Bebauungspläne Nr. 14 und Nr. 15 und ist bereits verkauft bzw. wird derzeit realisiert. Zwei Wohneinheiten (Baulücken Nrn. 6 u. 7) werden nicht berücksichtigt, da aufgrund von Hemmnissen nicht mit einer Bebauung zu rechnen ist. Abzüglich des angesetzten Entwicklungspotenzials mit Baurecht in B-Plangebieten ergibt sich somit ein Zwischenergebnis von 28 - 41 Wohneinheiten. Darüber hinaus besteht planungsrechtlich ein weiteres Potenzial im Innenbereich von ca. 16 - 32 Wohneinheiten. Aufgrund bestehender Garten-Nutzungen, schlechten Baugrunds und Nicht-Verfügbarkeit einiger Flächen (Baulücken Nrn. 18, 21, 22, 23, 26, 27) werden hiervon jedoch mittelfristig nur ca. 10 - 22 Wohneinheiten als aktivierbar angesehen. Weitere Entwicklungen im Bestand z.B. durch Leerstände oder Umnutzungen von Gebäuden sind derzeit nicht erkennbar.

Daher verbleibt insgesamt ein Entwicklungsrahmen für die Flächenvorsorge von ca. 18 - 19 Wohneinheiten bis zum Jahr 2025.

Tab. 3: Übersicht wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Westensee	
Rahmen für die Wohnbauentwicklung 2010 - 2025	**71 WE**
abzgl. realisierte Wohneinheiten 2010 – 2014 (vgl. Kap. 2.6.3)	18 WE
Rahmen für die Wohnbauentwicklung 2015 - 2025	**53 WE**
abzgl. Entwicklungspotenzial mit Baurecht in B-Plangebieten (vgl. Kap. 4.3)	ca. 12 - 25 WE
Zwischenergebnis	**ca. 28 - 41**
abzgl. mittelfristig weiteres Potenzial im Innenbereich (vgl. Kap. 4.4)	ca. 10 - 22
Verbleibender Entwicklungsrahmen für die Flächenvorsorge	**ca. 18 - 19 WE**

Anhang

I. Auswertung Bebauungspläne

Tab. 1: Übersicht über vorhandene Bebauungspläne der Gemeinde Westensee

Nr.	rechtskräftig	WA/WR/WS festgesetzt	MI/MD/SO festgesetzt	qualifizierter B-Plan[24]	einfacher B-Plan	Planung aufgehoben
1	X	X	-	X	-	-
2	X	X	X	X	-	-
3	X	X	-	X	-	-
4	X	X	-	X	-	-
5	-	-	-	-	-	X
6	-	X	-	X	-	-
7	X	X	-	X	-	-
8	-	-	-	-	-	X
9	X	X	-	X	-	-
10	X	X	X	X	-	-
11	X	-	X	X	-	-
12	X	X	X	X	-	-
12, 1.Änd.	X	X	X	X	-	-
13	X	X	-	X	-	-
13, 1. Änd.	X	-	-	-	X	-
14	X	X	-	X	-	-
15	X	-	X	X	-	-
VEP Nr. 1	X	-	X	-	X	-

[24] Es handelt sich um einen qualifizierten B-Plan, wenn folgende Qualifizierungsmerkmale i.S.d. § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt sind: Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und örtlicher Verkehrsflächen. Ohne mindestens diese Festsetzungen handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

Tab. 2: Übersicht über rechtskräftige Bebauungspläne mit Wohn-, Misch- und Dorfgebieten und rechtskräftige Innenbereichs-Satzungen

Nr.	Gebietsbezeichnung / -lage	Jahr	Art der Baugebiete	Anzahl der Baugebiete	Anzahl der ausgewiesenen Baugrundstücke	Anzahl unbebaute Baugrundstücke
1	„Ochsenkoppel"	1964	WA	1	7	-
2	„Hofkoppel"	1979	WA MD	2 WA 2 MD	8 WA 0 MD	0
3	„Bosseer Krog"	1976	WA	1	8	0
4	„Pferdekoppel"	1976	WA SO	1 WA 1 SO	6 WA 0 SO	1 WA
6	„Ochsenkoppel II"	1976	WA	1	9	0
7	„Ochsenkoppel III"	1985	MI	4	14	0
9	„Gärtnerkoppel"	1986	WA	2	12	1 WA
10	„Am See"	1989	WA MD	1 WA 19 MI	8 WA 34 MD	0
11	„Dohrn Koppel"	1991	MD SO	1 MD 1 SO	1 MD 4 SO	0
12	„Dorfkern Wrohe"	-	-	-	-	-
12, 1. Änd	„Dorfkern Wrohe"	2003	WA WS MD	8 WA 3 MD 3 WS	17 WA 3 MD 3 WS	4 WA
13	„Brennhorsten"	2003	WA	5	19	4
13, 1. Änd.	„Brennhorsten"	2010	-	-	-	-
14	„Am Sandberg"	2006	WR	1	11	7
15	„Brux Ost"	2015	SO	2	4	4
VEP Nr. 1	„Emkendorfer Weg"	2012	MI	1	2	0
Ergänzungssatzung „Luzerneweg"		2011	-	-	1	0

Tab. 3: Übersicht über festgesetzte Baugebiete, Baugrundstücke und freie Baugrundstücke

Art der baulichen Nutzung	Baugebiete	Baugrundstücke	unbebaute Baugrundstücke
WR	1	11	7
WA	22	94	10
WS	3	3	0
MI	5	16	0
MD	25	38	0
SO	4	8	4