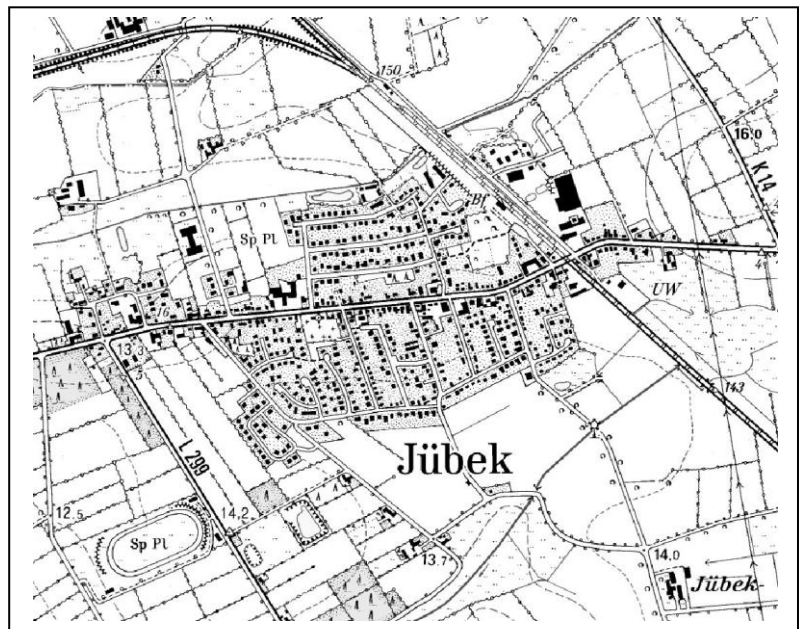

Gemeinde Jübek

Analyse der Innenentwicklungspotentiale

1. Fortschreibung der Analyse der
Innenentwicklungspotentiale
der Gemeinde Jübek



Auftraggeber: **Gemeinde Jübek**
Kreis Schleswig-Flensburg

Bearbeitung: **O L A F**
Regionalentwicklung
Bauleitplanung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung
Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 04847/980
Fax: 04847/483

Stand: 14.04.2014

I N H A L T

1 Anlass..... 2

2 Methodik 2

3 Potentialflächen..... 2

3.1 Fläche 1.....2

3.2 Fläche 2.....2

3.3 Fläche 3.....2

3.4 Fläche 4.....2

3.5 Fläche 5.....2

3.6 Fläche 6.....3

3.7 Fläche 7.....3

3.8 Fläche 8.....3

3.9 Fläche 9.....3

3.10 Fläche 10.....3

3.11 Fläche 11.....3

3.12 Fläche 12.....3

3.13 Fläche 13.....3

3.14 Fläche 14.....3

3.15 Fläche 15.....3

3.16 Fläche 16.....4

3.17 Fläche 17.....4

3.18 Fläche 18.....4

4 Zusammenfassung 4

5 Übersichtskarte..... 4

1 Anlass

Mit der Novelle des Baugesetzbuches vom 20.06.2013 ist bei der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen der Nachweis über die in der Gemeinde gegebenen Innenentwicklungspotentiale zu führen.

Die Landesplanungsbehörde fordert im Rahmen ihrer Stellungnahmen zu den Bauleitverfahren (14. und 15. Änderung des Flächennutzungsplanes) gemäß den Vorgaben des Entwurfs des Landesentwicklungsplans eine Betrachtung der in der Gemeinde Jübek vorhandenen Innenentwicklungspotentialen.

Diese 1. Fortschreibung basiert auf der Ausarbeitung „Innenentwicklungspotentiale“ von 2009.¹

2 Methodik

Mit Hilfe der TK 5000 und des Luftbildes wurden die in der Gemeinde vorhandenen Freiflächen ermittelt (siehe angehängte Übersichtskarte). Diese Flächen sind alle als Potentialflächen mit vorhandenem oder möglichem Baurecht zu betrachten. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurden dann die für die jeweiligen Flächen geltenden Kriterien zusammengestellt.

3 Potentialflächen

3.1 Fläche 1

Die Fläche ist im westlichen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf überplant (6. Änderung des Flächennutzungsplanes). Der östliche Teil wird als Sport- und Spielplatz genutzt, hier befindet sich auch der Neubau des gemeindlichen Kindergartens.

3.2 Fläche 2

Die Fläche wird im nördlichen Teil als Spielplatz und im südlichen Teil als Sportplatz genutzt.

3.3 Fläche 3

Die Fläche befindet sich in Privatbesitz und wird als private Grünfläche und Hausgarten genutzt. Zurzeit ist ein Erwerb durch die Gemeinde nicht möglich.

3.4 Fläche 4

Auf der Fläche stockt ein waldartiger Bewuchs.

3.5 Fläche 5

Die Fläche ist bereits bebaut.

¹ Innenentwicklungspotentiale – eff-plan, Jübek, 11.09.2009

3.6 Fläche 6

Dier Fläche wird als Parkplatz von der VR-Bank genutzt.

3.7 Fläche 7

Eine Bebauung der Fläche wurde im Zuge der Errichtung der Seniorenwohnanlage erwogen. Damals wie heute stehen der Bebauung naturschutzrechtliche Bedenken gegenüber, da es sich bei der Fläche um einen Moorrest handelt.

3.8 Fläche 8

Diese Fläche war in der Vergangenheit nicht verkäuflich. Nun konnte die Gemeinde die Fläche erwerben. Sie ist Teil der Fläche des B-Plans 17 und der 14. F-Planänderung.

3.9 Fläche 9

Im Bereich des B-Plans 12 sind alle Grundstücke verkauft bzw. bebaut.

3.10 Fläche 10

Die Fläche befindet sich im Besitz der Kirche, sie ist potentielle Erweiterungsfläche für den Friedhof.

3.11 Fläche 11

Auf dieser Fläche befindet sich eine Grünfläche mit Spielplatz.

3.12 Fläche 12

Die Gemeinde hat in der Vergangenheit mit dem Grundstückseigentümer über einen Flächenerwerb gesprochen. Die Flächen sind jedoch aktuell nicht verkäuflich.

3.13 Fläche 13

Auf der Fläche stockt ein waldartiger Bewuchs. Die Erschließung ist nicht gesichert.

3.14 Fläche 14

Diese Fläche befindet sich in Privatbesitz und wird als private Grünfläche genutzt. Ein Erwerb durch die Gemeinde ist nicht möglich.

3.15 Fläche 15

Auf der Fläche befindet sich zurzeit ein Schuppen und sie wird als Lagerplatz und private Grünfläche genutzt. Die Nähe zu gewerblichen Flächen stellt eine Nutzung als Wohnbaufäche in Frage. Darüber hinaus ist die Erschließung nicht gesichert.

3.16 Fläche 16

Im Bereich des B-Plans 15 sind alle Grundstücke verkauft bzw. bebaut.

3.17 Fläche 17

Auf der Fläche der ehemaligen Gärtnerei plant die Gemeinde einen Verbrauchermarkt mit angegliedertem Ärztehaus und Restaurant.

3.18 Fläche 18

Diese Fläche ist von der Gemeinde als Freifläche und Spielplatz vorgesehen.

4 Zusammenfassung

In der zentralen Ortslage der Gemeinde Jübek sind 18 Potentialflächen identifiziert worden, die aber aus verschiedenen Gründen für eine Wohnbebauung nicht geeignet sind bzw. nicht zur Verfügung stehen. Folgende Gründe stehen einer Bebauung entgegen:

- Überplanung/Reservierung für andere Zwecke
- die Flächen sind bereits bebaut
- Nutzung als private oder öffentliche Grünfläche
- eine Bebauung ist aus naturschutzrechtlicher Sicht nicht problematisch
- die Flächen können zurzeit von der Gemeinde nicht für eine Bebauung erworben werden

Damit sind in der Gemeinde Jübek geeignete Flächen für eine Wohnbauflächenbevorratung auf absehbare Zeit nicht verfügbar.

5 Übersichtskarte

Im Anhang befindet sich eine Karte der zentralen Ortslage der Gemeinde Jübek mit den vorhandenen potentiellen Flächen für die Innenentwicklung.