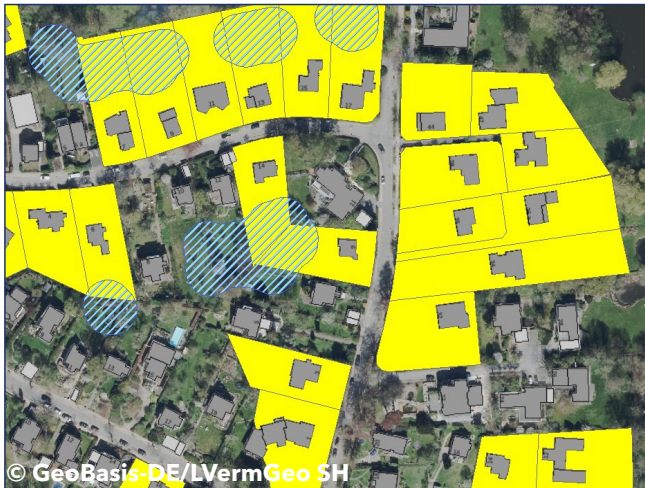


Potenzialflächen für Baulückenermittlung

Ausgangssituation

Das Thema Flächenversiegelung spielt seit einigen Jahren eine immer größere Rolle. Kombiniert mit den immer stärker in den Fokus rückenden Themen Nachhaltigkeit, Klimawandel und Bauboom bilden sich Konflikte, welche auf Dauer nicht durch wiederholtes Ausschreiben neuer Baugebiete gelöst werden können - sei es den Anstieg der versiegelten Fläche zu reduzieren oder der Wohnknappheit in gefragten städtischen Lagen entgegenzuwirken. Auch in Schleswig-Holstein sind Kommunen angewiesen, andere Mittel und Wege des Städtebaus zu gehen.

Aus diesen Überlegungen leitet sich unter anderem der neue Onlinedienst **Potenzialflächen Schleswig-Holstein** ab. Dieser Dienst zeigt Potenziale zur Nachverdichtung bereits bebauter Flächen und unbebauter Flurstücke an, die rechnerisch und voll automatisiert ermittelt wurden. Die Potenzialflächen berücksichtigen dabei aber nicht alle bau- und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.



Potenzialflächen mit Luftbild

Diese Berechnungen werden stichtagsbezogen mit Flächen- und Abstandsregeln auf Grundlage der Daten der Topographie (ATKIS®), des Liegenschaftskatasters (ALKIS®) sowie des landesweiten Datenbestands der Gebäudemodelle vorgenommen. Für die Entscheidung, ob die Potenzialfläche für eine weitere Bebauung in Frage kommt, ist aufgrund der rein rechnerisch erzeugten Potenziale eine weitere Prüfung anhand der tatsächlich gegebenen Rahmenbedingungen unerlässlich. Es sind eine Reihe von Faktoren denkbar, wie Altlasten, Immissionen, Orts- und Landschaftsbild, naturschutzfachliche Belange, Geländeverlauf, Bodenbeschaffenheit usw., sodass eine weitere Bebaubarkeit in der Realität unmöglich oder nicht sinnvoll wäre, obwohl (rechnerisch) eine ausreichend große Grundstücksfläche vorhanden wäre.

Weitere Informationen zum Verfahren erhalten Sie bei Ihren Ansprechpartnerinnen und -partnern zur Geodatenberatung im Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein.

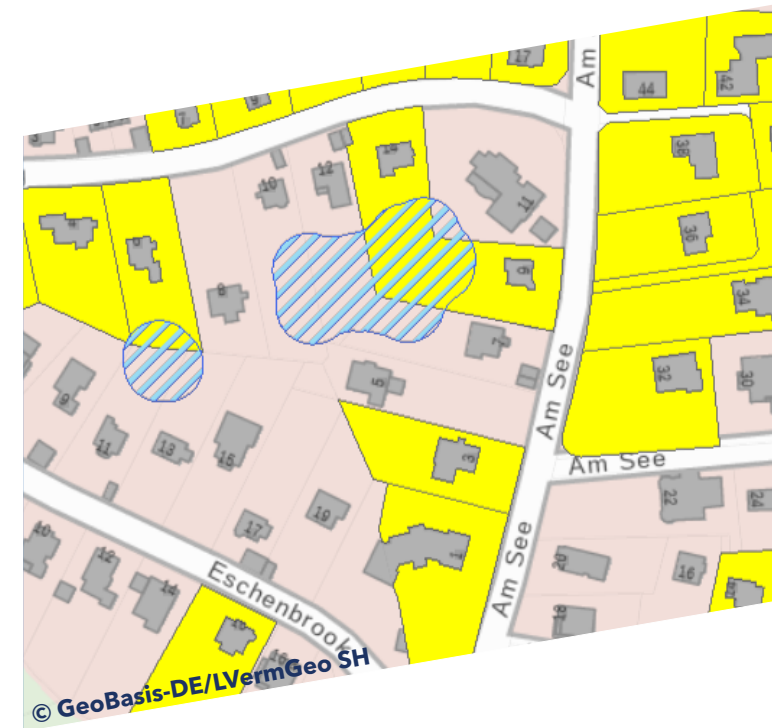
E-Mail: Geokompetenz@LVermGeo.landsh.de

Telefon: 0431 383-2050

www.gdi-sh.de

Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein | Mercatorstraße 11 24106 Kiel | Ansprechpartner: Sebastian.Nitschke, E-Mail Sebastian.Nitschke@LVermGeo.landsh.de | Fotos: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein | Herstellung und Druck: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Kiel | 1. Auflage April 2021 | Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der schleswig-holsteinischen Landesregierung herausgegeben. Sie darf weder von Parteien, noch von Personen, die Wahlwerbung oder Wahlhilfe betreiben, im Wahlkampf zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die Druckschrift nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zu Gunsten einzelner Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden. | Die Landesregierung im Internet: www.schleswig-holstein.de

Potenzialflächen zur Ermittlung von Baulücken



Neuer Onlinedienst

Der neu erstellte Onlinedienst soll es den Kommunen und berechtigten Landesbehörden ermöglichen, eine einfache Übersicht über mögliche Nachverdichtungspotenziale auf dem Landesgebiet Schleswig-Holsteins zu gewinnen. Dabei kann der Onlinedienst „**Potenzialflächen SH**“ sowohl als Webdienst als auch in einem Themenportal „Potenzialflächen SH“ des DigitalenAtlasNord (DANord) eingesehen werden.

Der Webdienst „Potenzialflächen SH“ ist zugriffsgeschützt. Die zentralen GDI-SH-Stellen der Kreise können in einer ersten Stufe die Potenzialflächen innerhalb des eigenen Kreisgebiets einsehen. Perspektivisch ist eine bedarfsorientierte Bereitstellung für Ämter und Gemeinden vorgesehen. Landesbehörden erhalten ihre Zugangskennung beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH). Der Webdienst bietet die Möglichkeit, Potenzialflächen flurstücksübergreifend bezogen auf einen Baublock darzustellen oder direkt für ein Flurstück. Die dargestellten Daten liegen im ETRS89-System mit UTM-Koordinaten vor.

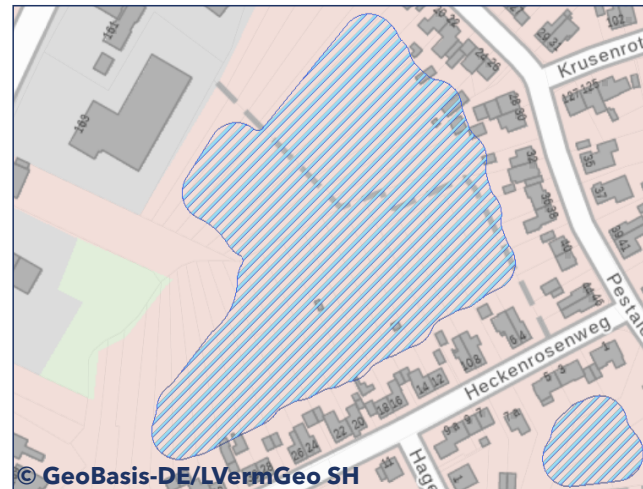
Das DANord-Themenportal „Potenzialflächen SH“ ist zugriffsgeschützt. Im DANord-Themenportal besteht, neben der Darstellung des Webdienstes, die Möglichkeit, verschiedene Hintergrundkarten zu hinterlegen, wie beispielsweise den WebAtlasDE oder Luftbilder (DOP). Des Weiteren sind nützliche Werkzeuge wie das Messen von Strecken und Flächen vorhanden. Der gewählte Kartenausschnitt kann jederzeit mit einem selbst gewählten Titel im PDF-Format exportiert und gedruckt werden.

Potenzielle Nachverdichtungsflächen (Baublock)

In einem ersten Schritt ermittelt eine Berechnungskomponente flurstücksübergreifend Potenzialflächen. Eine Fläche wird als Potenzialfläche angesehen, wenn diese folgende Mindestabstände aufweist:

- 10 Meter zur bestehenden Bebauung (nur Gebäude der Hauptnutzung),
- 30 Meter zu Waldflächen,
- 10 Meter zu Fließgewässern und stehenden Gewässern unter 1ha Größe und
- 50 Meter zu stehenden Gewässern von über 1 ha Größe.

Außerdem müssen die auf einen Baublock (von Verkehrsachsen o.ä. umgrenzter, bebauter Bereich) bezogenen Potenzialflächen eine Mindestbreite und -tiefe von 25 Metern aufweisen.

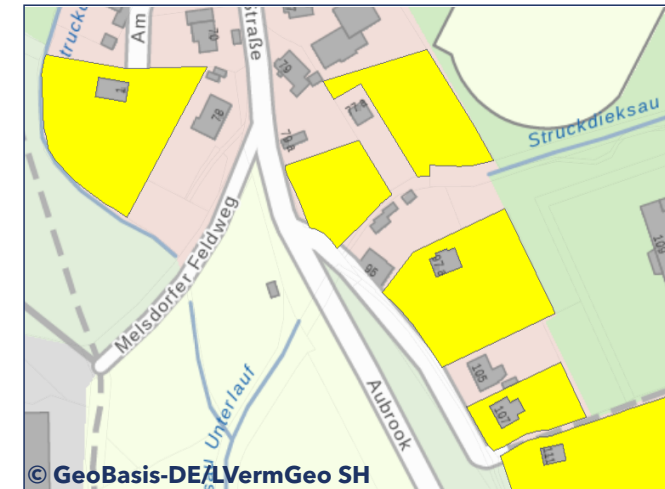


Potenzialflächen in der Baublockdarstellung

Potenzielle Nachverdichtungsflächen (Flurstück)

Im zweiten Schritt erfolgt eine auf die Flurstücke bezogene Berechnung von Potenzialflächen. Hierbei wird jedes Flurstück dahingehend untersucht, ob eine ausreichend große und zusammenhängende Fläche vorhanden ist, um theoretisch ein zusätzliches Gebäude von mindestens 16 mal 16 Metern Grundfläche errichten zu können.

Die Berechnung erfolgt unter Berücksichtigung der in der Landesbauordnung vorgesehenen Mindestabstandsflächen zu bestehenden Gebäuden (abhängig von der Höhe des Gebäudes, aber mindestens 3 m). Erfüllen Flurstücke diese Voraussetzungen, werden sie gelb dargestellt, wenn sie zu mindestens 75% unbebaut sind. Es werden nur die zur Hauptnutzung zugehörigen Gebäude gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO berücksichtigt. Zusätzlich versiegelte Flächen (z.B. Auffahrten zu Garagen, Gartenhäuser, sonstige Nebenanlagen) sind nicht in die Berechnung mit eingeflossen.



Potenzialflächen bezogen auf Flurstücke