

Gemeinde Dingen

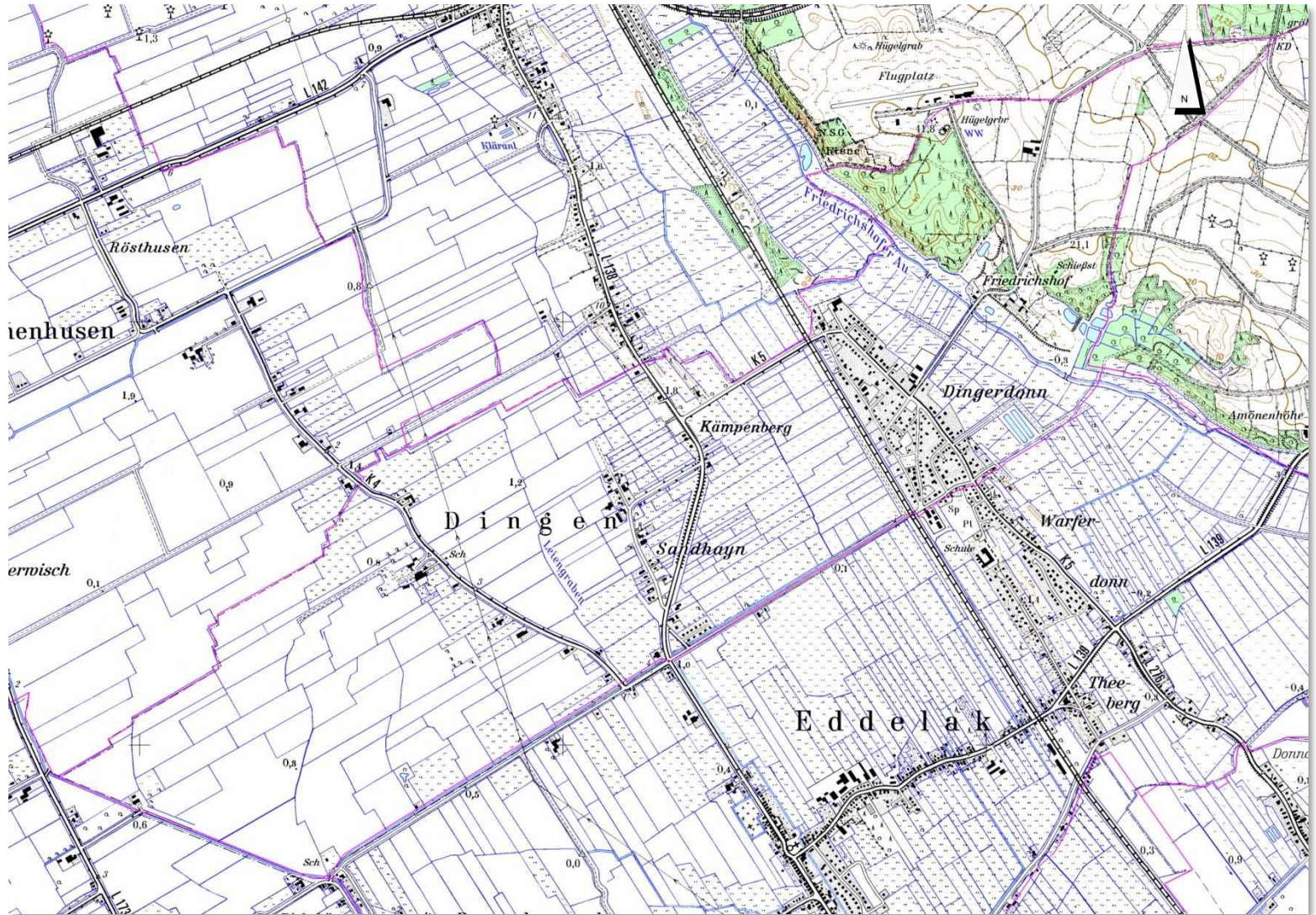
Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philippp 

Gemeinde Dingen, Innenentwicklungspotenziale

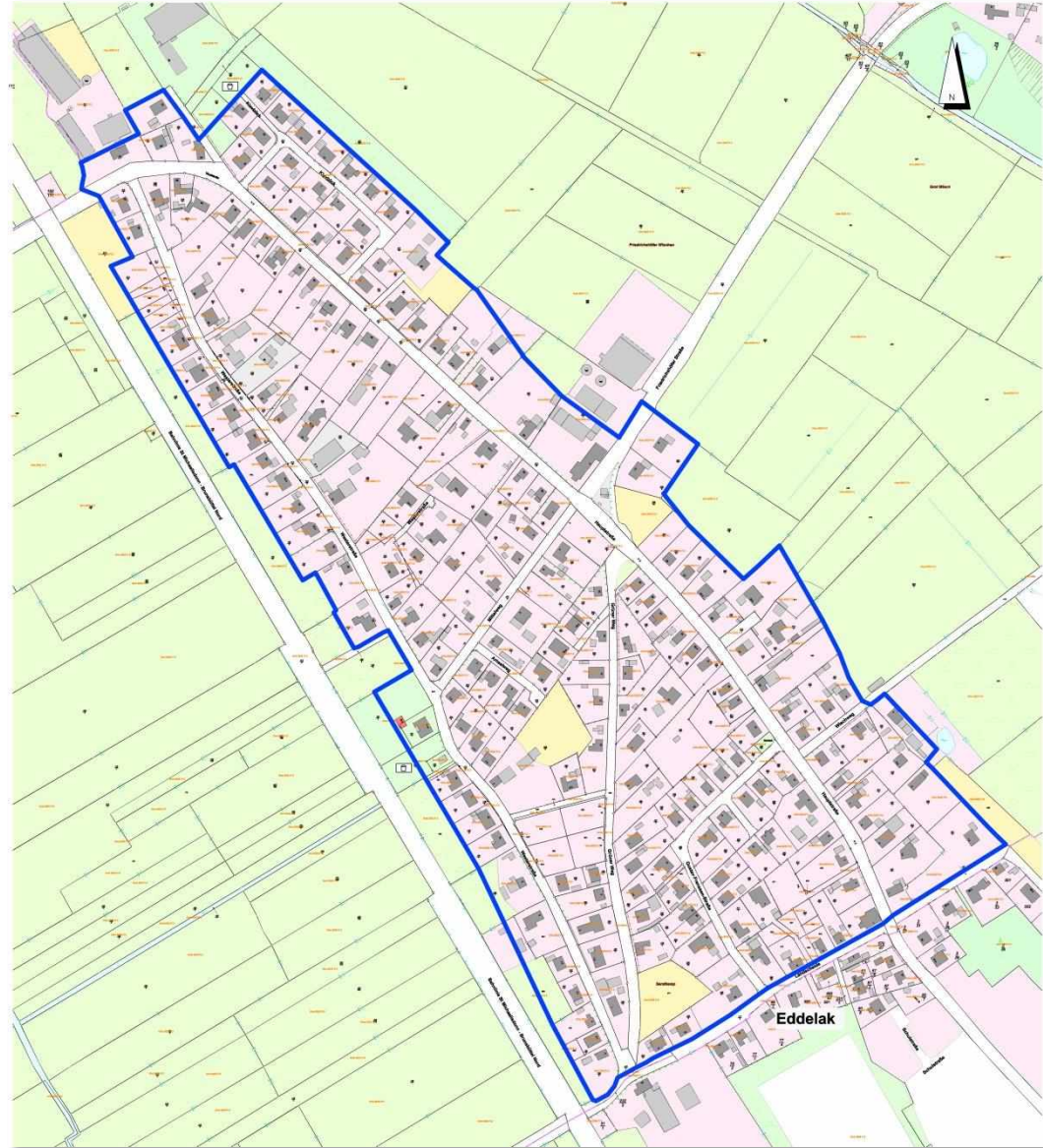
Übersicht



Gemeinde Dingen, Innenentwicklungspotenziale

Abgrenzung
des Innenbereichs

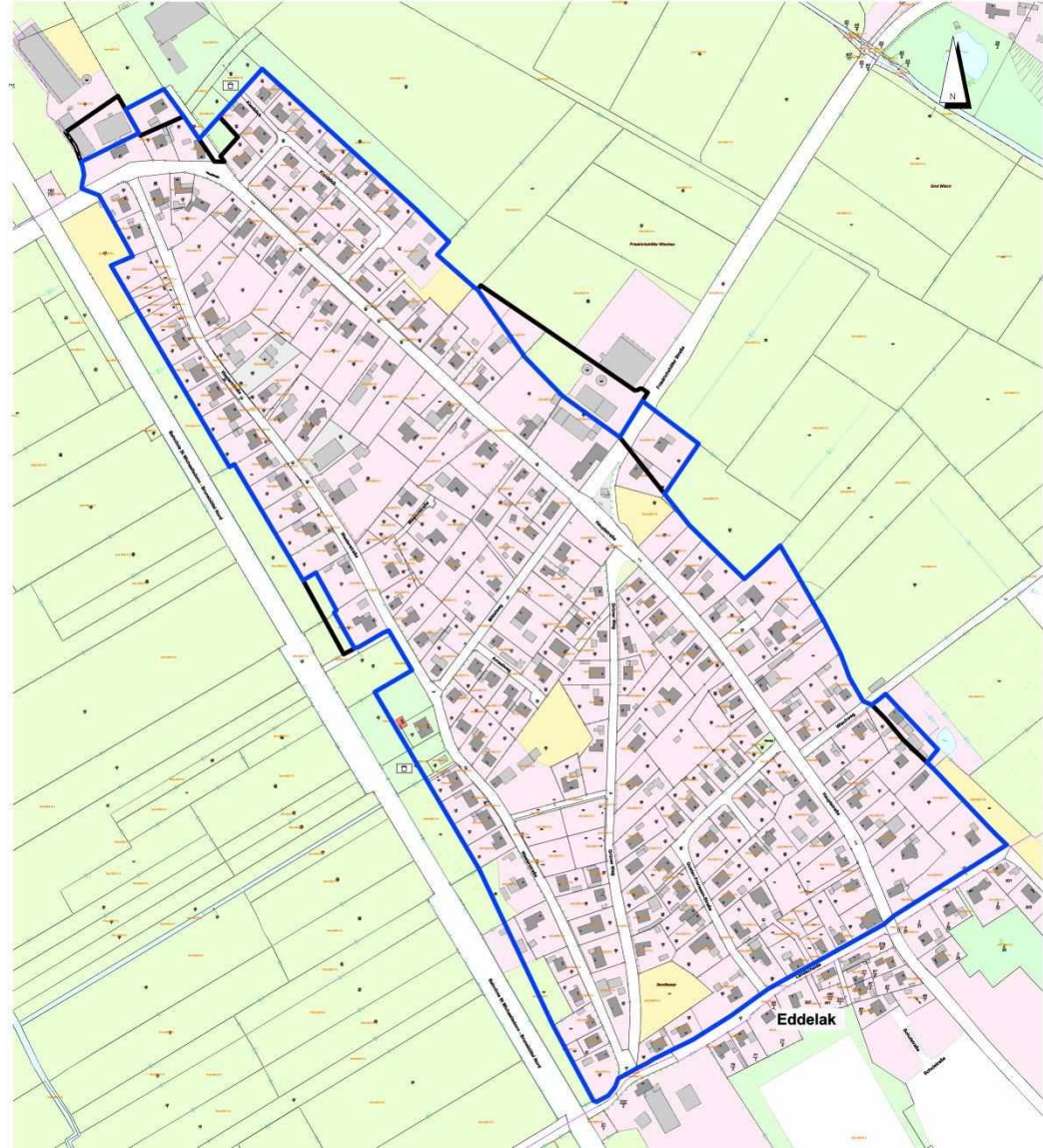
Bereich Dingerdonn



Gemeinde Dingen, Innenentwicklungspotenziale

Bauflächen gemäß
Flächennutzungs-
plan

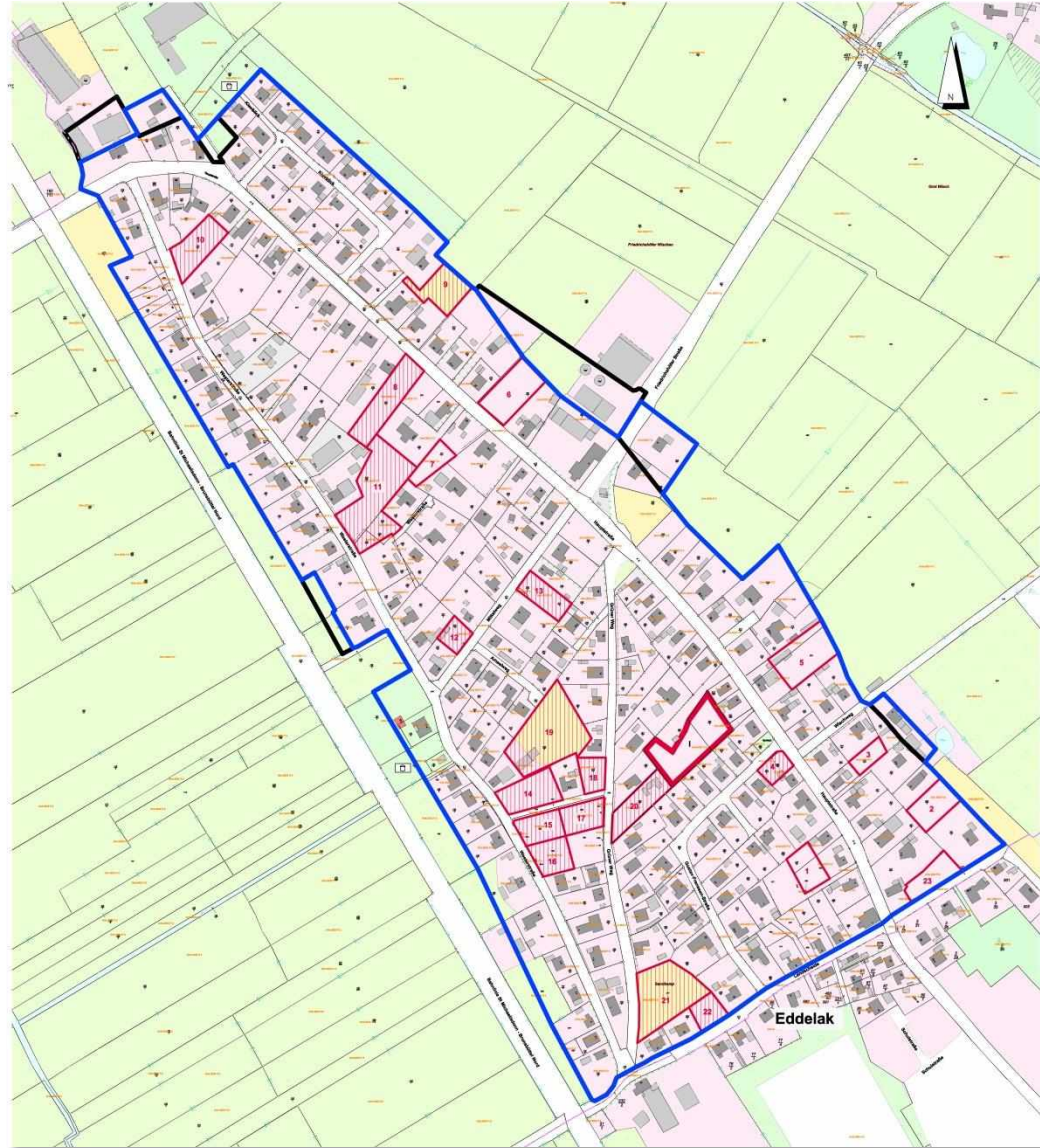
Bereich Dingerdonn



Gemeinde Dingen, Innenentwicklungspotenziale

Baugrundstücke u.
Baulücken

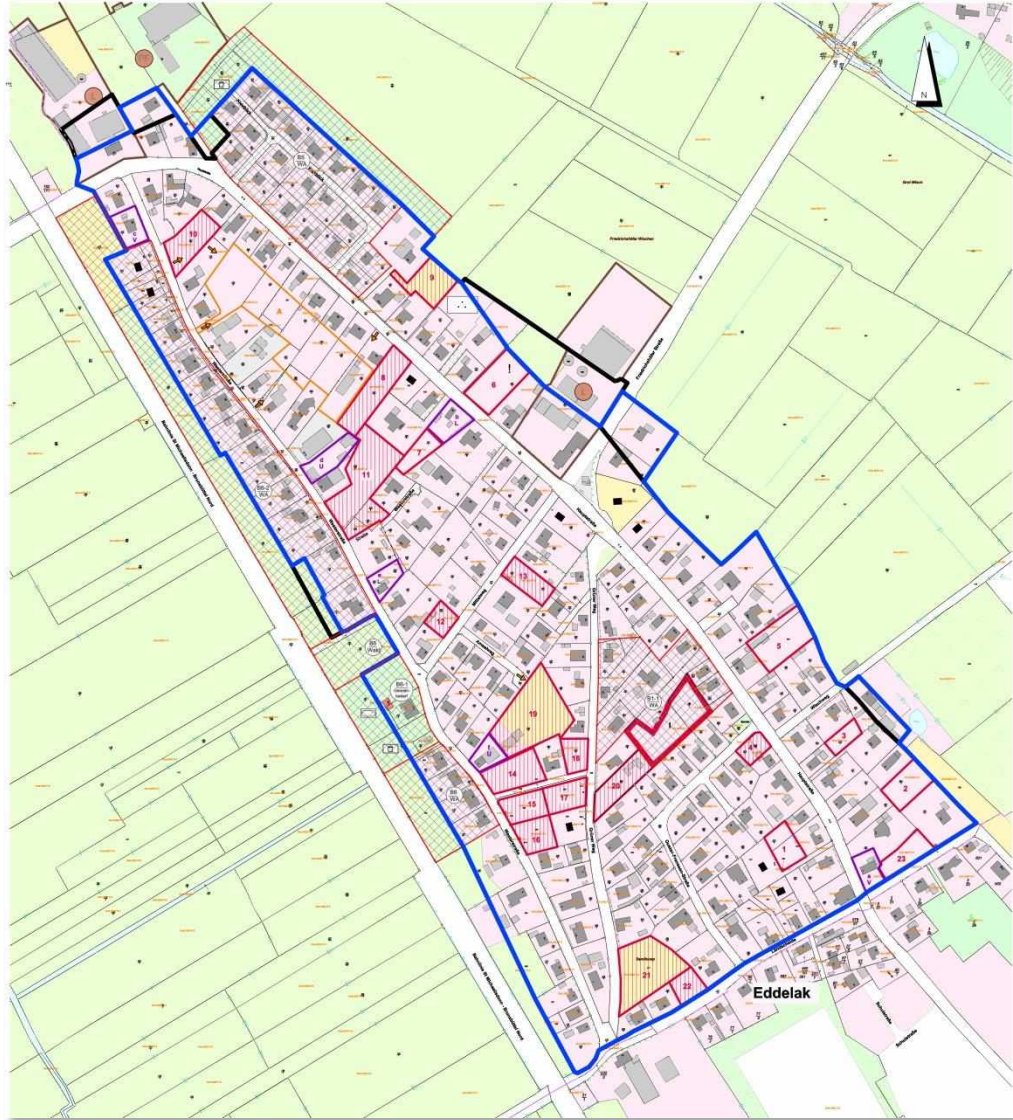
Bereich Dingerdonn



Gemeinde Dingen, Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungs-
Potenziale

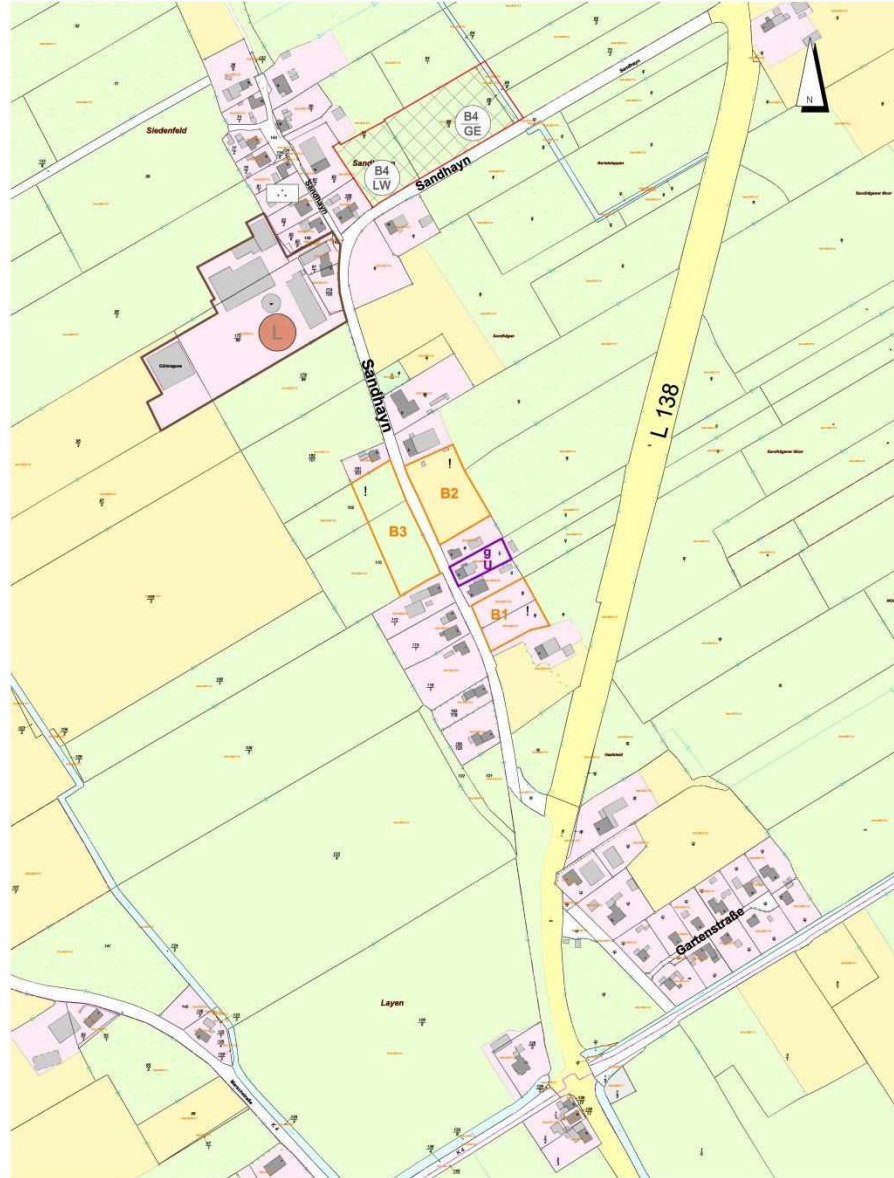
Bereich Dingerdonn



Gemeinde Dingen, Innenentwicklungspotenziale

Innenentwicklungs-
Potenziale

Bereich Ortslage Dingen



Gemeinde Dingen, Innenentwicklungspotenziale

Zusammenstellung der Potenzialflächen Baugebiete

Potenzial Nr.	Lage	Flur - Flurstück	Größe in m ²	Planungsrecht	Nutzung	WE	
Baugebiete							
B 1-1 (I)	Hauptstraße	3 – 290/2, 290/7	ca. 2.800	WA	§ 30 WA	Garten	3
Summe			ca. 2.800				3

Gemeinde Dingen, Innenentwicklungspotenziale

Zusammenstellung der Potenzialflächen Baulücken

Baulücken								
1	Hauptstraße 4 und 6	3 – 632, 633, 272/6	ca. 950	W	§ 34	Garten/ Gehölz	1	Hinterliegerbebauung, aufgrund von Gehölz bedingte Eignung, Vorbildwirkung für Hinterliegerbebauung vorhanden.
2	Hauptstraße	3 – 330/3	ca. 1.160	MD	§ 34	Garten/ Gehölz	1	Hinterliegerbebauung, aufgrund von Gehölzbewuchs bedingt geeignet, schwierige Erschließungssituation, Vorbildwirkung für Hinterliegerbebauung vorhanden.
3	Hauptstraße 11	3 – 326/1	ca. 530	MD	§ 34	Garten/ Rasen	1	Hinterliegerbebauung, schwierige Erschließungssituation, bedingte Eignung.
4	Hauptstraße 10	3 – 283/2	ca. 540	W	§ 34	Garten/ Carport	1	gute Eignung, Schuppen / Garage vorhanden, müsste abgerissen werden.
5	Hauptstraße 19	3 – 322	ca. 1.910	MD	§ 34	Garten/ Gehölz	2	Hinterliegerbebauung, schwierige Erschließungssituation bedingte Eignung.
6	Hauptstraße 35	3 – 367/3	ca. 1.710	MD	§ 34	Garten/ Gehölz	2	dichtes Gehölz, potenziell durch Immissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle vorbelastet, bedingte Eignung.
7	Hauptstraße 40	3 – 231/1	ca. 720	MD	§ 34	Tannen/ Gehölz	1	Hinterliegerbebauung, schwierige Erschließung, bedingte Eignung, das Haus vorne auf dem Grundstück steht leer.
8	Hauptstraße	3 – 226/7	ca. 1.940	MD	§ 34	Garten/ Rasen/ Schuppen	2	gute Eignung, auch Bebauung in zweiter Reihe möglich, Vorbildfunktion für Hinterliegerbebauung vorhanden.
9	Hauptstraße 45	3 – 401/40	ca. 1.280	MD	§ 34	Garten/ Rasen	1	gute Eignung, Hinterliegerbebauung, Zufahrt vorhanden,

Gemeinde Dingen, Innenentwicklungspotenziale

Zusammenstellung der Potenzialflächen Baulücken

10	Westerstraße	3 – 222/5	ca. 1.440	MD	§ 34	Koppel/ Lamas	2	gute Eignung, aktuell wird die Fläche als Koppel genutzt.
11	Westerstraße	3 – 226/15	ca. 3.630	MD	§ 34	Schafkoppel/ Brachfläche	3	gute Eignung.
12	Mittelweg	3 – 237/11	ca. 580	MD	§ 34	Rasen/ Schuppen	1	gute Eignung.
13	Mittelweg	3 – 241/1, 243/2	ca. 1.000	W	§ 34	Rasen/ Schuppen	1	gute Eignung.
14	Westerstraße	3 – 253/6	ca. 1.480	W	§ 34	Lagefläche für Stroh- Rundballen und Siloballen	2	gute Eignung.
15	Westerstraße	3 – 653	ca. 1.020	MD	§ 34	Baugrundstü- ck	1	gute Eignung. Fläche steht zum Verkauf
16	Westerstraße	3 – 652	ca. 1.010	MD	§ 34	Baugrundstü- ck	1	gute Eignung. Fläche steht zum Verkauf
17	Grüner Weg	3 – 650	ca. 980	MD	§ 34	Baugrundstü- ck	1	gute Eignung. Fläche ist bereits für eine Bebauung vorbereitet (Fundament).
18	Grüner Weg	3 – 253/3	ca. 690	W	§ 34	Gehölz	1	gute Eignung.
19	Amselweg	3 – 253/6	ca. 3.530	W	§ 34	Gänse Koppel	ca. 4	gute Eignung.
20	Grüner Weg	3 – 290/4	ca. 1.350	W	§ 34	Rasen/ Schuppen	1	gute Eignung.
21	Grüner Weg	3 – 277	ca. 2.770	W	§ 34	Koppel	3	gute Eignung.
22	Landscheide	3 – 258/6	ca. 690	W	§ 34	Gehölz	1	gute Eignung.
23	Landscheide	3 – 331/3	ca. 970	MD	§ 34	Gehölz	1	dichter Gehölzbestand, bedingte Eignung
Summe			ca. 31.880				35	

Gemeinde Dingen, Innenentwicklungspotenziale

Zusammenstellung der Potenzialflächen Leerstand, Unternutzung oder Verkauf

Leerstand, Unternutzung oder Verkauf								
a V	Hauptstraße 1	3 – 327/7	ca. 710	MD	§ 34	Wohnhaus	1	Wohnhaus zu verkaufen.
b L	Hauptstraße 40	3 – 231/1	ca. 890	MD	§ 34	Haus / Leerstand	1	Leerstand des Wohnhauses.
c V	Westerstraße 36	3 – 216/2	ca. 810	MD	§ 34	Wohnhaus	1	Wohnhaus zu verkaufen.
d U	Westerstraße 21	3 – 226/15	ca. 970	MD	§ 34	mehrere Schuppen und Gebäude	1	Unternutzung der Gebäude.
e L	Westerstraße 13	3 – 233/3	ca. 640	MD	§ 34	Haus / Leerstand	1	Leerstand des Wohnhauses.
f U	Westerstraße 7	3 – 253/6,	ca. 640	W	§ 34	altes Wohnhaus / Stallgebäude	1	Unternutzung der Gebäude.
g U	Sandhayn 12	3 – 71/3,	ca. 1010		§ 35	altes Wohnhaus	1	Unternutzung der Gebäude.
Summe			5.670				7	

Gemeinde Dingen, Innenentwicklungspotenziale

Zusammenstellung der Potenzialflächen Entwicklungsflächen

Entwicklungsflächen								
A	Westerstraße	3 – 223/8, 223/1, 626, 627, 224/2, 224/14, 226/12, 226/10, 226/6	ca. 8.530	MD	§ 35	Gärten	ca. 8	Die Entwicklungsfläche umfasst diverse Flurstücke, da es sich überwiegend um die langen Gartengrundstücke der umliegenden Bebauung handelt. Dementsprechend ist eine kleinteilige Eigentümerstruktur vorhanden, die eine Überplanung schwierig macht. Eine Zufahrt für die Fläche ist vorhanden. Bedingt geeignet.
B1	Sandhavn	3 – 86/5, 86/6	ca. 2.400		§ 35	Koppel	ca. 2	Außenbereich, potenzielle Immission durch die Landstraße (L 138), gemeinsame Überplanung mit den Flächen B 2 und B 3 im Zuge einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB denkbar, bedingte Eignung.
B2	Sandhavn	3– 62/5	ca. 3.540		§ 35	Koppel	ca. 3	Außenbereich, gemeinsame Überplanung mit den Flächen B 1 und B 3 im Zuge einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB denkbar, potenzielle Immission durch die Landstraße (L 138), bedingte Eignung.
B3	Sandhavn	2 – 102, 110	ca. 4.280		§ 35	Koppel	ca. 4	Außenbereich, gemeinsame Überplanung mit den Flächen B 2 und B 3 im Zuge einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB denkbar, potenziell durch Immissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle vorbelastet, bedingte Eignung.
Summe			ca. 18.750				ca. 17	

Anlage 1: Zusammenstellung der Potenzialflächen

Potenzial Nr.	Lage	Flur - Flurstück	Größe in m ²	Planungsrecht	Nutzung	WE	
Baugebiete							
B 1-1 (I)	Hauptstraße	3 – 290/2, 290/7	ca. 2.800	WA	§ 30 WA	Garten	3 Laut 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 drei Bau- grundstücke, dichter Gehölzbestand, bedingte Eignung.
Summe			ca. 2.800				3

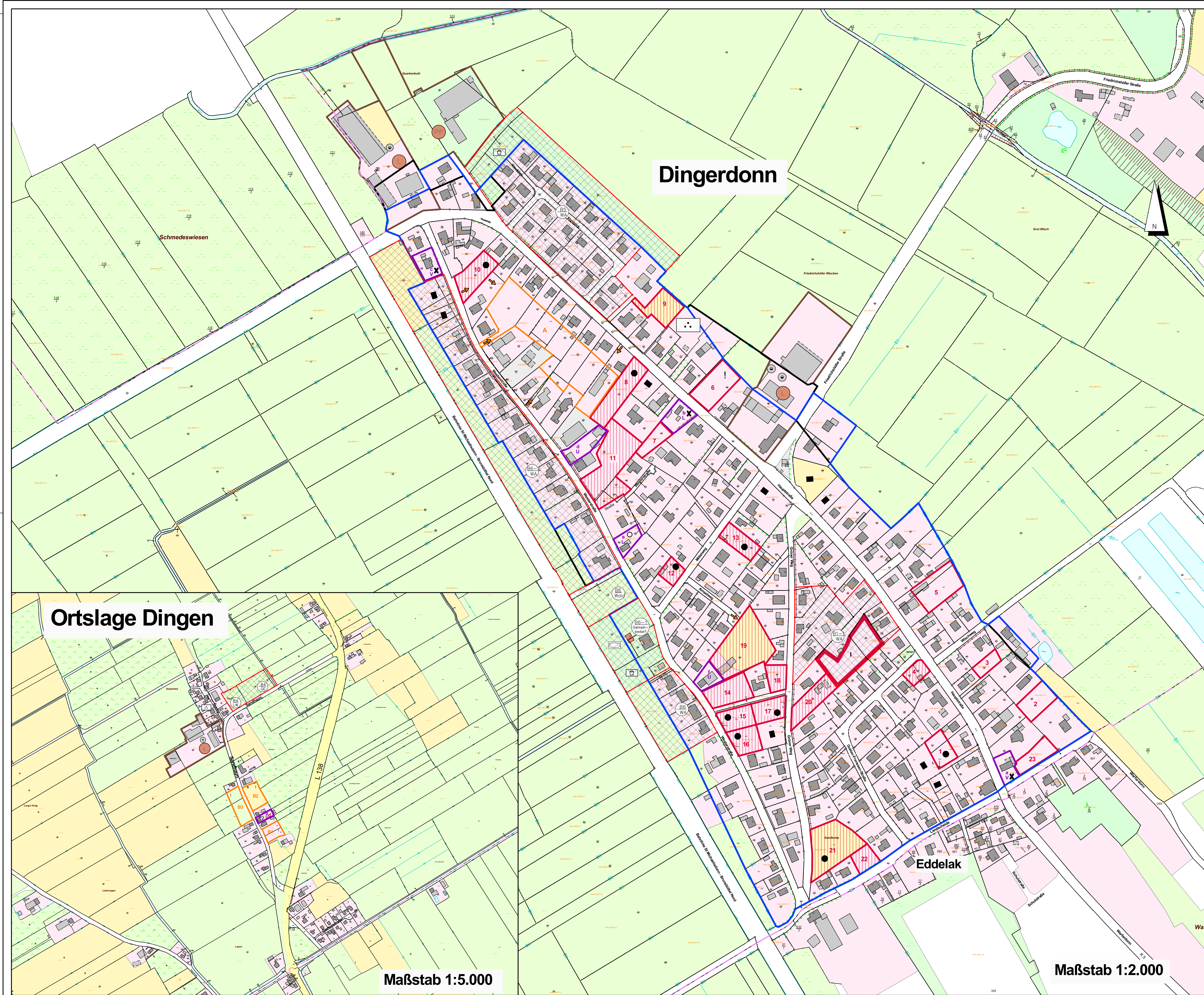
Baulücken								
1	Hauptstraße 4 und 6	3 – 632, 633, 272/6	ca. 950	W	§ 34	Garten/ Gehölz	1	Hinterliegerbebauung, aufgrund von Gehölz bedingte Eignung, Vorbildwirkung für Hinterliegerbebauung vorhanden.
2	Hauptstraße	3 – 330/3	ca. 1.150	MD	§ 34	Garten/ Gehölz	1	Hinterliegerbebauung, aufgrund von Gehölzbewuchs bedingt geeignet, schwierige Erschließungssituation, Vorbildwirkung für Hinterliegerbebauung vorhanden.
3	Hauptstraße 11	3 – 326/1	ca. 500	MD	§ 34	Garten/ Rasen	1	Hinterliegerbebauung, schwierige Erschließungssituation, bedingte Eignung.
4	Hauptstraße 10	3 – 283/2	ca. 550	W	§ 34	Garten/ Carport	1	gute Eignung, Schuppen / Garage vorhanden, müsste abgerissen werden.
5	Hauptstraße 19	3 – 322	ca. 1.900	MD	§ 34	Garten/ Gehölz	2	Hinterliegerbebauung, schwierige Erschließungssituation bedingte Eignung.
6	Hauptstraße 35	3 – 367/3	ca. 1.700	MD	§ 34	Garten/ Gehölz	2	dichtes Gehölz, potenziell durch Immissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle vorbelastet, bedingte Eignung.
7	Hauptstraße 40	3 – 231/1	ca. 700	MD	§ 34	Tannen/ Gehölz	1	Hinterliegerbebauung, schwierige Erschließung, bedingte Eignung, das Haus vorne auf dem Grundstück steht leer.
8	Hauptstraße	3 – 226/7	ca. 1.950	MD	§ 34	Garten/ Rasen/ Schuppen	2	gute Eignung, auch Bebauung in zweiter Reihe möglich, Vorbildfunktion für Hinterliegerbebauung vorhanden.
9	Hauptstraße 45	3 – 401/40	ca. 1.300	MD	§ 34	Garten/ Rasen	1	gute Eignung, Hinterliegerbebauung, Zufahrt vorhanden,

10	Westerstraße	3 – 222/5	ca. 1.450	MD	§ 34	Koppel/ Lamas	2	gute Eignung, aktuell wird die Fläche als Koppel genutzt.
11	Westerstraße	3 – 226/15	ca. 3.600	MD	§ 34	Schafkoppel/ Brachfläche	3	gute Eignung.
12	Mittelweg	3 – 237/11	ca. 600	MD	§ 34	Rasen/ Schuppen	1	gute Eignung.
13	Mittelweg	3 – 241/1, 243/2	ca. 1.000	W	§ 34	Rasen/ Schuppen	1	gute Eignung.
14	Westerstraße	3 – 253/6	ca. 1.500	W	§ 34	Lagefläche für Stroh- Rundballen und Siloballen	2	gute Eignung.
15	Westerstraße	3 – 653	ca. 1.000	MD	§ 34	Baugrund- stück	1	gute Eignung. Fläche steht zum Verkauf
16	Westerstraße	3 – 652	ca. 1.000	MD	§ 34	Baugrund- stück	1	gute Eignung. Fläche steht zum Verkauf
17	Grüner Weg	3 – 650	ca. 1.000	MD	§ 34	Baugrund- stück	1	gute Eignung. Fläche ist bereits für eine Bebauung vorbereitet (Fundament).
18	Grüner Weg	3 – 253/3	ca. 700	W	§ 34	Gehölz	1	gute Eignung.
19	Amselweg	3 – 253/6	ca. 3.550	W	§ 34	Gänse Koppel	ca. 4	gute Eignung.
20	Grüner Weg	3 – 290/4	ca. 1.350	W	§ 34	Rasen/ Schuppen	1	gute Eignung.
21	Grüner Weg	3 – 277	ca. 2.800	W	§ 34	Koppel	3	gute Eignung.
22	Landscheide	3 – 258/6	ca. 700	W	§ 34	Gehölz	1	gute Eignung.
23	Landscheide	3 – 331/3	ca. 1.000	MD	§ 34	Gehölz	1	dichter Gehölzbestand, bedingte Eignung
Summe			ca. 31.900				35	






















Leerstand, Unternutzung oder Verkauf								
a V	Hauptstraße 1	3 – 327/7	ca. 700	MD	§ 34	Wohnhaus	1	Wohnhaus zu verkaufen.
b L	Hauptstraße 40	3 – 231/1	ca. 900	MD	§ 34	Haus / Leerstand	1	Leerstand des Wohnhauses.
c V	Westerstraße 36	3 – 216/2	ca. 800	MD	§ 34	Wohnhaus	1	Wohnhaus zu verkaufen.
d U	Westerstraße 21	3 – 226/15	ca. 1.000	MD	§ 34	mehrere Schuppen und Gebäude	1	Unternutzung der Gebäude.
e L	Westerstraße 13	3 – 233/3	ca. 650	MD	§ 34	Haus / Leerstand	1	Leerstand des Wohnhauses.
f U	Westerstraße 7	3 – 253/6,	ca. 650	W	§ 34	altes Wohn- haus / Stallgebäude	1	Unternutzung der Gebäude.
g U	Sandhayn 12	3 – 71/3,	ca. 1.000		§ 35	altes Wohn- haus	1	Unternutzung der Gebäude.
Summe			5.700				7	

Entwicklungsflächen								
A	Westerstraße	3 – 223/8, 223/1, 626, 627, 224/2, 224/14, 226/12, 226/10, 226/6	ca. 8.550	MD	§ 35	Gärten	ca. 8	Die Entwicklungsfläche umfasst diverse Flurstücke, da es sich überwiegend um die langen Gartengrundstücke der umliegenden Bebauung handelt. Dementsprechend ist eine kleinteilige Eigentümerstruktur vorhanden, die eine Überplanung schwierig macht. Eine Zufahrt für die Fläche ist vorhanden. Bedingt geeignet.
B1	Sandhayn	3 – 86/5, 86/6	ca. 2.400		§ 35	Koppel	ca. 2	Außenbereich, potenzielle Immission durch die Landstraße (L 138), gemeinsame Überplanung mit den Flächen B 2 und B 3 im Zuge einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB denkbar, bedingte Eignung.
B2	Sandhayn	3– 62/5	ca. 3.550		§ 35	Koppel	ca. 3	Außenbereich, gemeinsame Überplanung mit den Flächen B 1 und B 3 im Zuge einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB denkbar, potenzielle Immission durch die Landstraße (L 138), bedingte Eignung.
B3	Sandhayn	2 – 102, 110	ca. 4.300		§ 35	Koppel	ca. 4	Außenbereich, gemeinsame Überplanung mit den Flächen B 2 und B 3 im Zuge einer Außenbereichssatzung nach § 35 (6) BauGB denkbar, potenziell durch Immissionen der landwirtschaftlichen Hofstelle vorbelastet, bedingte Eignung.
Summe			ca. 18.800				ca. 17	




Stand: 17.04.2018



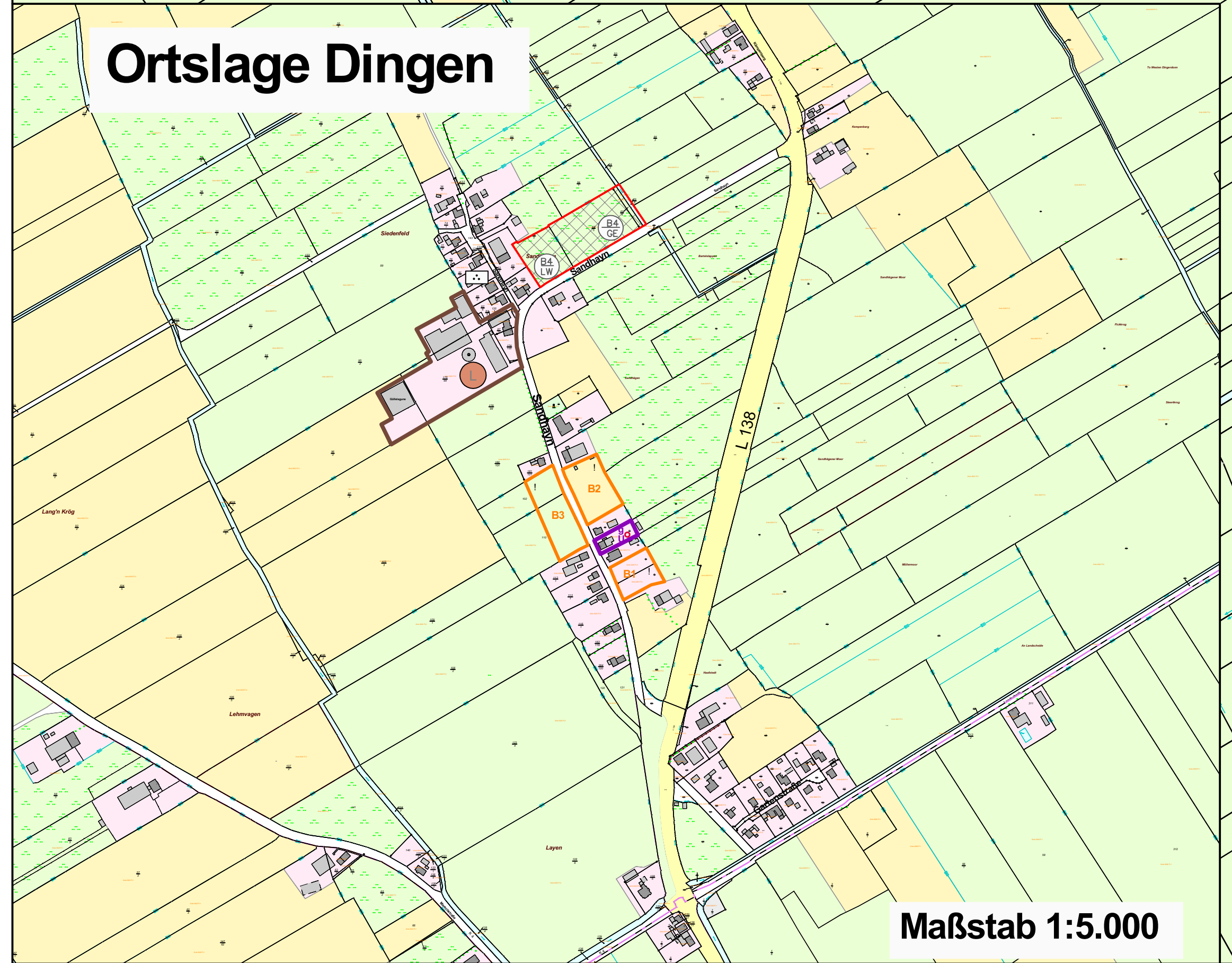
LEGENDE

-  Bauflächen gemäß Flächennutzungsplan
-  Abgrenzung des Innenbereichs
-  Bebauungsplan, mit Art der baulichen Nutzung
-  Rechtswirksam überplante Baugrundstücke mit bedingter Eignung
-  Nr. der Baugrundstücke
-  Baulücke mit guter Eignung
-  Baulücke mit bedingter Eignung
-  Nummer der Baulücke
-  Erweiterungspotenzial mit bedingter Eignung
-  Nummer Erweiterungspotenzial
-  Erschließungsmöglichkeit für Erweiterung
-  potenziell durch Immissionen vorbelastete Freifläche
-  Grundstück mit Nummerierung
-  Leerstand
-  Verkauf
-  Unternutzung
-  Landwirtschaftliche Hofstelle
-  Pferdehof
-  Private Gartenanlage
-  Spielplatz
-  Grundstück bebaut

Aktualisierung 2022

-  Gebäude abgerissen - Baulücke
-  Grundstück neu bebaut
-  verkauft / vermietet

Ortslage Dingen



Maßstab 1:5.000

Eddelak

Maßstab 1:2.000

Stand 10.06.2022

Gemeinde Dingen
Innenentwicklungspotenziale

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Gemeinde Dingen

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 04.04.2023
Projekt-Nr.: 21033

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Baulücken

Auftraggeber

Gemeinde Dingen
über das Amt Burg – St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7
Burg 25712

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Gemeinde Dingen

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Baulücken

Die Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Dingen von November 2017 und die Aktualisierung von Juni 2022 haben unter anderem aufgezeigt, an welchen Stellen des Gemeindegebietes sich noch Lücken ergeben, die für eine bauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung beansprucht werden können.

Zum einen ergeben sich 3 Baugrundstücke innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Zum anderen wurden 23 Baulücken für Wohnnutzung erfasst. Diese definieren sich als eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile im unbeplanten Innenbereich, die insgesamt noch durch landwirtschaftsnahe Nutzungen (Grünland, extensiv genutzter Rasen oder Kleintierhaltung) bewirtschaftet werden oder zum Zeitpunkt der Bestandserfassung brach lagen. Zudem wurden Leerstand oder Unternutzungen von Grundstücken kartiert. Hierbei wurden 7 Leerstände bzw. Unternutzungen festgestellt. Insgesamt wurden somit 33 Grundstücke dokumentiert, auf denen eine bauliche Entwicklung im Innenbereich möglich wäre.

Folgend wurden alle entsprechenden Eigentümer dieser betreffenden Grundstücke angeschrieben und es wurde abgefragt, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft für die Grundstücke besteht. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind nun Gegenstand der vorliegenden Auswertung.

Lückentyp	Summe der Grundstücke	Verfügbar	Nicht verfügbar	Keine Rückmeldung
Baugebiete	3	0	0	3
Baulücken Wohnen	23	0	14	9
Leerstand/ Unternutzung	7	0	3	4
Summe	33	0	17	16

Tabelle 1: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Grundstücken

Im Ergebnis haben sich 52 % der angeschriebenen Grundstückseigentümer zurückgemeldet. Keine Grundstücke, die für Wohnnutzung in Frage kommen, sind marktverfügbar. Die wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich ist somit für die Gemeinde Dingen nicht möglich. Es muss zukünftig auf Entwicklungsflächen im Außenbereich zurückgegriffen werden.