

# Gemeinde Einhaus

Kreis Herzogtum-Lauenburg



## Baulückenkartierung der Gemeinde Einhaus

07.03.2023

**Bearbeitung:**

**PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH**

Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

[luebeck@prokom-planung.de](mailto:luebeck@prokom-planung.de)

Richardstraße 47  
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

[hamburg@prokom-planung.de](mailto:hamburg@prokom-planung.de)

## **1 Anlass und Aufgabenstellung**

Die Gemeinde Einhaus möchte sich wohnbaulich weiterentwickeln. Gemäß den Zielen der Landesplanung sind neue Wohnungen vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommune neue Bauflächen ausweist, muss sie aufzeigen, inwieweit noch vorhandene Flächenpotenziale genutzt werden können.

Um die Situation der Baumöglichkeiten zu erfassen und besser planen zu können wurde die Baulückenkartierung für die Gemeinde Einhaus erarbeitet. Hierzu werden vorhandene Möglichkeiten und Baulücken in der Gemeinde betrachtet und ausgewertet.

## **2 Planungsansatz der Kartierung**

Grundlage für das vorliegende Baulückenkataster sind u.a. die rechtskräftigen Flächennutzungspläne, rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen gemäß § 34 BauGB bzw. § 35 BauGB. Ergänzend werden Baulücken, welche voraussichtlich nach § 34 BauGB zur Bebauung geeignet wären, aufgenommen.

Im Gegenzug wurden beispielsweise die einschränkenden Auswirkungen aktiver Landwirtschaftsbetriebe, zwischenzeitlich bebaute Grundstücke und ausgewiesene Grün- und Maßnahmenflächen, welche die Bebaubarkeit einschränken könnten, analysiert und bewertet.

Grundlegend ist hierbei jedoch auch zu beachten, dass auch unbebaute Grundstücke innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne oder im Innenbereich bestehen, welche sich jedoch in privatem Eigentum befinden und deren Bebauung seit vielen Jahren nicht möglich ist. Diese Flächen stehen auch weiterhin nicht zur Verfügung.

Freie Grundstücke, die innerhalb von Bebauungsplangrenzen oder innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 BauGB) liegen und somit ohne ein Bauleitplanverfahren bebaut werden könnten sind grün dargestellt (Kategorie A). Grundstücke und Grundstücksteile, die innerhalb von Bebauungsplangrenzen oder innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile liegen, aber durch eine erkennbare Nutzung oder äußere Einflüsse belegt sind, werden orange dargestellt (Kategorie B). Hier sind erkennbare Realisierungshemmnisse vorhanden, die eine Bebauung erschweren. Eine Bebauung ist jedoch nicht vollständig auszuschließen, sondern nur eher unwahrscheinlich. Freie Grundstücke und Grundstücksteile, die aufgrund ihrer meist rückwärtigen Lage, einer ordnenden Planung bedürfen potenziell aber bebaubar sind, werden in ocker dargestellt (Kategorie C).

Bauflächendarstellungen, wie Gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen oder Gewerbebauflächen eines Flächennutzungsplanes mit Anschluss an unbebaute Flächen sind in den beigefügten Planzeichnungen braun, rot und grau gestreift dargestellt.

Durch die Tierhaltung der Landwirtschaftsbetriebe sind potenzielle Bauflächen von Geruchsimmissionen betroffen. Diese Beeinträchtigung ist ab einem bestimmten Maße für Wohnnutzungen nicht verträglich. Grundstücke, die aufgrund ihrer Nähe zu

Landwirtschaftsbetrieben voraussichtlich erheblich von den Geruchsmissionen betroffen sind, sind orange und in der Einzelbetrachtung mit einem Geruchssymbol dargestellt. Die Betriebsfläche ist braun schraffiert und mit einem Traktor-Symbol gekennzeichnet. Falls es zu einer Aufgabe des Landwirtschaftsbetriebes kommt, die Tierhaltung reduziert oder abgeschafft wird oder es zu ähnlich mildernden Umständen kommt, kann eine Wohnbebauung dieser Flächen (wieder) in Betracht gezogen werden.

Zwischenzeitlich bereits bebaute Grundstücke oder angefangene Bauvorhaben, die vom Kataster noch nicht erfasst wurden, werden mit schwarzen Rechtecken, die die Bebauung veranschaulichen sollen, gekennzeichnet.

Eine beispielhafte Bebauung zur Ermittlung der Wohneinheiten wird in den Einzelbetrachtungen mit offenen schwarzen Rechtecken dargestellt. Die einzelnen meist privaten Nutzungen, wie Garten, Weide, Stellplatz etc. sind in den Einzelbetrachtungen erläutert.

### **3 Vorhandene Bebauung**

Die Bebauung der Gemeinde Einhaus hat sich in zwei Siedlungskörpern westliche und östlich der Bundesstraße B207 entwickelt. Dabei weisen die beiden Siedlungskörper im Vergleich Unterschiede auf. Der westlich gelegene Siedlungskörper besitzt insgesamt einen dörflichen Charakter. Die Bebauung ist entlang der Hauptstraße gewachsen. Zudem befinden sich vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe oder ehemalige Hofstellen im westlichen Teil des Ortes Einhaus. Der Großteil besteht aber aus Einfamilienhäusern. Der östliche Siedlungskörper von Einhaus ist insgesamt größer und dichter bebaut. Dabei ist hier fast ausschließlich Wohnbebauung in Form von Einfamilienhäusern vorzufinden. Insgesamt ist der östliche Teil des Ortes weniger gewachsen, sondern vielmehr planvoll angelegt. Die einzelnen Siedlungserweiterungen sind noch gut zu erkennen. Eine Besonderheit bei dem Siedlungskörper östlich der Bundesstraße B207 ist zudem, dass große Teil des zusammenhängenden Siedlungskörpers administrativ bereits zur Stadt Ratzeburg zählen. Hierzu gehört insbesondere die Bebauung am Ansverusweg, Stüvkamp und nördlich der Lübecker Straße.

Die landwirtschaftlichen Betriebe und ehemaligen Hofstellen sind überwiegend mit Mauerwerk oder Fachwerk errichtet. In der Regel werden Dacheindeckungen mit Wellblech oder Tonpfannen in Form von Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern verwendet. Die Einfamilienhäuser sind überwiegend in Mauerwerk mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächern und in eingeschossiger Bauweise errichtet.

Auch bei der Betrachtung der Freiräume ergeben sich Unterschiede zwischen dem westlichen und dem östlichen Siedlungskörper. Beide Bereiche des Ortes sind aber von der örtlichen Topografie, die teilweise sehr ausgeprägt ist, gekennzeichnet. Im westlichen Siedlungskörper dominieren dabei eher landwirtschaftliche Flächen das Landschaftsbild um den Siedlungskörper, während im östlichen Teil von Einhaus vor allem die ausgeprägten Gehölz- und Waldstrukturen das Siedlungsumfeld prägen.

#### **4 Zusammenfassung**

Insgesamt hat die Erhebung der Baulücken in der Gemeinde Einhaus ergeben, dass keine Baulücken vorhanden sind, die auf absehbare Zeit bebaut werden können. Zum Großteil sind die bestehenden Lücken als private Gärten in der Nutzung oder Geruchsbelastungen sprechen gegen eine Bebauung. Bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen sind daher derzeit keine Baulücken der bestehenden Wohnungsbauentwicklungsquote gegenüberzustellen.