



Innenbereichsgutachten

der Gemeinde Gnutz, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner

Holzoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand: 11.04.2016

Inhalt

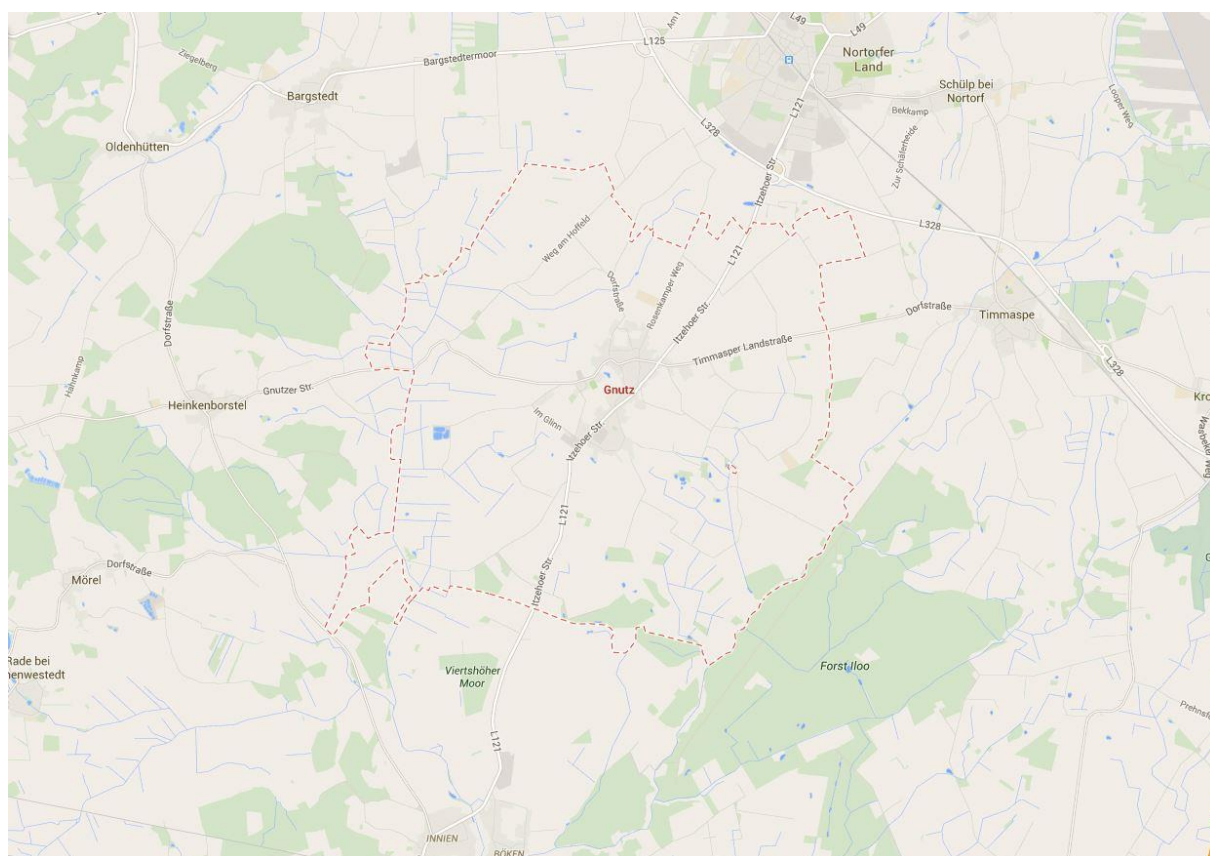
1. Grunddaten	3
2. Rechtliche Rahmenbedingungen.....	3
3. Erfordernis und Zielsetzung.....	4
4. Risiken	5
5. Methodik	5
6. Planstand	6
7. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit	6
8. Kommunale Abstimmung	7
9. Aussagen zum Bedarf an Wohnbauflächen gemäß Landesentwicklungsplan (LEP)	7
10. Vorgaben des Flächennutzungsplanes	7
11. Bestehende Baurechte in vorhandenen Bebauungsplänen sowie Baurechte gemäß § 34 BauGB	8
12. Bauflächen.....	8
13. Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale	9
14. Demografische Entwicklung.....	9
15. Fazit.....	10
16. Anlagen	11

Erläuterung der Entwicklungsplanung der Gemeinde Gnutz

1. Grunddaten

Die Gemeinde Gnutz gehört zum Bereich des Amtes Nortorfer Land des Kreises Rendsburg-Eckernförde und liegt westlich der Autobahn 7 etwa 3 km südwestlich der Stadt Nortorf. Das Gemeindegebiet umfasst ca. 2.295 ha und besteht aus einer zentralen Ortslage sowie einigen bebauten Grundstücken im Außenbereich.

In Gnutz leben ca. 1.198 Einwohner (Stand 31.12.2013), der Wohnungsbestand beträgt 500 Wohneinheiten (Stand 31.12.2009).



(Quelle: Google Maps)

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Bundesebene:	Raumordnungsgesetz	(ROG)
	Baugesetzbuch	(BauGB)
	Bundesnaturschutzgesetz	(BNatSchG)

Länderebene:	Raumordnungspläne
--------------	-------------------

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein: Der LEP-SH 2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr

2025. Er ist am 04.10.2010 in Kraft getreten. Er ist die Basis für die Fortschreibung der Regionalpläne in Schleswig-Holstein.

Regionalpläne: Schleswig-Holstein ist in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Gnutz liegt im Planungsraum III. Der Regionalplan wird derzeit fortgeschrieben.

Kommunale Ebene: Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie werden von den Gemeinden aufgestellt, wenn es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Flächennutzungsplan: Vorbereitende Bauleitplanung

Bebauungsplan: Verbindliche Bauleitplanung

Rahmenplan/ Leitbild: Wenn die Gemeinde ein Leitbild und/ oder Rahmenplan beschlossen hat, sind dessen Inhalte maßgeblich für die Inhalte der Bauleitplanung.

3. Erfordernis und Zielsetzung

Die Gemeinde sieht sich aus verschiedenen, im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Gründen zur Ausarbeitung eines Entwicklungskonzeptes veranlasst. Die wichtigsten Gründe sind hierbei die Nutzbarmachung von Innenbereichspotentialen sowie die Nutzung bestehender Baurechte (gem. § 34 BauGB oder Grundstücke innerhalb bestehender Bebauungspläne).

Weitere Gründe für ein Entwicklungskonzept sind

- bestehende Infrastruktur stärker nutzen (Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung);
- zusätzliche Verkehrsströme reduzieren;
- bedarfsgerechte Entwicklung und Berücksichtigung des demografischen Wandels;
- städtebauliche Missstände erkennen und beheben (Leerstände von Gewerbeflächen, Wohnbauflächen, ehemaligen Hofstellen).

Das Innenbereichsgutachten ist die Grundlagenermittlung für zukünftige Planungen wie Stadt-Umlandkonzepte, Flächennutzungspläne und Bebauungspläne. Ziel ist es, Aussagen darüber zu treffen, in welchen Ortsbereichen eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen zukünftig stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten.

Des Weiteren soll das Entwicklungskonzept bzw. diese Vorprüfung der Gemeinde auch für die Ermittlung des geeigneten baurechtlichen Verfahrens dienen. Ist z.B. eine F-Planänderung notwendig, kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in Betracht kommen oder gibt es andere Planungsinstrumente (z.B. Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB), die zu empfehlen wären.

Das Innenbereichsgutachten (IGA) orientiert sich an den Aussagen des Baugesetzbuches „Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ (§ 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB) und es befolgt das vom Landesentwicklungsplan (LEP) vorgegebene Ziel, zunächst Innenbereiche zu entwickeln, bevor Außenbereiche be-

rührt werden. Wenn Außenbereichsentwicklung notwendig wird, dann ist sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Flächen werden lediglich bedarfsgerecht und mit entsprechenden Zeitschienen ausgewiesen. Zudem werden Natur- und Umweltbelange im Innen- und Außenbereich bei der Bauflächenausweisung beachtet.

Des Weiteren wird durch den Landesentwicklungsplan (LEP) das Maß der baulichen Entwicklung festgelegt, indem die Anzahl der Wohneinheiten genannt wird, die bezogen auf den Wohnungsbestand (Stand 31.12.2009) in einem Zeitraum bis 2025 gebaut werden können.

Damit sich die Gemeinde Gnutz gemäß den Vorgaben des LEPs entwickeln kann, definiert das IGA Entwicklungsbereiche, um mögliche Flächenausweisungen nachhaltig steuern zu können.

Im Rahmen des IGAs wurden die zentralen Bereiche der Gemeinde Gnutz bezüglich seiner Potenzialflächen zur innerörtlichen Entwicklung untersucht (*Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung und Ortsarrondierung*).

Diese Prüfung erfolgte anhand von Luftbilddauswertungen, Ortsbegehungen und Befliegungen, einer fotografischen Bestandsaufnahme sowie der Auswertung der bestehenden Bauleitplanungen und des Landschaftsplanes. Anhand dieser Grundlagenermittlung wurden potenzielle Flächen herausgearbeitet und graphisch differenziert dargestellt.

4. Risiken

Mit der baulichen Entwicklung innerörtlicher Freiflächen können gewisse Risiken verbunden sein, darunter:

- Verlust innerörtlicher und örtlicher Grün- und Freiflächen, mit teilweise hoher Bedeutung
- Nachhaltige Veränderung des Ortsbildes und des Orts- bzw. Quartierscharakters
- Fehlentwicklung durch einseitige Nachfrage der unproblematischen Flächen zu Lasten der Problembereiche

Durch die fachliche Bewertung der Flächen und das Setzen von Prioritäten bei der baulichen Entwicklung können diese Risiken minimiert werden.

5. Methodik

Die Flächen der Gemeinde Gnutz wurden unter städte- und ortsplanerischen Gesichtspunkten und teilweise unter Umwelt- und Naturaspekten (Ortsbild, naturräumliche Umgebung, Auswirkung) einer Vorbeurteilung unterzogen, um festzustellen welche Flächen- und Nutzungspotentiale bestehen. Die Untersuchung wurde bzw. wird, wie in den nachfolgenden Schritten erläutert, durchgeführt:

1. Vorauswahl von Flächen auf der Grundlage der DGK 1 : 5.000 und einer Luftbilddauswertung (Quelle: Google-Earth und Bing) sowie einer Ortsbegehung mit fotografischer Bestandsaufnahme durch den Stadtplaner;
2. Auswertung der bestehenden Bauleitpläne (FNP und B-Pläne) und Sichtung der noch zur Verfügung stehenden Baurechte;
3. Vorbeurteilung der Eignung der Flächen durch den Stadtplaner;

4. Erstellung eines Zwischenstandes (mit einer tabellarischen Aufstellung der Einzelflächen mit Angaben zu möglichen Größenordnungen der Wohneinheiten/ Grundstückseinheiten sowie Darstellung der Potential- und Entwicklungsflächen in einer Karte);
5. Durchführung einer Beteiligung der Öffentlichkeit;
6. Durchführung einer Beteiligung der wichtigsten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange;
7. Auswertung der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung sowie erneute Überarbeitung der Planunterlagen;
8. Erstellung des Endstandes.

6. Planstand

Am 02.07.2014 wurde der Planstand das erste Mal vor der Gemeindevertretung vorgestellt.

Am 03.11.2014 fand in der Gemeinde Gnutz eine Bürgerbeteiligung in Form einer Einwohnerversammlung statt.

Im März 2015 wurden die Eigentümer der einzelnen Grundstücke schriftlich zu ihrer Bauwilligkeit befragt, um die Verfügbarkeit einzelner Flächen zu ermitteln.

Am 29.06.2015 wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange schriftlich aufgefordert ihre Stellungnahme zum Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten bis zum 30.07.2015 abzugeben.

Am 02.11.2015 wurden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie damit einhergehende Änderungen des Planstandes vor der Gemeindevertretung vorgestellt. Der abschließende Beschluss zum Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten wurde am 18.04.2016 von der Gemeindevertretung gefasst.

Resultat der Untersuchung ist die Benennung von Bauflächen und -lücken im Innenbereich der Gemeinde Gnutz, um die künftige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde zu steuern.

7. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Einwohnerversammlung am 03.11.2014 statt, bei der der aktuelle Planstand mit Benennung der einzelnen Potentialflächen vorgestellt wurde.

Trotz einer sehr starken Teilnahme der Bürger an der Veranstaltung wurden bei der anschließenden Frage- und Diskussionsrunde keine Anregungen von Seiten der Einwohner vorgebracht.

Eine konkrete Beteiligung der direkt betroffenen Bürger und Grundstückseigentümer wurde durch die Abfrage von Verfügbarkeiten der Potentialflächen mittels Fragebögen durchgeführt. Dabei kam heraus, dass insgesamt eine hohe Bereitschaft zur Bebauung der Grundstücke besteht, nur bei sechs der insgesamt 45 Potentialflächen ist eine Bebauung nicht gewünscht. Bei den übrigen Flächen ist die Aufteilung in die gewünschten Zeiträume für eine Bebauung in kurzfristig (1-3 Jahre), mittelfristig (4-11 Jahre) und langfristig (ab 2025) sehr ausgeglichen.

8. Kommunale Abstimmung

Die Abstimmungen mit der Gemeinde Gnutz sowie dem Amt Nortorfer Land fand im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

9. Aussagen zum Bedarf an Wohnbauflächen gemäß Landesentwicklungsplan (LEP)

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Er ist am 4. Oktober 2010 inkraftgetreten. Zusammengefasst formuliert der LEP die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Gemäß LEP befindet sich die Gemeinde Gnutz im ländlichen Raum. Das nächstgelegene Versorgungszentrum ist das Unterzentrum Nortorf.

Die Beschränkung des Entwicklungsrahmens für Wohnbebauung gemäß der Vorgaben des LEPs beläuft sich für die Gemeinde Gnutz aufgrund der Lage im ländlichen Raum auf 10% des Wohnungsbestandes zum 31.12.2009. Zu diesem Zeitpunkt existierten 500 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEPs bis 2025 50 Wohneinheiten entstehen können.

10. Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Gnutz umfasst im Wesentlichen die Ortslage von Gnutz und stellt diese als gemischte Bauflächen dar. Zudem werden im Westen der Ortslage der Friedhof sowie eine Fläche für die Abwasserbeseitigung dargestellt. Ansonsten ist das Gemeindegebiet als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wurde danach mehrmals geändert.

Die erste Teiländerung betraf zwei kleine Flächen im Norden und Südwesten, welche als gemischte Bauflächen ausgewiesen wurden sowie die Fläche für die Abwasserbeseitigung, welche in eine Fläche für die Landwirtschaft geändert wurde.

Die zweite Änderung wies ebenfalls zwei Flächen im Westen und zentral in der Ortslage als gemischte Bauflächen aus sowie eine Gewerbefläche im Süden der Ortslage an der Itzehoer Straße.

Die dritte Änderung umfasst ein Gebiet im Westen der Ortslage am Heinkenborsteler Weg. Ein Neubaugebiet an der Ecke zur Straße „Im Hambori“ wurde als Wohnbaufläche ausgewiesen und der angrenzende Friedhof als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt sowie eine östlich davon gelegene Fläche als Gewerbefläche ausgewiesen. Zudem wurde nördlich des Heinkenborsteler Weges eine gemischte Baufläche sowie eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Weitere Änderungen betrafen lediglich Gewerbeflächen außerhalb des Siedlungsbereiches und sind daher für das Innenbereichsgutachten nicht relevant.

Entwicklungsmöglichkeiten werden durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde Gnutz nicht aufgezeigt. Auch sind einige Bereiche vor allem im südlichen Bereich der Ortslage aber auch im Norden, welche vorwiegend wohnbaulich genutzt werden, als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

11. Bestehende Baurechte in vorhandenen Bebauungsplänen sowie Baurechte gemäß § 34 BauGB

Bestehendes Baurecht liegt für die Baulücke Nr. 15 vor, sie befindet sich im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 an der Ecke der Straßen „Im Hambori“ und „Heinkenborsteler Weg“

Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Die Gemeinde Gnutz ist hinsichtlich der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) geprüft worden.

Die Prüfung erfolgte anhand der v.g. Methodik. Sämtliche Flächen wurden im Planwerk dargestellt, die Anzahl und Größe der Bauflächen und Baulücken wurden dabei tabellarisch aufgeführt.

Die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB ist lediglich eine Vorbewertung. Die Bewertung einzelner Baulücken ist zu gegebenem Zeitpunkt (Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht des Kreises.

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen nicht alle der ermittelten Flächen ohne weiteres für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Die Gemeinde hat sich mit den Grundstückseigentümern bezgl. der Bauwilligkeit oder entsprechenden Verkaufsabsichten in Verbindung gesetzt und anhand eines Fragebogens ermittelt, welche Grundstücke grundsätzlich zur Verfügung stehen würden. Die Ergebnisse können eventuell im Einzelfall abgefragt werden, stehen aber nicht öffentlich zur Verfügung.

Zu gegebenen Zeitpunkten ist es sinnvoll dieses Innenbereichsgutachten zu aktualisieren oder alternativ ein Baulückenkataster/ Gebäudekataster zu erstellen, um den Vorgaben des LEPs gerecht zu werden.

Von Seiten der Landesplanung besteht die Vorgabe zunächst die zur Verfügung stehenden Lücken im Innenbereich zu bebauen, bevor Flächen im Außenbereich bebaut werden.

12. Bauflächen

Neben den Baulücken gibt es in der Gemeinde Gnutz einige Entwicklungsflächen, die aufgrund ihrer Größe nicht nach § 34 BauGB entwickelt werden können. Für sie ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und ggf. eine Flächennutzungsplanänderung notwendig.

Zum einen gibt es die Bauflächen im Innenbereich. Da sie trotz ihrer innerörtlichen Lage zu groß sind, um nach § 34 BauGB entwickelt zu werden, werden sie als „Außenbereich im Innenbereich“ bezeichnet.

Zum anderen gibt es die untersuchten Flächen im Außenbereich. Obwohl ein Innenbereichsgutachten in erster Linie mögliche Entwicklungsflächen im Innenbereich aufzeigen soll, werden auch potentielle Entwicklungsflächen im Außenbereich dargestellt, um vorbereitende Aussagen für großflächige wohnbauliche Entwicklungen zu treffen. Das vorliegende Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten dient bei weiterführenden Bauleitplanungen als Abwägungsgrundlage, mit der dargelegt werden kann, warum die eine oder andere Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht (sozusagen als vorgezogene Standortana-

lyse). Im Innenbereich der Gemeinde Gnutz gibt es eine relativ große Zahl potentieller Baulücken. Allerdings ist nicht gesichert, welche dieser Baulücken und auch der Bauflächen im Innenbereich tatsächlich zur Verfügung stehen. Zwar wird im Rahmen des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens eine Befragung der Grundstückseigentümer zur Verfügbarkeit von Flächen durchgeführt, diese ist aber nicht bindend. Sollten die dargestellten Flächen im Innenbereich nicht zur Verfügung stehen, könnte über eine Entwicklung der Außenbereichsflächen nachgedacht werden.

13. Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Bei der Ortsbegehung wurden sowohl Gebäudeleerstände als auch Umnutzungspotentiale aufgenommen. Leerstände von Wohngebäuden wurden in Gnutz nicht festgestellt.

Als Umnutzungspotentiale wurden 16 Gebäude bzw. Hofstellen bewertet. Dabei handelt es sich zum Teil um Hofstellen, von denen nur noch die Wohngebäude oder Nebengebäude als Lager o.ä. genutzt werden, zum Teil aber auch um noch aktive, jedoch verpachtete, Hofstellen, bei denen eine Umnutzung nur bei Aufgabe in unbestimmter Zeit möglich wäre.

Eine Angabe, in welcher Form die Hofstellen umgenutzt werden könnten oder wie viele Wohneinheiten dabei entstehen können, kann nicht gemacht werden. Dies hängt davon ab, ob Gebäude umgenutzt oder abgebrochen und neu gebaut werden, welche Form von Wohnen oder anderen Nutzungen entstehen soll usw. . Eine Beurteilung ist dabei im Einzelfall vorzunehmen und kann nicht im Rahmen dieses Gutachtens abgegeben werden.

14. Demografische Entwicklung

In einigen Bereichen, gerade im ländlichen Raum, wird mit einer rückläufigen und stagnierenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Das bedeutet, dass der Bedarf an Baugrundstücken für die Altersklassen der 30 bis 45-jährigen in den kommenden Jahren zurückgehen wird, der Anteil der älteren Haushalte jedoch steigt. Insgesamt kann somit von einer „Alterung“ der Gemeinden gesprochen werden, der Wohnraumbedarf sinkt und der Gebäudeleerstand steigt. Dies trifft nicht zwangsläufig auf jede Gemeinde zu.

Durch den Zensus 2011, einer Bevölkerung-, Gebäude- und Wohnraumzählung, können Entwicklungen dargestellt werden. Es liegen für jede Gemeinde in der gesamten Bundesrepublik Werte aus der v.g. Zählung vor (Stichtag vom 09.05.2011, veröffentlicht im Mai 2013). Aus diesem Bericht geht hervor, dass in der Gemeinde Gnutz am 09.05.2011 1210 Menschen lebten, die größten Bevölkerungsanteile liegen bei den Haushalten der 40 - 49-jährigen (23,4%) und 50 - 64-jährigen (19,8%).

Ausschnitt aus der Tabelle 1.1 Bevölkerung nach Geschlecht und weiteren demografischen Strukturmerkmalen sowie Religion. (*Quelle Zensus 9. Mai 2011, statistisches Bundesamt*)

Altersklasse	Anzahl	in % (1210 entspricht 100%)
Unter 3	23	1,9
3 bis 5	27	2,2
6 bis 14	140	11,6
15 bis 17	42	3,5
18 bis 24	105	8,7
25 bis 29	51	4,2
30 bis 39	112	9,3
40 bis 49	283	23,4

50 bis 64	239	19,8
65 bis 74	101	8,3
75 und älter	87	7,2

Aufgrund der vorliegenden Zahlen ist es durchaus vorstellbar, dass der Wohnraumbedarf in der Gemeinde Gnutz in den nächsten Jahren rückläufig sein wird.

Durch die kontinuierliche Fortführung des Innenbereichsgutachtens, alternativ eines Baulücken/ Gebäudekatasters, sind Rückschlüsse auf notwendigen Wohnraumbedarf jedoch möglich.

15. Fazit

Das Innenbereichsgutachten der Gemeinde Gnutz macht einerseits deutlich, dass es durchaus noch Potenzialflächen im Innenbereich der Gemeinde gibt, die für eine bauliche Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung herangezogen werden können. Andererseits zeigt die Untersuchung auch einige Flächen auf, die nach näherer Betrachtung nicht für eine bauliche Nachverdichtung infrage kommen, obwohl sie zunächst augenscheinlich als Baulücke auffallen. Hier verhindern Hemmnisse wie beispielsweise Aussagen aus vorhandenen Bauleitplänen oder übergeordneten Planungen, die Ortsdurchfahrtsgrenze mit Anbauverbotszone, Immissionen oder Altlasten sowie landschaftsplanerische Gegebenheiten eine bauliche Entwicklung der Flächen.

- Für eine sofortige Entwicklung nach § 34 BauGB stehen insgesamt 32 Baulücken für ca. 41 Wohneinheiten zur Verfügung;
- Im Gemeindegebiet befinden sich außerdem insgesamt sechs (6) potenzielle Bauflächen. Insgesamt könnten damit ca. 23 Wohneinheiten entwickelt werden;
- **Aufgrund der Baulücken und der potenziellen Bauflächen stehen für eine bauliche Entwicklung ca. 64 Wohneinheiten zur Verfügung;**
- Weitere drei (3) Baulücken für ca. 4 Wohneinheiten werden aufgrund vorliegender Hemmnisse und Nutzungszusammenhänge als bedingt geeignet eingestuft;
- Dazu wurden drei (3) Bauflächen als bedingte Baufläche ermittelt. Insgesamt könnten mit den bedingten Bauflächen ca. 11 Wohneinheiten entwickelt werden;
- **Mit den bedingten Baulücken und Bauflächen stehen der Gemeinde ca. 15 Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.**
- Darüber hinaus sind noch 16 Baulücken bzw. -flächen aufgrund landwirtschaftlich genutzter Hofstellen und anderer Gebäude zu nennen auf denen evtl. Umnutzungspotentiale bestehen. Allerdings können für dieses Umnutzungspotential keine konkreten Zahlen genannt werden.

Das reale Entwicklungspotenzial bis zum Jahr 2025 liegt gemäß LEP bei 50 Wohneinheiten (Siedlungsentwicklung bis zu 10% der vorhandenen Wohneinheiten, Stand 31.12.2009). Davon abzuziehen sind die Baufertigstellungen ab dem 31.12.2009 und vorliegende Bauanträge. Aufgrund von Baufertigstellungen sind 14 Wohneinheiten abzuziehen.

Nach dem derzeitigen Stand bleibt der Gemeinde ein Entwicklungspotenzial von 36 Wohneinheiten.

16. Anlagen

- **Planzeichnung**, Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenbereichsentwicklung und Ortsarrondierung
- **Tabelle** zum Innenbereichsgutachten, potenzielle Siedlungsentwicklung der Gemeinde Gnutz
- **Flächenkataster** - Dokumentation und Bewertung der Baulücken und Bauflächen