

STAND: JUNI 2021

**UNTERSUCHUNG ZUR ERMITTLUNG VON  
INNENENTWICKLUNGSPOTENZIALEN  
UND POTENZIELLEN WOHNBAUFLÄCHEN  
IN DER GEMEINDE SCHEGGEROTT**

**ENTWURF**

---

AUFGESTELLT:

PLANUNGSBÜRO SPRINGER  
ALTE LANDSTRASSE 7, 24866 BUSDORF

TEL: 04621 / 9396-0  
FAX: 04621 / 9396-66

# ERLÄUTERUNG – TEIL I – INNENENTWICKLUNG

## Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen in der Gemeinde Scheggerott, Kreis Schleswig-Flensburg

### 1 Ausgangssituation

#### 1.1 Lage im Raum

Scheggerott liegt etwa 6 km nordöstlich von Kappeln und ca. 5 km nordwestlich von Süderbrarup. Scheggerott mit ca. 390 Einwohnern verfügt derzeit über 200 Wohneinheiten. Diese verteilen sich auf den Hauptort Scheggerott und den Ortsteil Brarupholz sowie einige Außenbereiche innerhalb des Gemeindegebietes.

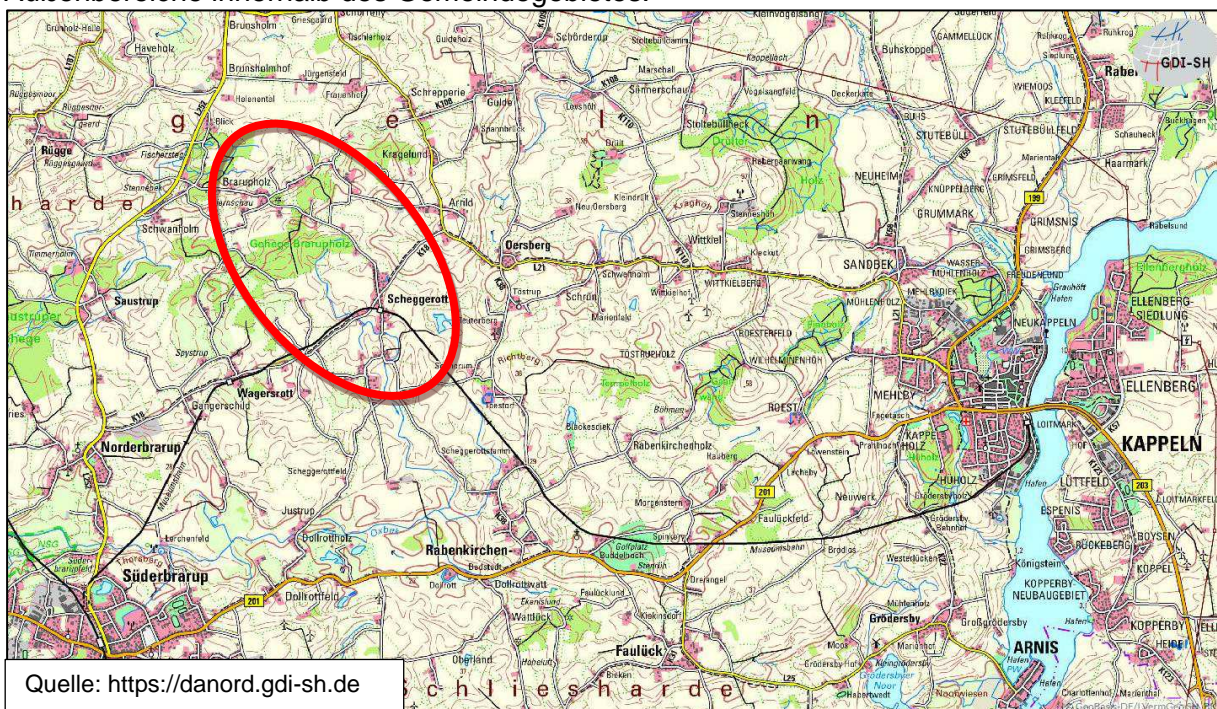


Abbildung 1: Übersichtskarte

Die Gemeinde Scheggerott verfügt noch immer über einen Kindergarten. Die übrige Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs wie u.a. Kommunalverwaltung, Fachärzte sowie weiterführende Schulen sind im angrenzenden Unterzentrum Süderbrarup gewährleistet; die nahegelegene Stadt Kappeln kann zur Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs beitragen.

Das Gemeindegebiet bietet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten für Wanderer und Fahrradfahrer an Feldern und Wäldern vorbei die Natur zu erkunden, und dient als Ausgangs- oder Zielort für Touren in die Schlei-Region und durch Angeln. Das dörfliche Leben zeichnet sich insbesondere durch die vielen Aktivitäten der Vereine und Verbände aus.

Die Gemeinde hat sich ihren ländlichen Charme erhalten. Der Ort grenzt im Südosten an das Tal der Holstenwatter Au an und wird von landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Das eigentliche Dorf Scheggerott ist zweigeteilt und erstreckt sich im Norden als kompakte Bebauung

entlang der Kreisstraße sowie der alten Kreisbahntrasse und liegt im Süden als lockere Bebauung in bewegtem Gelände.

## 1.2 Rechtliche Bindungen

Die Gemeinde Scheggerott liegt gem. des **Landesentwicklungsplanes** (LEP 2010) sowie im Entwurf zur Fortschreibung des LEP (2018) im ländlichen Raum sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung. Im 2. Entwurf zur Fortschreibung des LEP (2020) ist die Darstellung des Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung für das Gemeindegebiet Scheggerotts entfallen.

Laut **Regionalplan** für den Planungsraum V (2002) ist das Gemeindegebiet als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung gekennzeichnet.

In der Fortschreibung des Regionalplanes, Sachthema Windenergie für den neuen Planungsraum I (2020) sind im Gemeindegebiet sowie in einem Umkreis von mind. 7 km um die Ortslage keine Windenergie-Eignungsflächen dargestellt. Die nächstgelegene bestehende Windkraftanlage befindet sich mit einer Entfernung von mind. 1.200 m östlich des bebauten Siedlungsbereiches Scheggerotts.

Im **Flächennutzungsplan** des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup sind für die Gemeinde Scheggerott (Stand 36. Änderung, Oktober 2011) die Bauflächen in der Ortslage als gemischte Bauflächen (M) oder Wohnbauflächen (W) dargestellt. Das Gemeindegebiet wird durch eine Bahnlinie (ehemalige Kreisbahn) gequert.

Die Gemeinde verfügt nicht über einen **Bebauungsplan**. Für die Ortslage Brarupholz wurde im Jahr 1984 eine **Innenbereichssatzung** nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB aufgestellt, deren Planbereich inzwischen vollständig bebaut ist.

Im Jahr 2018 wurde die Ortslage Scheggerott eine weitere **Innenbereichssatzung** nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 aufgestellt, die neben der Festlegung des Innenbereiches auch zusätzliche Bauflächen für eine Nachverdichtung und Abrundung der Ortslage ausweist.

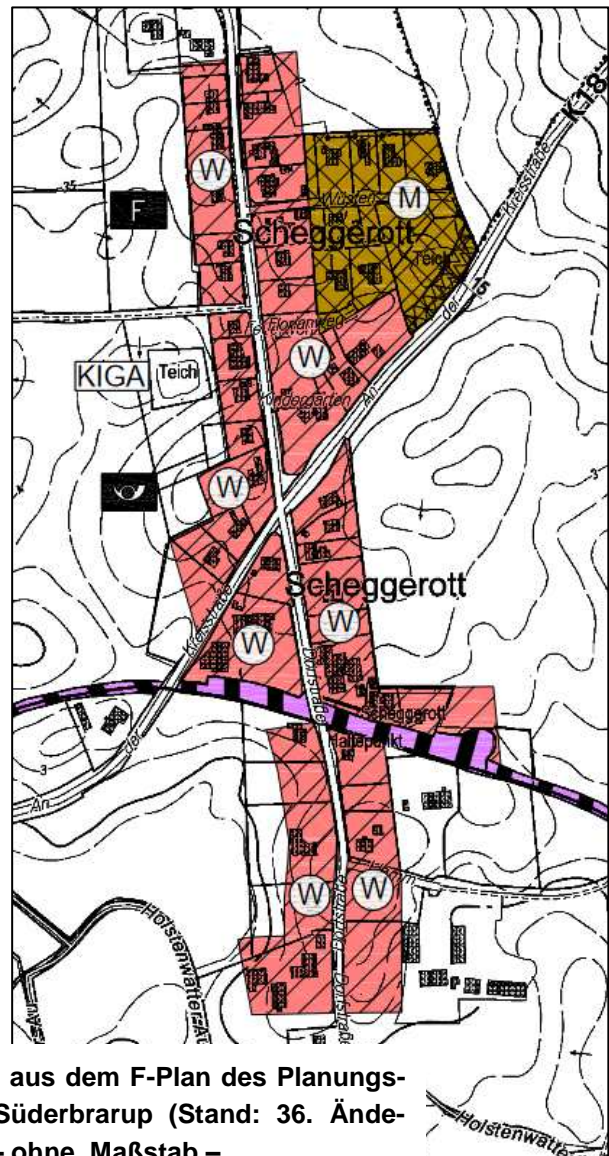


Abbildung 2: Auszug aus dem F-Plan des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup (Stand: 36. Änderung, Oktober 2011) – ohne Maßstab –

Nach Karte 1 des **Landschaftsrahmenplanes** für den Planungsraum I (2020) ist der Bereich der Holstenwatter Au als Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (hier: Verbundachse) dargestellt.

In der Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes liegt die Ortslage Scheggerotts am Rande eines Gebietes, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

In der Karte 3 des Landschaftsrahmenplanes sind für die Ortslage Scheggerott keine Darstellungen vorhanden.

Im **Landschaftsplan** des Planungsverbandes im Amt Süderbrarup für die Gemeinde Scheggerott aus dem Jahr 1999 sind neben den damals vorhandenen Siedlungsflächen, Biotopstrukturen und Denkmalen auch Ausschlussflächen für eine Siedlungserweiterungen dargestellt.

Der nächstgelegene Bestandteil des **europäischen Netzes „Natura 2000“** ist das FFH-Gebiet 1325-356 ‚Drülter Holz‘ mit einer Entfernung von mind. 3,8 km nordöstlich der Ortslage.

### 1.3 Planungsanlass

Die Gemeinde Scheggerott möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierbei hat die Innenentwicklung eine hohe Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung. Die Gemeinde will daher alle Möglichkeiten potenzieller Bebauung erfassen. Hierzu zählen Baulücken, gering genutzte Grundstücke und Nachverdichtungspotenziale.

## 2 Potenzialflächen im Innenbereich

Folgende Flächen wurden erfasst:

### a) Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.

- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.
- Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.
- Max. 1-3 Baugrundstücke ortsüblicher Größe.

### b) Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erheblich erschweren bzw. verzögern (z.B. Abriss von baulichen Anlagen erforderlich, Altlasten vorhanden, höhere Immissionen, erhöhter Erschließungsaufwand).

- In der Regel: Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB.

- Nur in Ausnahmefällen: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB.
- Es sind wesentliche Realisierungshemmnisse erkennbar, die absehbar, aber auch ohne planerische Steuerung, im Rahmen der konkreten Vorhabenentwicklung behebbar sind.

**c) Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung**

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet, es besteht aber noch kein Baurecht bzw. es wird aufgrund des Umfangs bzw. der Sensibilität des Vorhabens empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

- In der Regel: Lage im städtebaulichen Innenbereich (Siedlungszusammenhang).
- Es besteht ein Planungserfordernis bzw. eine Planungsempfehlung, z.B. im Hinblick auf die sensible ortsbildprägende Lage im Ortskern.
- In der Regel sind neben dem z.B. fehlenden Baurecht auch weitere Realisierungshemmnisse erkennbar.

### **Erfassungskriterien**

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Scheggerott wird aufgrund der ländlichen Bauungsstruktur eine Mindestgrundstücksgröße von 750 m<sup>2</sup> festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.500 m<sup>2</sup> groß sein müssen und dass die Lage der vorhandenen Gebäude eine entsprechende Teilung zulässt.

Nachverdichtungspotenziale, für deren Realisierung mehr als zwei Grundstücke zusammengelegt werden müssten, wurden nicht berücksichtigt, da eine Realisierung i.d.R. sehr unwahrscheinlich ist.

### **Vorgehensweise**

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen. Weiterhin wurden die bauplanungsrechtliche Situation, die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgte eine Einstufung der Flächen nach den o.g. Typen. Aufgenommen wurden die Flächen, für die möglicherweise Baurecht hergestellt werden könnte.

Die möglichen Flächen der Innenentwicklung sind in einem fortschreibungsfähigen Datensatz dokumentiert (siehe anhängende Tabellen).

## **3 Ergebnisse**

Die Gemeinde Scheggerott verfügt derzeit über vier Potenzialflächen im Innenbereich.

Fläche 1: Potenzialfläche mit Baurecht,  
Straße "Wüsten", Hausnummer 4,  
Baurecht durch Festsetzung einer Baugrenze im Rahmen der IB-Satzung,  
keine Beeinträchtigungen für eine potenzielle Bebauung erkennbar.

Fläche 2: Potenzialfläche mit Baurecht,  
"An der Kreisstraße", Hausnummern 10 und 12,  
Baurecht für 2 Wohngrundstücke durch Festsetzung von Baugrenzen im  
Rahmen der IB-Satzung,  
keine Beeinträchtigungen für eine potenzielle Bebauung erkennbar.

Fläche 3: Potenzialfläche mit Baurecht,  
"Dorfstraße", Hausnummer 6a,  
Baurecht als klassische Baulücke gem. § 34 BauGB,  
keine Beeinträchtigungen für eine potenzielle Bebauung erkennbar.

Die Untersuchungen brachten für die Gemeinde Scheggerott zusammenfassend folgende  
Ergebnisse:

Typ A	3 Bereiche für 4 Grundstücke
Typ B	0 Bereiche für 0 Grundstücke
Typ C	0 Bereiche für 0 Grundstücke

Die Flächen des **Typs A (Potenzialflächen mit Baurecht)** sind als klassische Baulücken  
oder durch Ausweisung von Baufenstern im Rahmen der IB-Satzung vorhanden und bebau-  
bar.

Größere, abgängige Gewerbebetriebe, die in absehbarer Zukunft ihren Betrieb einstellen  
könnten, sind in den Innenbereichen der Gemeinde Scheggerott nicht vorhanden. Gleiches  
gilt für weitere alte landwirtschaftliche Bausubstanz.

Die Gemeinde Scheggerott geht derzeit davon aus, dass sich in den nächsten 9 Jahren (bis  
2030) Neubauten von ca. 2 Wohneinheiten im Innenbereich der Ortslage realisieren lassen,  
dies entspricht ca. 50% der Potenzialflächen mit Baurecht im Innenbereich der Gemeinde.

### **Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Scheggerott (2021 bis 2030)**

Auf Grundlage der o.g. Ergebnisse stellen sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für  
die Gemeinde Scheggerott bis zum Jahr 2030 derzeit wie folgt dar:

Wohnungsbestand am 31.12.2017	196 WE
Nach LEP 2018 von 2018 bis 2030 anzusetzen (10 %)	20 WE
In den Jahren 2018 bis 2020 bereits errichtet	4 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich (Typ A)	<u>2 WE</u>
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2030	14 WE

## ERLÄUTERUNG – TEIL II – SIEDLUNGSENTWICKLUNG

### 1 Allgemeines

Die Gemeinde Scheggerott, Kreis Schleswig-Flensburg, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierzu hat die Gemeinde zunächst die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale erfasst und bewertet. Da im Innenbereich der Gemeinde keine Flächen vorhanden sind, die für die Ausweisung eines neuen Baugebietes die entsprechende Größe aufweisen, sollen auch die möglichen Perspektiven für die weitere Siedlungsentwicklung außerhalb des Innenbereichs betrachtet werden.

Der Gemeinde liegen immer wieder konkrete Anfragen nach Baugrundstücken im Gemeindegebiet vor. Um diese Anfragen und den zukünftig zu erwartenden Bedarf für die kommenden Jahre decken zu können, möchte die Gemeinde auf Grundlage der verbleibenden Wohnungsentwicklung von ca. 13 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 geeignete Flächen im Gemeindegebiet ermitteln, die für die Anlage eines entsprechend großen Baugebietes geeignet sein könnten.

Diese Flächen sollen räumlich an die Ortslage angrenzen. Betrachtet werden sollen auch größere Freiflächen im Innenbereich, die für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet wären.

### 2 Planerische Rahmenbedingungen

#### Strukturwandel

Bereits seit Jahrzehnten ist auch die Gemeinde den Bedingungen des Strukturwandels in der Landwirtschaft unterworfen. Betriebe werden wegen mangelnder Hofnachfolge oder aufgrund allgemeiner Konzentrationsprozesse (Zusammenlegung mehrerer Betriebe, Zupachtungen bzw. Flächenveräußerung) aufgegeben. Dieser Wandel hat sich in der Gemeinde Scheggerott in den letzten 30 Jahren bereits teilweise vollzogen. Innerhalb der Ortslage sind jedoch noch einzelne landwirtschaftliche Betriebe mit relevanter Tierhaltung aktiv.

#### Denkmalschutz

In der Gemeinde Scheggerott befinden sich gem. digitalem Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein keine archäologischen Denkmale. Südlich der Ortslage grenzt ein großflächiges archäologisches Interessengebiet an.

#### Landschaftsschutz

In der Gemeinde Scheggerott befinden sich keine Bestandteile des **europäischen Netzes „Natura 2000“**.

### 3 Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurden mögliche Flächen für eine ortstypische Bebauung erfasst. Diese sollten an den vorhandenen baulichen Bestand angrenzen und durch vorhandene Straßen an den Ort angebunden werden können. Sie sollten also nicht isoliert im Raum liegen und keine Beeinträchtigungen für Naturräume darstellen.

## 4 Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen und mit der Gemeinde besprochen. Weiterhin wurden die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorge-sehene Nutzungen und mögliche vorhandene Beeinträchtigungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgt eine Beurteilung der Flächen aufgrund ihrer Eignung als Wohnbauflä-chen.

## 5 Bewertungen der einzelnen Potenzialflächen

Die Gemeinde hat im Vorwege der Planung eines neuen Wohngebietes insgesamt 6 alterna-tive Flächen untersucht.

<b>1</b>	<p><b>Lage</b></p> <p><b>Rahmenbedingungen</b></p> <p><b>Beeinträchtigungen</b></p> <p><b>Eignung</b></p>	<p>Im Norden der Ortslage, nördlich der Straße Wüsten, Größe ca. 1,06 ha, für bis zu 9 Wohngrundstücke</p> <p>Darst. im F-Plan: Fläche für die Landwirtschaft Darst. im Landschaftsplan: Keine Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftlich als Grünland / Weide Erschließung: Anbindung an die Straße Wiedüppel mgl. Städtebaul. Integration: Maßvolle Erweiterung der Ortslage; greift zum Außenbereich die Grenzen der südl. und westl. Bebauung auf Topografie: Eben Landschaftsbild: Durch Grünstrukturen gut eingebunden</p> <p>Keine Beeinträchtigungen durch Immissionen oder Denkmale erkennbar.</p> <p>Die Fläche 1 ist sehr gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Die Fläche steht für eine Bebauung zur Verfügung.</p>
<b>2</b>	<p><b>Lage</b></p> <p><b>Rahmenbedingungen</b></p> <p><b>Beeinträchtigungen</b></p> <p><b>Eignung</b></p>	<p>Im Nordwesten der Ortslage, westlich der Straße Wiedüppel, Größe ca. 1,09 ha, für bis zu 10 Wohngrundstücke</p> <p>Darst. im F-Plan: Fläche für die Landwirtschaft Darst. im Landschaftsplan: Ausschluss der baul. Entwicklung Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftlich als Acker Erschließung: Gemeindeweg im Süden ausbauen Städtebaul. Integration: Maßvolle Erweiterung der Ortslage; greift zum Außenbereich die Grenzen der südl. und nördl. Bebauung auf Topografie: Eben Landschaftsbild: Wenig eingebunden</p> <p>Keine Beeinträchtigungen durch Immissionen oder Denkmale erkennbar.</p> <p>Die Fläche 2 ist sehr gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.</p>



3	<p><b>Lage</b></p> <p><b>Rahmenbedingungen</b></p> <p><b>Beeinträchtigungen</b></p> <p><b>Eignung</b></p>	<p>Im Osten der Ortslage, südlich der Kreisstraße, Größe ca. 0,25 ha, für bis zu 3 Wohngrundstücke</p> <p>Darst. im F-Plan: Fläche für die Landwirtschaft Darst. im Landschaftsplan: Keine Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftlich als Acker Erschließung: Über die Kreisstraße vorhanden Städtebaul. Integration: Kleinfächige Erweiterung der Ortslage, Abrundung der gegenüberliegenden Bebauung</p> <p>Topografie: Eben Landschaftsbild: Wenig eingebunden</p> <p>Beeinträchtigungen durch Immissionen des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße möglich.</p> <p>Die Fläche 3 ist gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Die Grö- ße reicht jedoch nicht aus, um den mittelfristigen Bedarf zu decken. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.</p>
4	<p><b>Lage</b></p> <p><b>Rahmenbedingungen</b></p> <p><b>Beeinträchtigungen</b></p> <p><b>Eignung</b></p>	<p>Im Westen der Ortslage, nördlich der Kreisstraße, Größe ca. 0,65 ha, für bis zu 5-6 Wohngrundstücke</p> <p>Darst. im F-Plan: Fläche für die Landwirtschaft Darst. im Landschaftsplan: Keine Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftlich als Acker Erschließung: Anbindung an Kreisstraße mgl. Städtebaul. Integration: Maßvolle Erweiterung der Ortslage; greift zum Außenbereich die Grenze der südl. Bebauung auf, nach Norden nicht eingebunden</p> <p>Topografie: Eben Landschaftsbild: Wenig eingebunden</p> <p>Keine Beeinträchtigungen durch Immissionen oder Denkmale erkenn- bar.</p> <p>Die Fläche 4 ist gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Eine Ein- bindung durch Grünstrukturen sollte erfolgen. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.</p>
5	<p><b>Lage</b></p> <p><b>Rahmenbedingungen</b></p> <p><b>Beeinträchtigungen</b></p> <p><b>Eignung</b></p>	<p>Im Westen der Ortslage, südlich der Kreisstraße, Größe ca. 0,88 ha, für bis zu 7-8 Wohngrundstücke</p> <p>Darst. im F-Plan: Fläche für die Landwirtschaft Darst. im Landschaftsplan: Keine Derzeitige Nutzung: Landwirtschaftlich als Acker Erschließung: Anbindung an Kreisstraße mgl. Städtebaul. Integration: Maßvolle Erweiterung der Ortslage; zu drei Seiten an die Ortslage angebunden nach Norden recht steil ansteigend</p> <p>Topografie: nach Norden recht steil ansteigend Landschaftsbild: Gut eingebunden</p> <p>Liegt im archäologischen Interessengebiet.</p> <p>Die Fläche 5 ist sehr gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Eine Einbindung durch Grünstrukturen im Süden sollte erfolgen. Die Verfügbarkeit der Fläche ist nicht bekannt.</p>

<b>6</b>	<b>Lage</b>	Im Süden der Ortslage, östlich der Dorfstraße, Größe ca. 0,45 ha, für bis zu 4 Wohngrundstücke														
	<b>Rahmenbedingungen</b>	<table> <tr> <td>Darst. im F-Plan:</td> <td>Wohnbaufläche</td> </tr> <tr> <td>Darst. im Landschaftsplan:</td> <td>Ausschluss der baul. Entwicklung</td> </tr> <tr> <td>Derzeitige Nutzung:</td> <td>Landwirtschaftlich als Grünland</td> </tr> <tr> <td>Erschließung:</td> <td>Über Dorfstraße vorhanden</td> </tr> <tr> <td>Städtebaul. Integration:</td> <td>Maßvolle Erweiterung der Ortslage; sehr gut eingebunden</td> </tr> <tr> <td>Topografie:</td> <td>Eben</td> </tr> <tr> <td>Landschaftsbild:</td> <td>Vollständig in Ortslage eingebunden</td> </tr> </table>	Darst. im F-Plan:	Wohnbaufläche	Darst. im Landschaftsplan:	Ausschluss der baul. Entwicklung	Derzeitige Nutzung:	Landwirtschaftlich als Grünland	Erschließung:	Über Dorfstraße vorhanden	Städtebaul. Integration:	Maßvolle Erweiterung der Ortslage; sehr gut eingebunden	Topografie:	Eben	Landschaftsbild:	Vollständig in Ortslage eingebunden
	Darst. im F-Plan:	Wohnbaufläche														
	Darst. im Landschaftsplan:	Ausschluss der baul. Entwicklung														
Derzeitige Nutzung:	Landwirtschaftlich als Grünland															
Erschließung:	Über Dorfstraße vorhanden															
Städtebaul. Integration:	Maßvolle Erweiterung der Ortslage; sehr gut eingebunden															
Topografie:	Eben															
Landschaftsbild:	Vollständig in Ortslage eingebunden															
<b>Beeinträchtigungen</b>	Liegt im archäologischen Interessengebiet.															
<b>Eignung</b>	Die Fläche 6 ist sehr gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet. Die Fläche steht für eine Bebauung nicht zur Verfügung.															

## 6 Ergebnis

In der Gemeinde Scheggerott wurden 6 Flächen für eine potenzielle Siedlungserweiterung untersucht, die in unterschiedlicher Ausprägung für eine Wohnbebauung geeignet sind.

Augenscheinlich sind die Flächen 1, 2 und 6 aus städtebaulicher Sicht besonders für die zukünftige Siedlungsentwicklung geeignet.

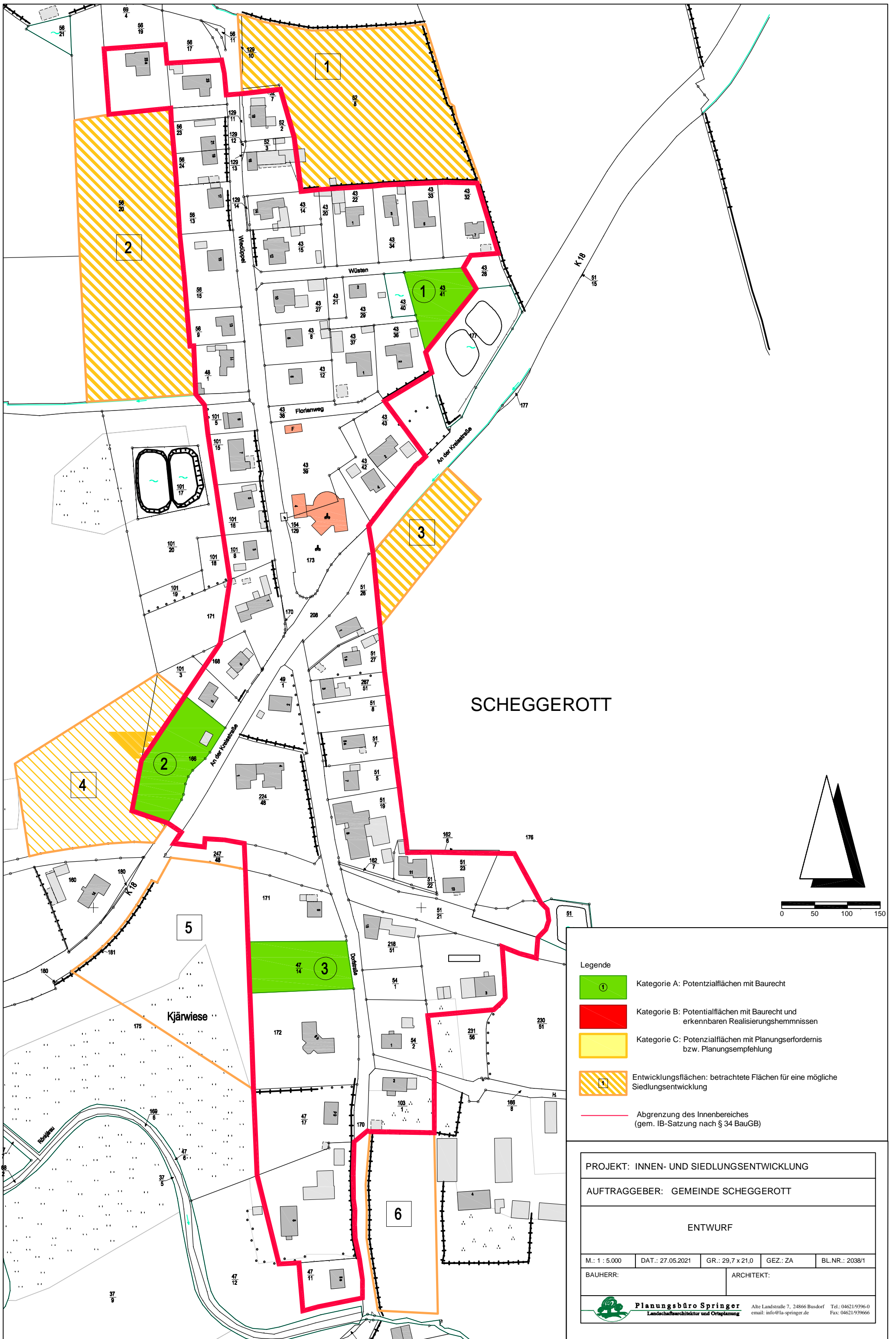
Die Vorteile und Nachteile sowie evtl. Hinderungsgründe, die gegen eine Bebauung der einzelnen Flächen sprechen, wurden dargelegt und dienen als Grundlage für die gemeindliche Abwägung.

Aufgrund des eingeschränkten wohnbaulichen Entwicklungsrahmens der Gemeinde Scheggerott von nur 13 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 sollten die Planungen zur Ausweisung von Wohnbauflächen nur den örtlichen Bedarf abdecken. Ziel sollte nicht sein, mit den Wohngebieten auswärtige Bauwillige anzulocken, sondern den Einwohnern der Gemeinde innerörtliche Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

In diesem Rahmen ist zu berücksichtigen, dass geeignete Flächen teilweise derzeit nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. Weiterhin gilt es zu beachten, dass gem. Landesentwicklungsplan (LEP 2010) und BauGB diejenigen Potenzialflächen, die einer Nachverdichtung im Innenbereich dienen, einer Erschließung weiterer Bauflächen im Außenbereich grundsätzlich vorzuziehen sind.

Aufgestellt:  
Busdorf, den 01.06.2021

Planungsbüro Springer/  
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung  
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf  
Tel.: 04621/93 96 0 Fax: 04621/93 96 66



SCHEGGEROTT

- Legende
- ① Kategorie A: Potenzialfächen mit Baurecht
  - Kategorie B: Potenzialfächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
  - Kategorie C: Potenzialfächen mit Planungerfordernis bzw. Planungsempfehlung
  - Entwicklungsfächen: betrachtete Flächen für eine mögliche Siedlungsentwicklung
  - Abgrenzung des Innenbereiches (gem. IB-Satzung nach § 34 BauGB)

PROJEKT: INNEN- UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG				
AUFTRAGGEBER: GEMEINDE SCHEGGEROTT				
ENTWURF				
M.: 1 : 5.000	DAT.: 27.05.2021	GR.: 29,7 x 21,0	GEZ.: ZA	BL.NR.: 2038/1
BAUHERR:			ARCHITEKT:	
<b>Planungsbüro Springer</b> <small>Landschaftsarchitektur und Ortsplanung</small>		<small>Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf          email: info@la-springer.de          Tel.: 04621/9396-0          Fax: 04621/93966</small>		