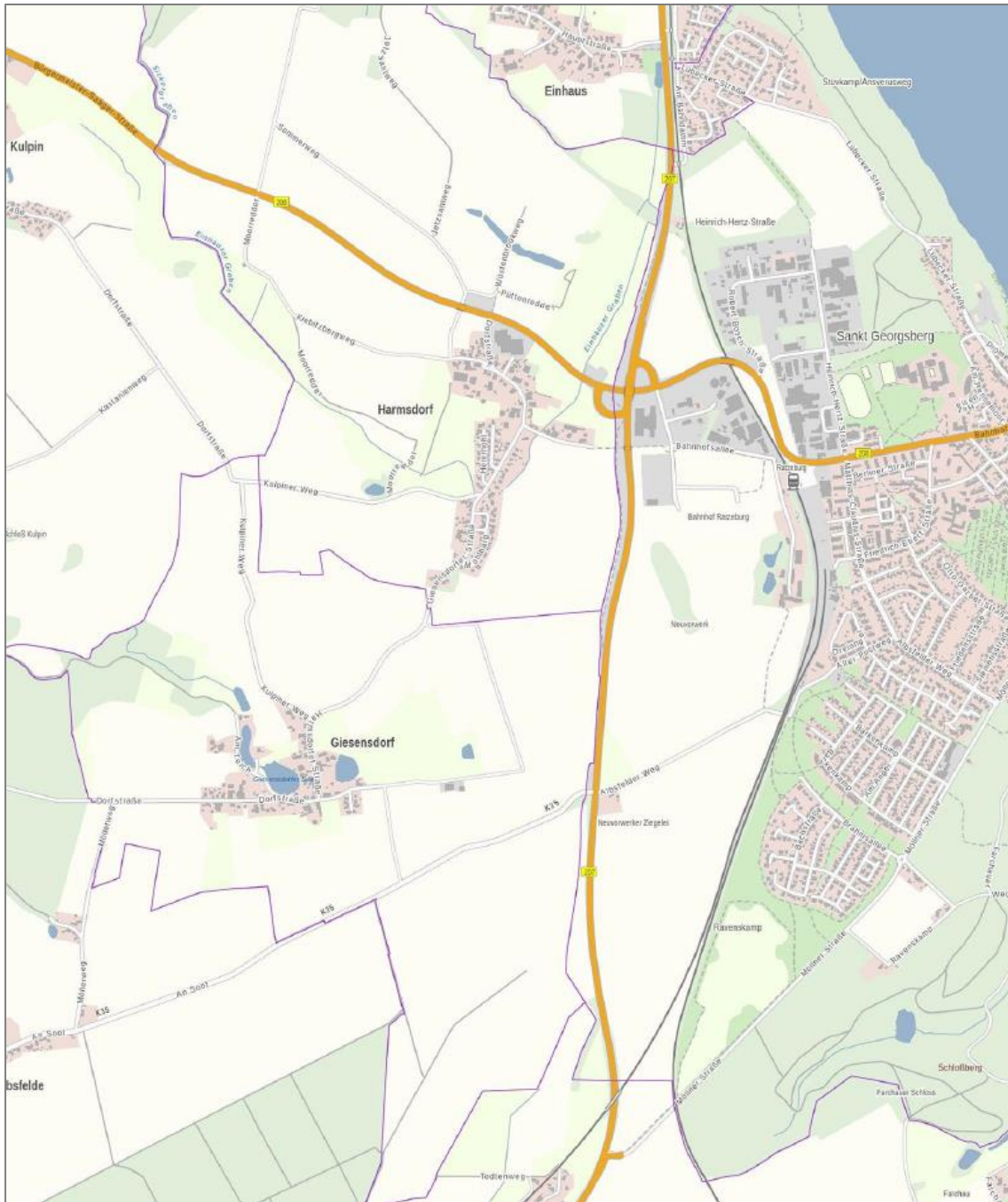


# Gemeinde Giesensdorf

## Kreis Herzogtum-Lauenburg



**Baulückenkartierung der Gemeinde Giesensdorf**

06.10.2022

**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 Giesensdorf 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 Giesensdorf 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 Geruchsimmissionen 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 Gemeinden hat sich, wie es typisch für dörfliche Lagen ist, entlang der jeweiligen Hauptstraße entwickelt. Im Falle der Gemeinde Giesensdorf erstreckt sich ein Großteil der Bebauung entlang der Harmsdorfer Straße und der Dorfstraße. Dabei handelt es sich häufig um bestehende oder alte landwirtschaftliche Betriebe mit entsprechenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden und freistehenden Einfamilienhäusern. Ein neueres Wohngebiet befindet sich am südöstlichen Rand der Gemeinde.

Die landwirtschaftlichen Betriebe und ehemaligen Hofstellen sind überwiegend mit Mauerwerk oder Fachwerk errichtet. Im Ortskern befinden sich zudem einige Häuser, die mit Reet gedeckt sind. In der Regel werden aber 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.

Die Freiräume in der Gemeinde Giesensdorf werden vor allem durch drei Seen geprägt. Zudem grenzen die landwirtschaftlichen Flächen teilweise direkt an die bestehende Bebauung an. Insgesamt erzeugen die vorhandenen Grün- und Freiflächen zusammen mit der Bebauung ein aufgelockertes, dörfliches Gesamtbild.

### **4 Zusammenfassung**

Insgesamt hat die Erhebung der Baulücken in der Gemeinde Giesensdorf 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.