

# Gemeinde Bargenstedt

## Analyse der Innenentwicklungspotentiale

Stand September 2020



Verfasser:  
Planungsbüro Sven Methner  
Zingelstr. 50, 25704 Meldorf  
Tel. 04832/9719779, [post@planungsbuero-methner.de](mailto:post@planungsbuero-methner.de)



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1 Anlass und Aufgabenstellung	3
1.2 Methodik und Vorgehensweise	3
<b>2. Bestandsaufnahme</b>	<b>4</b>
2.1 Bedarfsabschätzung - Demografie und Wohnen	4
2.2 Bestandsaufnahme Potentialflächen	8
<b>3. Bewertung der Potentialflächen</b>	<b>9</b>
3.1 Bewertungsmethodik und Gesamtergebnis	9
3.2 Dokumentation der bewerteten Potentialflächen	10
3.2.1 Bauflächen in bestehenden Bebauungsplangebieten oder Innenbereichssatzungen	10
3.2.2 Baulücken in Gebieten nach § 34 BauGB	13
3.2.3 Untergenutzte Flächen oder Brachflächen im innenbereich	20
3.2.4 Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten	20
3.2.5 Innerörtliche Leerstände	32
3.2.6 Weitere Flächen	33
3.2.7 Zu erwartende zukünftige Potentiale durch entstehende Leerstände	33
<b>4. Ergebnisse, Empfehlungen</b>	<b>34</b>
4.1 Prüfung/Einschätzung der Nutzbarkeit der Flächenpotentiale	34
4.2 ergebnisse der innenentwicklungsanalyse und Empfehlungen	34

**Anhang 1 - Flächenbewertung und -kategorisierung**

**Anhang 2 - Planzeichnung**

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Bargaenstedt will die Innenentwicklungspotentiale ermitteln und bewerten lassen, um Informationen und Hinweise für zukünftige Planungen der Ortsentwicklung bzw. speziell der Wohnbauentwicklung zu erhalten.

In der räumlichen Planung gilt der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, das heißt, dass vor einer Baugebietsplanung auf bisher unbesiedelten Flächen die nutzbaren Potentiale innerhalb des bestehenden Siedlungsraums genutzt werden sollen. Sowohl durch Vorgabe von außen (Baugesetzbuch, Landes- und Regionalplanung) als auch durch den Willen der Gemeinde selbst ist eine Innenentwicklungsanalyse als Basis für zukünftige Planungen wichtig und notwendig.

Im letzten Neubaugebiet der Gemeinde (Trennmooren) sind nun alle Grundstück bebaut oder mit Bauabsicht erworben worden, ebenso bei größeren Flächen im Innenbereich (zwischen Möhlenbarg und Am Brooksborn). Wegen der anhaltender Nachfragen von Bauwilligen, die die Gemeinde erreichen, ist abzusehen, dass mindestens mittelfristig weitere Wohnbauangebote geschaffen werden müssen.

Aufgabe der Innenentwicklungspotentialanalyse ist es, mögliche Flächen für eine bedarfsgerechte Wohnbauentwicklung im planerischen Innenbereich zu ermitteln, zu bewerten und auf ihre Nutzbarkeit hin zu prüfen sowie (unverbindliche) planerische Empfehlungen bezüglich der weiteren Vorgehensweise zur Wohnbauentwicklung zu geben. Das Ergebnis ist eine informelle Handreichung und Entscheidungshilfe für die kommunale Planung.

### 1.2 Methodik und Vorgehensweise

Die Vorgehensweise orientiert sich an unterschiedlichen Arbeitshilfen und Handreichungen zur Erhebung von Potentialflächen im Innenbereich, die auf Landes- und Regional- bzw. Kreisebene entwickelt wurden und die jeweils ähnliche Arbeitsschritte empfehlen.

Zu Beginn wird eine kurze Bedarfsermittlung durchgeführt, um festzustellen, in welchem groben Rahmen sich die Wohnbaunachfrage in der Gemeinde voraussichtlich entwickeln wird. Bei Gemeinden der Größenordnung von Bargaenstedt geht diese Bedarfsermittlung nicht in die Tiefe und umfasst keine eigenen Datenerhebungen, sondern beschränkt sich auf die Auswertung vorhandener Daten und großräumiger Prognosen.

Im nächsten Schritt erfolgt die Bestandsaufnahme vorhandener Innenentwicklungspotentiale. Dies erfolgt anhand von Karten- und Luftbildauswertung, Ortsbesichtigungen, Auskünften lokaler Bewohner und weiteren Recherchen (z.B. auf Immobilienportalen im Internet).

In die weitere Bearbeitung eingestellt wurden daraufhin ausschließlich Flächen, die sich im abgrenzbaren Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch befinden (im Zusammenhang bebauter Ortsteil), da es sich nur hierbei um Innenentwicklungspotentiale im Sinne dieser Untersuchung handelt.

Von dieser ersten Sammlung von Potentialflächen werden diejenigen ausgesondert, die aufgrund von Restriktionen (z.B. naturschutzfachlichen Ausweisungen oder Immissionskonflikte), anderen dauerhaften, i.d.R. öffentlichen Nutzungen (z.B. Parkplatzflächen, Sport- und Spielplätze, Parkanlagen) oder entgegenstehender baurechtlicher Vorgaben (Festsetzungen in gültigen Bebauungsplänen, die eine Wohnbebauung nicht zulassen) nicht in Frage kommen.

Die übrigen Flächen wurden nach Ihrer Art sortiert (z.B. Baulücken, Brachflächen, Nachverdichtungspotentiale) und hinsichtlich ihrer Eignung für eine Wohnbebauung bewertet. Kriterien hierbei waren die städtebauliche Eignung (z.B. bestehendes Baurecht, notwendiger Erschließungsaufwand), mögliche fachliche Konflikte (z.B. Immissionsquellen wie Gewerbe oder Viehhaltung in der Nachbarschaft, ökologisch wertvolle Gehölzstrukturen) und die tatsächliche Nutzbarkeit (z.B. Flächenzuschnitt und -größe, Art und Intensität der derzeitigen Nutzung). Auf der Grundlage dieser Bewertung folgte die Einstufung in vier Kategorien unterschiedlicher Eignung.

Unabhängig von der Eignung der Innenentwicklungspotentiale müssen diese Flächen jedoch auch für die gemeindliche Wohnbauentwicklung verfügbar sein. Das heißt, die Eigentümer müssten entweder Bereitschaft signalisieren, die jeweilige Fläche an die Gemeinde oder einen Bauherrn zu veräußern, oder selbst Interesse an einer baulichen Entwicklung erklären.

Für die meisten Potentialflächen konnte diese Bereitschaft geklärt werden, so dass auch die tatsächliche Verfügbarkeit der geeigneten Innenentwicklungspotentiale dargestellt werden konnte. Die Verfügbarkeit stellt sich jedoch nicht in der Bewertung dar.

Im Ergebnis ergibt sich somit die Zahl der tatsächlich geeigneten und in absehbarer Zeit verfügbaren Wohnbaupotentiale im Innenbereich der Gemeinde.

Im Vergleich mit dem voraussichtlichen Wohnraumbedarf können somit schließlich planerische Empfehlungen zur Wohnbauentwicklung an die Gemeinde als Ergebnis dieser Untersuchung ausgesprochen werden.

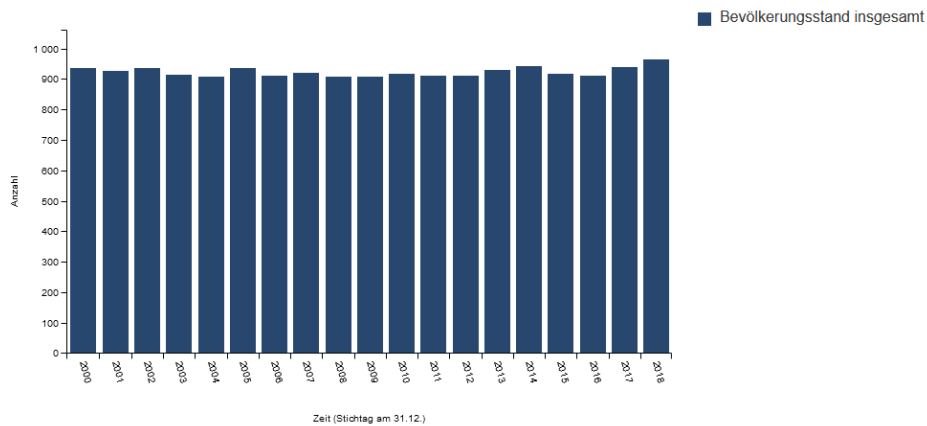
## 2. Bestandsaufnahme

### 2.1 Bedarfsabschätzung - Demografie und Wohnen

Die Einwohnerzahl Bargenstedts zeigt eine überraschend konstante Entwicklung, die so in ländlichen Gebieten selten zu beobachten ist. Grund hierfür sind vermutlich die gute Verkehrslage und die Grundschule am Ort: Die Lage an der B431 zwischen Meldorf und Albersdorf sichert die schnelle Anbindung an die A23 Richtung Hamburg während die Grundschule für Familien ein Grund ist, sich in der Gemeinde anzusiedeln bzw. zu verbleiben.

Zeitreihe für Bargenstedt

Bevölkerungsstand in Bargenstedt am 31.12.

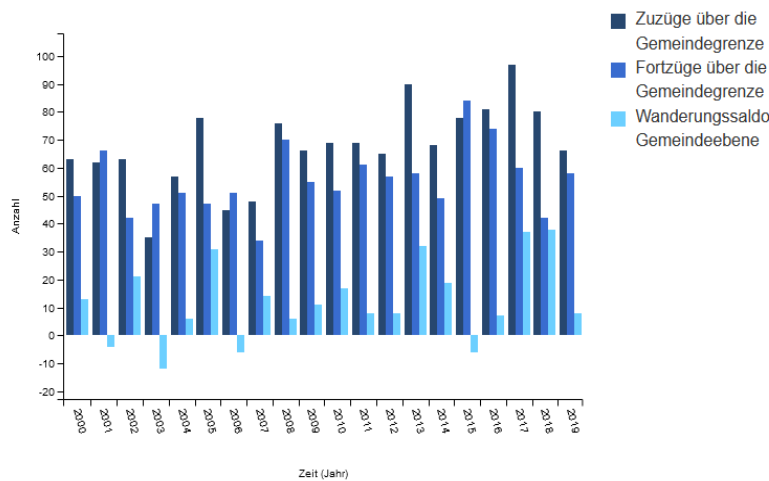


Obwohl die natürliche Bevölkerungsentwicklung mit jährlich etwa 10 Personen negativ ausfällt, gleicht der positive Wanderungssaldo (Zuzug über die Gemeindegrenze) mit 39,4 Einwohnern je 1000 Einwohner die Verluste aus. Die Zeitreihe zeigt jedoch, dass dies keine zuverlässige Größe ist: In den Jahren 2001, 2003, 2008 und 2015 musste Bargenstedt auch Wanderungsverluste hinnehmen.

## Innenentwicklungspotentialanalyse Bargaenstedt

### Zeitreihe für Bargaenstedt

#### Wanderungsbewegungen Gemeindeebene in Bargaenstedt

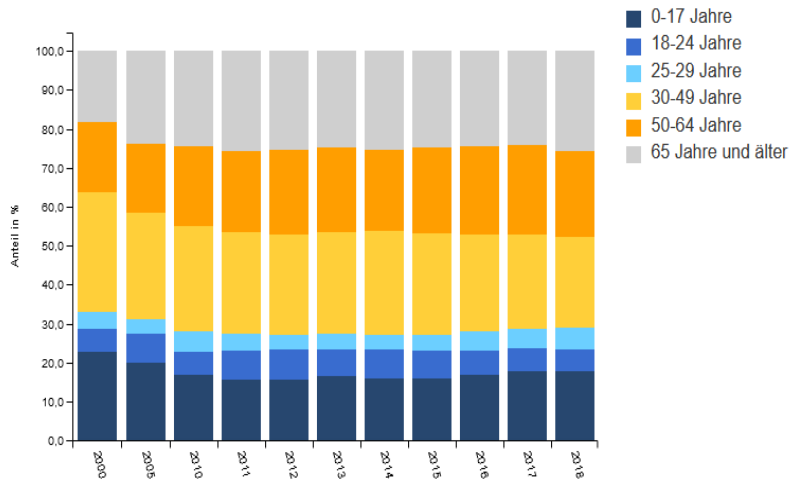


Bargaenstedt ist im landesweiten Vergleich der Gemeinden entsprechender Größenordnung statistisch überaltert. Das Durchschnittsalter der Einwohner liegt bei 46,3 Jahren und damit über dem Durchschnitt vergleichbarer großer Gemeinden in Schleswig-Holstein (45,2 Jahre). Knapp 26% Einwohner sind über 65 Jahre alt. Etwa 60 Personen zählen sogar über 75 Jahre. Allerdings ist dieser hohe Altersanteil zum Teil mit einem ansässigen Altenpflegeheim erklärbar, dessen zunächst ca. 40, ab 2005 dann ca. 60 Bewohner (etwa zwei Drittel davon über 75 Jahre alt) auch aus anderen Gemeinden stammen und somit die Altersstatistik der gemeldeten Bewohner Bargaenstedts etwas verfälschen. Lässt man diesen Effekt außen vor, dürfte Bargaenstedt eine ähnliche Altersstruktur haben wie vergleichbare Gemeinden. Der Trend geht jedenfalls auch hier (wie in anderen Gemeinden im ländlichen Raum) zu einem Anwachsen des Anteils älterer Bewohner.

Städtebaulich relevant ist dabei, dass in 30 Wohnungen in der Ortslage der Gemeinde ausschließlich über 75jährige leben. Es ist daher anzunehmen, dass ein Großteil dieser Wohnungen bzw. Grundstücke in den nächsten 15 Jahren auf den Markt kommen werden. Dabei sind jedoch keine Schwerpunkte in der Ortslage zu erkennen, die fraglichen Wohnungen sind relativ gleichmäßig verteilt und umfassen unterschiedliche Gebäude- und Grundstücksgrößen. Da auch der jeweilige Renovierungsbedarf nicht bekannt ist, kann nicht abschließend abgeschätzt werden, für welche Nachfragegruppen durch Wohnungs-/Gebäudenachfolge tatsächlich Wohnraumpotentiale entstehen können.

## Innenentwicklungspotentialanalyse Bargenstedt

Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Bargenstedt am 31.12.



In den Jahren 2005 bis 2012 ist ein Rückgang der jüngeren Jahrgänge bis 49 Jahre zu sehen (was möglicherweise zum Teil auf die Erweiterung des Pflegeheims zurückzuführen ist), dieser Trend hat sich jedoch stabilisiert. Die Altersgruppen bis 17 Jahre und bis 29 Jahre konnten sich sogar leicht erholen. Wie oben bereits erwähnt dürften hierfür die gute Versorgung für junge Familien mit einer Grundschule vor Ort und der Kita im benachbarten Nindorf der Grund sein.

Dennoch: Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung wird aufgrund der vorliegenden Prognosen auf Landes- und Kreisebene weiterhin von einem negativen Geburten-Sterbefälle-Verhältnis geprägt sein. Auch die kleinräumige Bevölkerungsprognose auf der Ebene des ehemaligen Amtsbereichs Meldorf-Land geht von einem Rückgang von ca. 4 % zwischen 2015 und 2025 aus.<sup>1</sup> Bargenstedt wird hiervon zwangsläufig auch betroffen sein. Somit hängt die weitere Bevölkerungsentwicklung in Bargenstedt von Zuwanderungen ab.

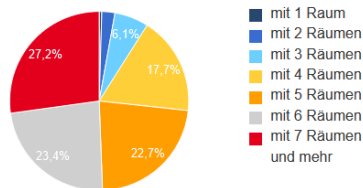
Bei der Betrachtung des Wohnraums in der Gemeinde fallen zwei Größen auf. Erstens sind die Gebäude überdurchschnittlich groß: Die Wohnungsgröße liegt mit 123,1m<sup>2</sup> rund 10m<sup>2</sup> über dem Landesdurchschnitt in vergleichbaren Gemeinden, den das Statistische Amt Nord mit 113,3m<sup>2</sup> angibt. Zweitens ist die Anzahl der Räume untypisch: Über 72% der Gebäude weisen 5 und mehr Räume auf. Der Landesdurchschnitt solcher Gebäude liegt etwas über 50% (siehe nachfolgende Abbildung).

Es ist noch nicht abzusehen, ob diese Struktur nachteilig für den Übergang zu Nachnutzungen ist. Es könnte auch eine Chance sein. Im Allgemeinen unterscheiden heutige Wohnansprüche und -bedürfnisse sich davon aber erheblich. Es ist deshalb anzunehmen, dass bei freiwerdendem Wohnraum im Altbestand ein erheblicher Modernisierungsbedarf vorhanden ist, beziehungsweise Ersatz nötig wird.

<sup>1</sup> aus: Planungsgruppe Dirks: Innenentwicklungspotenzialanalyse der Gemeinde Windbergen, Heide, 2017, S. 7

## Anzahl der Wohnungen ...

mit 1 Raum	2	0,5 %
mit 2 Räumen	10	2,4 %
mit 3 Räumen	26	6,1 %
mit 4 Räumen	75	17,7 %
mit 5 Räumen	96	22,7 %
mit 6 Räumen	99	23,4 %
mit 7 Räumen und mehr	115	27,2 %



Stand 31.12.2019

Unter diesen Voraussetzungen ist davon auszugehen, dass weiterhin Nachfrage nach Möglichkeiten für Wohnungsneubau besteht, auch im Innenbereich. In den letzten zehn Jahren konnten durchschnittlich vier Wohneinheiten pro Jahr neu genehmigt werden. Diese Anzahl ist sicherlich auch zumindest in den nächsten 10 Jahren nötig, um die Nachfrage zu erfüllen. Dies dürfte auch in etwa dem durch die Landesplanung vorgegebenen Rahmen der wohnbaulichen Entwicklung entsprechen, der (ohne dass er im Rahmen dieser Untersuchung konkret ermittelt wurde), bei knapp 40 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 liegen dürfte.

Voraussetzung für eine anhaltende Nachfrage wird jedoch sein, wie sich die Lebensqualität in der Gemeinde entwickelt. Eine gute Wohnstandortqualität wird unter anderem durch eine ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raums, eine gute Verkehrsanbindung und bedarfsgerechte Wohnungsangebote erreicht. Zu letzterem zählen nachfragegerechte Wohnungsgrößen, gute Gebäudeausstattungen und -zustände und marktgerechte Erwerbs- bzw. Mietpreise.<sup>2</sup>

## 2.2 Bestandsaufnahme Potentialflächen

Es wurden zunächst insgesamt 33 Flächen in der Ortslage Bargaenstedt betrachtet, die in einer tabellarischen Übersicht (Anhang 1) und in einer Planzeichnung (Anhang 2) dokumentiert sind. In der Planzeichnung sind auch diejenigen Flächen gekennzeichnet, die in

<sup>2</sup> Anmerkung: Als Grundlage für diesen Teil des Konzeptes dienten die Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987 (bis einschließlich 31.12.2010) und des Zensus 2011 (ab dem 31.12.2011). Die Entwicklung des Bevölkerungsstandes im Berichtsjahr 2016 ist aufgrund methodischer Änderungen in den zugrunde liegenden Bevölkerungsbewegungsstatistiken nur bedingt mit den Vorjahreswerten vergleichbar. Einschränkungen bei der Genauigkeit der Ergebnisse können aus der erhöhten Zuwanderung und den dadurch bedingten Problemen bei der melderechtlichen Erfassung Schutzsuchender resultieren. Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2018.



den verfügbaren Karten- und Luftbildmaterial noch als Freiflächen dargestellt sind, tatsächlich aber in den letzten Jahren bereits bebaut wurden.

Von den 33 betrachteten Flächen liegen zwei im planungsrechtlichen Außenbereich, auch wenn sie von der Ortslage umgeben sind - sog. „Außenbereich im Innenbereich“, und werden somit nicht weiter betrachtet.

Fünf weitere Flächen sind mit öffentlichen Nutzungen belegt (3 Spielplätze, ein Parkplatz, ein Bolzplatz der Schule) und stehen somit nicht zur Verfügung.

Eine weitere Fläche ist mit einem Wäldchen bewachsen. Die nach dem Waldgesetz erforderliche Waldumwandlung als Voraussetzung für eine bauliche Nutzung dürfte kaum genehmigungsfähig sein, solange noch andere Baupotentiale in der Gemeinde bestehen. Zudem würde das damit verbundene Ausgleichserfordernis eine bauliche Nutzung nach derzeitigem Stand unwirtschaftlich machen.

Der wohnbaulichen Nutzung von zwei weiteren Flächen stehen die Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplans entgegen, in dessen Geltungsbereich die Flächen liegen. Eine dient als festgesetzte Sukzessionsfläche dem naturschutzrechtlichen Ausgleich, auf der anderen ist Wohnnutzung nicht zulässig.

Somit verbleiben insgesamt 23 Flächen, die als Innenentwicklungspotentiale bewertet werden.

<b>33 betrachtete Flächen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• 2 im baurechtlichen Außenbereich</li><li>• 6 mit dauerhaften (öff.) Nutzungen</li><li>• 2 mit entgegenstehenden Festsetzungen</li></ul>
<b>→ 23 Flächen in der Bewertung</b>

### 3. Bewertung der Potentialflächen

#### 3.1 Bewertungsmethodik und Gesamtergebnis

Die Bewertung der Flächen erfolgte in fünf Kriterien, die jeweils in drei Stufen (+/o/-) bewertet wurden. Die Kriterien lauten wie folgt:

**Baurecht** - Besteht Baurecht für Wohnbebauung aufgrund von § 34 BauGB (Innenentwicklung) oder eines Bebauungsplans?

**Erschließung** - Liegt die Fläche direkt an einer bestehenden öffentlichen Straße? Wie breit/gut ausgebaut ist diese?

**Landwirtschaftliche Immissionen** - Gibt es in der Umgebung der Fläche landwirtschaftliche Hofstellen mit Viehhaltung? In welcher Größe/mit welcher Betriebsflächenzuordnung?

**Bebaubarkeit** - Wie gut nutzbar ist der Flächenzuschnitt? Gibt es Höhenversprünge innerhalb der Fläche?

**Vorhandene Nutzung** - Wie intensiv wird die Fläche derzeit genutzt? Wie groß wäre der Aufwand für eine Vorbereitung zur Wohnbebauung? Wie gravierend wäre der ökologische Eingriff (vorhandene Vegetation)?

Eine tabellarische Übersicht über die Bewertung und Kategorisierung der einzelnen Flächen ist dieser Analyse als Anhang 1 beigefügt.

Die Kriterien wurden nicht gewichtet, waren also grundsätzlich gleichrangig. In einigen Einzelfällen führte jedoch ein Kriterium zur Abwertung in die nächst niedrigere Kategorie (z.B. bei unmittelbarer Nachbarschaft zu geruchsintensiven landwirtschaftlichen Viehhaltungsbetrieben). Diese Fälle sind in der Übersichtstabelle in Anhang 1 jeweils durch Graufärbung gekennzeichnet.

Anhand der Gesamtbetrachtung der fünf Einzelbewertungen erfolgte eine Einordnung der Flächen in die vier Kategorien „sehr gute Eignung“ - „gute Eignung“ - „mittlere Eignung“ - „geringe bis keine Eignung“.

Insgesamt ergibt sich folgende Aufteilung:

Kategorie	Flächen
sehr gute Eignung	3 Flächen
gute Eignung	3 Flächen
mittlere Eignung	9 Flächen
geringe bis keine Eignung	8 Flächen

Es handelt sich hierbei um eine ausschließlich städtebaulich-planerische Bewertung. Die tatsächliche Verfügbarkeit der Flächen spielt dabei zunächst keine Rolle, ebenso wurde mögliche fachrechtliche Restriktionen nicht im Detail geprüft. Beides fließt jedoch in die Einschätzungen und Empfehlungen in Kapitel 4. ein.

### 3.2 Dokumentation der bewerteten Potentialflächen

Die Flächenumrisse sind skizzierte Näherungen und können somit von den eingemessenen Flurstücksgrenzen abweichen.

### 3.2.1 Bauflächen in bestehenden Bebauungsplangebieten oder Innenbereichssatzungen

#### Trennmooren 11 (?)



Nummer	22	Größe ca. in m <sup>2</sup>	820
Art	Baugrundstück	Baurecht	B-Plan Nr. 3
Erschließung	ja	Einschränkungen	nein
Eignung	sehr gut	Verfügbarkeit	verkauft

#### Beschreibung

Die Potentialfläche Nr. 22 ist eine Baulücke im Neubaugebiet „Trennmooren“. Es liegen keinerlei Einschränkungen aus baurechtlicher Sicht, in Bezug auf die Erschließung oder ähnliches vor. Die Fläche ist sehr gut geeignet.

**Trennmooren 8**



<b>Nummer</b>	23	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	940
<b>Art</b>	Baugrundstück	<b>Baurecht</b>	B-Plan 3
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	nein
<b>Eignung</b>	sehr gut	<b>Verfügbarkeit</b>	verkauft, Baugenehmigung liegt vor

**Beschreibung**

Die Potentialfläche Nr. 23 ist eine Baulücke im Neubaugebiet „Trennmooren“. Es liegen keinerlei Einschränkungen aus baurechtlicher Sicht, in Bezug auf die Erschließung oder ähnliches vor. Die Fläche ist sehr gut geeignet. Es liegt bereits eine Baugenehmigung vor, so dass kein Potential mehr für eine zukünftige Verfügbarkeit besteht.

**Trennmooren 26**



<b>Nummer</b>	25	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	760
<b>Art</b>	Baugrundstück	<b>Baurecht</b>	B-Plan Nr. 3
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	nein
<b>Eignung</b>	sehr gut	<b>Verfügbarkeit</b>	verkauft; Bauantrag liegt vor

**Beschreibung**

Die Potentialfläche Nr. 25 ist eine Baulücke im Neubaugebiet „Trennmooren“. Es liegen keinerlei Einschränkungen aus baurechtlicher Sicht, in Bezug auf die Erschließung oder ähnliches vor. Die Fläche ist sehr gut geeignet. Für das Grundstück liegt bereits ein Bauantrag vor.

### 3.2.2 Baulücken in Gebieten nach § 34 BauGB

#### Zwischen Westerstraße 3 und 5



<b>Nummer</b>	1	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	475
<b>Art</b>	Garten	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, § 34
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	gering
<b>Eignung</b>	<b>mittel</b>	<b>Verfügbarkeit</b>	<b>nein</b>

#### Beschreibung

Die Fläche kann zwar als Baulücke bezeichnet werden, ist aber für heutige Baubedürfnisse in ländlichen Gebieten sehr knapp bemessen. Es können Immissionen aus zwei naheliegenden Pferdehaltungen auftreten. Die Fläche wird derzeit als Garten genutzt, weshalb sie als mittelgut geeignet darzustellen ist.

Die Fläche steht nicht zum Kauf oder zur Entwicklung zur Verfügung.

Zwischen Westerstraße 1 und 3



<b>Nummer</b>	2	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	600
<b>Art</b>	Brache	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, § 34
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	gering
<b>Eignung</b>	gut	<b>Verfügbarkeit</b>	nein, Bauabsicht

**Beschreibung**

Die Fläche ist ungenutzt und es befinden sich Reste eines abgebrochenes Hauses in Form von Schutt darauf. Es können Immissionen aus zwei naheliegenden Pferdehaltungen auftreten. Die Fläche ist als gut geeignet eingestuft. Der Eigentümer hat eigene Bauabsichten, so dass sie nicht zum Kauf zur Verfügung steht.



**südlich Dorfstraße 2**



<b>Nummer</b>	10	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	1000
<b>Art</b>	Garten, Bäume	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, §34
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	geringe
<b>Eignung</b>	<b>mittel</b>	<b>Verfügbarkeit</b>	<b>Nein, ggf. eigenes Bauinteresse</b>

**Beschreibung**

Sowohl aus baurechtlicher Sicht wie auch mit Blick auf die Erschließung steht einer Bebauung der Fläche Nr. 10 nichts entgegen. Einzige Einschränkung ist die gegenüberliegende Kfz-Werkstatt, was zu Lärmimmissionen führen kann. Daher wird die Fläche als mittelgut geeignet gewertet.

Es besteht langfristig ein eigenes Bauinteresse, jedoch keine Verkaufsbereitschaft.

**südlich Dorfstraße 2a**



<b>Nummer</b>	11	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	750
<b>Art</b>	Garten	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, § 34
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	geringe
<b>Eignung</b>	<b>mittel</b>	<b>Verfügbarkeit</b>	<b>nein</b>

**Beschreibung**

Sowohl aus baurechtlicher Sicht wie auch mit Blick auf die Erschließung steht einer Bebauung der Fläche Nr. 11 nichts entgegen. Einschränkung ist die gegenüberliegende Kfz-Werkstatt, was zu Lärmimmissionen führen kann. Derzeit wird die Fläche intensiv als Garten genutzt. Insgesamt wird sie als mittelgut geeignet bewertet.

Eine frühere Bauabsicht konnte nicht verwirklicht werden. Derzeit besteht kein Entwicklungsinteresse.

zwischen Farnwinkler Straße 18 - 16



<b>Nummer</b>	26	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	1000
<b>Art</b>	Garten, Koppel, Bäume	<b>Baurecht</b>	ja
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	gering
<b>Eignung</b>	gut	<b>Verfügbarkeit</b>	nein

**Beschreibung**

Die Fläche Nr. 26 ist mit älteren Bäumen bestanden (möglicherweise gilt dies als Wald im Sinne des Waldgesetzes) und wird intensiv für private Kleintierhaltung genutzt. Gleichzeitig ist die Erschließung gesichert und im Hinblick auf das Baurecht greift §34 zur Bebauung im Innenbereich (wenn nicht das Waldgesetz entgegensteht). Die Fläche ist daher insgesamt gut zur Bebauung geeignet.

Derzeit besteht kein Interesse, die bisherige Nutzung aufzugeben, und das Grundstück baulich zu nutzen.

**Farnewinkler Straße 4**



<b>Nummer</b>	27	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	1500
<b>Art</b>	Baulücke	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, § 34
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	ja
<b>Eignung</b>	<b>mittel</b>	<b>Verfügbarkeit</b>	<b>nein</b>

**Beschreibung**

Auf etwas älterem Kartenmaterial ist an dieser Stelle noch ein größeres Gebäude eingezeichnet, deshalb ist die Fläche als Baulücke zu werten. Sie wird derzeit als Koppel für den benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Aus Sicht des Baurechts und der Erschließung ist sie gut als Potential für die Innenentwicklung geeignet. Die Immissionen des benachbarten Viehhaltungsbetriebs führen jedoch dazu, dass sie höchstens als mittelgut geeignet einzustufen ist.

Derzeit besteht kein bauliches Nutzungsinteresse oder Verkaufsbereitschaft des Eigentümers.

**Hauptstraße 30**



Nummer	28	Größe ca. in m <sup>2</sup>	1100
Art	Baulücke	Baurecht	Innenbereich, § 34
Erschließung	ja	Einschränkungen	ja
Eignung	gering	Verfügbarkeit	nein

**Beschreibung**

Die Fläche ist grundsätzlich eine erschlossene Baulücke in der Reihe der bestehenden Bebauung, für die (zumindest im vorderen Teil) Baurecht nach § 34 BauGB bestehen würde. Insofern wäre sie städtebaulich gut für die Innenentwicklung geeignet. Sie wird allerdings derzeit als Abstellplatz für einen Wohnmobilhandel genutzt. Aufgrund der Betriebsentwicklung wird sich dies auf absehbare Zeit nicht ändern. Zudem würden für eine Wohnnutzung aktuell voraussichtlich Einschränkungen durch Immissionen des südwestlich benachbarten Viehhaltungsbetriebs bestehen. Daher ist die Fläche derzeit allenfalls als gering geeignet einzustufen.

Aufgrund der bestehenden Nutzung besteht kein bauliches Nutzungsinteresse oder Verkaufsbereitschaft des Eigentümers.

### 3.2.3 Untergenutzte Flächen oder Brachflächen im Innenbereich

Die Fläche mit der laufenden Nummer 12 ist zwar u.a. in ihrer Nutzungsart als Brache bezeichnet, liegt jedoch auf dem gleichen Flurstück, wie das westlich benachbarte Gebäude. Sie fällt daher unter die Kategorie der Nachverdichtungsmöglichkeiten.

### 3.2.4 Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten

Heeseweg 8			
			
<b>Nummer</b>	3	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	800
<b>Art</b>	Reitplatz	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, § 34
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	gering
<b>Eignung</b>	gering	<b>Verfügbarkeit</b>	nein
<p><b>Beschreibung</b>                      Aus baurechtlicher und erschließungstechnischer Sicht ist das Gelände gut für eine Bebauung geeignet, es wird jedoch als Reitplatz genutzt und befindet sich dadurch in einer intensiven privaten Nutzung. Auch die Größe in Relation zum Abstand der Nachbarbebauung ist eingeschränkt. Dadurch eignet es sich letztlich nicht als Innenpotentialfläche.</p> <p>Derzeit bestehen kein bauliches Nutzungsinteresse oder eine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers.</p>			

**Schmedberg 21**



<b>Nummer</b>	6	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	1400
<b>Art</b>	Garten, Bäume	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, § 34
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	gering
<b>Eignung</b>	<b>mittel</b>	<b>Verfügbarkeit</b>	<b>nein</b>

**Beschreibung**

Die Fläche wird intensiv als Garten genutzt, es befinden sich Bäume darauf. Aus baurechtlicher Sicht spricht jedoch nichts gegen eine Entwicklung als Wohnbaufläche, zumal die Erschließung gegeben ist. In einiger Entfernung liegt westlich dieser Fläche ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung, dazwischen ist jedoch eine Freifläche (Koppel). Die Fläche ist insgesamt als mittelgut einzustufen.

Derzeit bestehen kein bauliches Nutzungsinteresse oder eine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers.

Schmedbarg 21



Nummer	7	Größe ca. in m <sup>2</sup>	650
Art	Garten, Wiese, Koppel	Baurecht	Innenbereich, §34
Erschließung	Ja	Einschränkungen	gering
Eignung	<b>mittel</b>	Verfügbarkeit	<b>nein</b>

**Beschreibung**

Die Fläche wird intensiv als Garten genutzt, es befinden sich Bäume darauf. Aus baurechtlicher Sicht spricht jedoch nichts gegen eine Entwicklung als Wohnbaufläche. Sie liegt im Einmündungsbereich einer Straße und der Flächenzuschnitt ist nicht optimal. In einiger Entfernung liegt westlich dieser Fläche ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehhaltung, dazwischen ist jedoch eine Freifläche (Koppel). Die Fläche ist insgesamt als mittelgut einzustufen.

Derzeit bestehen kein bauliches Nutzungsinteresse oder eine Verkaufsbereitschaft des Eigentümers.



**Westereschweg 6**



Nummer	8	Größe ca. in m <sup>2</sup>	450
Art	Gärten	Baurecht	Innenbereich, § 34
Erschließung	ja	Einschränkungen	ja
Eignung	gering	Verfügbarkeit	nein

**Beschreibung**

Die hier untersuchte Fläche ist zwar baurechtlich bebaubar und erschlossen, erstreckt sich jedoch über zwei Grundstücke, was die Entwicklung zu einer Wohnbaufläche aufgrund der Eigentumsverhältnisse erheblich erschwert. Zudem ist die Bebaubarkeit aufgrund der geringen Größe nicht ohne weiteres gegeben und es besteht eine Gartennutzung. Insgesamt führt dies daher zur Einstufung, dass die Fläche für die Innenentwicklung eher nicht geeignet ist.

Veräußerungs- oder Bauabsichten liegen derzeit nicht vor.

**östlich Dorfstraße 17**



<b>Nummer</b>	12	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	1300
<b>Art</b>	Garten, Grünland, Brache	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, § 34
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	nein
<b>Eignung</b>	gut	<b>Verfügbarkeit</b>	private Kaufverhandlungen, Bauabsicht

**Beschreibung**

Das Eckgrundstück gehört zu einem ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb, südwestlich grenzt es an Grünland, das als Viehweide genutzt wird. Die Fläche ist nicht regelrecht in Nutzung, so dass einer Entwicklung für die Wohnbebauung nichts entgegensteht. Die Fläche ist prinzipiell gut geeignet für die Innenentwicklung, allerdings wäre zu prüfen, ob durch den gegenüberliegenden Gasthof immissionsschutzrechtliche Schutzvorkehrungen für Wohnbebauung getroffen werden müssten.

Es besteht derzeit eine Verkaufs- und Bauabsicht.

**östl. Am Brooksborn 6**



<b>Nummer</b>	13	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	1900
<b>Art</b>	Koppel, Garten, Baumbestand	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, § 34
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	gering
<b>Eignung</b>	<b>mittel</b>	<b>Verfügbarkeit</b>	<b>nein</b>

**Beschreibung**

Die in Ortstrandlage gelegene Fläche erstreckt sich über zwei Flurstücke. Aktuell unterliegt sie einer Gartennutzung, außerdem befinden sich eine eingezäunte Koppel, Obstbäume und ein Gartenteich auf dem Gelände. In nicht allzu weiter Entfernung bestehen zwei Viehhaltungsbetriebe. Die Fläche ist daher mittelgut für die Innenentwicklung geeignet.

Veräußerungs- und Bauabsichten liegen nicht vor.

**Am Kamp 14**



<b>Nummer</b>	14	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	1000
<b>Art</b>	Garten	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, § 34
<b>Erschließung</b>	nein	<b>Einschränkungen</b>	ja
<b>Eignung</b>	nein	<b>Verfügbarkeit</b>	nein

**Beschreibung**

Die Fläche liegt zwar grundsätzlich im Innenbereich, ist aber „gefangen“ und kann nur über die benachbarten Grundstücke erschlossen werden. Weitere Einschränkungen liegen nicht vor. Dennoch ist diese Fläche nicht geeignet.

Veräußerungs- oder Bauabsichten liegen nicht vor.

**Hauptstraße 53**



<b>Nummer</b>	20	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	1000
<b>Art</b>	Garten	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, § 34
<b>Erschließung</b>	indirekt	<b>Einschränkungen</b>	ja
<b>Eignung</b>	gering	<b>Verfügbarkeit</b>	nein

**Beschreibung**

Trotz der ansehnlichen Größe ist die Fläche durch das starke Gefälle in der Hanglage nur schwierig zu bebauen. Zudem ist eine Erschließung nur über den vorderen Grundstücksteil möglich, wo aber eine intensive Gartennutzung vorliegt. Die Fläche selbst wird ebenfalls vollständig als Garten genutzt. Die Fläche ist daher nur gering geeignet.

Ein bauliches Nutzungsinteresse des Eigentümers ist nicht vorhanden. Die Fläche soll weiterhin dauerhaft als Garten genutzt werden.

**Möhlenberg 1**



<b>Nummer</b>	21	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	900
<b>Art</b>	Koppel	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, §34
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	ja
<b>Eignung</b>	<b>mittel</b>	<b>Verfügbarkeit</b>	<b>nein</b>

**Beschreibung**

Aufgrund von Erschließung und Baurecht steht einer Bebauung des Grundstücks nichts entgegen. Wegen der geringfügigen Neigung besteht eine geringfügige Einschränkung der Bebaubarkeit. Deutlichere Einschränkungen könnte es durch Immissionen nahe gelegener Viehhaltung geben. Daher wird die Fläche als mittelgut geeignet eingestuft. Veräußerungs- oder Bauabsichten liegen derzeit nicht vor.

**Hauptstraße 39**



<b>Nummer</b>	29	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	600
<b>Art</b>	Garten	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, §34
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	ja
<b>Eignung</b>	gering	<b>Verfügbarkeit</b>	nein

**Beschreibung**

Die Fläche ist erschlossen und unterliegt in baurechtlicher Hinsicht keinen Einschränkungen. Die Immissionen durch die stark befahrene Straße sowie einen in relativer Nähe gelegenen Viehhaltungsbetrieb schränken die Eignung jedoch ein, ebenso die Nutzung als Garten. Durch die geringe Tiefe und das ansteigende Gelände ist die Bebaubarkeit nicht optimal. Die Fläche muss in der Summe der Analyse als gering geeignet eingestuft werden.

Veräußerungs- oder Bauabsichten liegen nicht vor.

**Hauptstraße 25**



<b>Nummer</b>	30	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	
<b>Art</b>	Nutzgarten, Schuppen	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, § 34
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	ja
<b>Eignung</b>	nein	<b>Verfügbarkeit</b>	nein

**Beschreibung**

Die freie Fläche ist erschlossen und unterliegt in baurechtlicher Hinsicht keinen Einschränkungen. Die Immissionen durch die stark befahrene Straße sowie einen in relativer Nähe gelegenen Viehhaltungsbetrieb schränken die Eignung jedoch ein, ebenso die deutlich sichtbare Nutzung als Gemüsegarten. Durch die geringe Tiefe und das ansteigende Gelände ist die Bebaubarkeit nicht optimal. Fazit: Die Fläche ist nicht geeignet.

Veräußerungs- und Bauabsichten liegen nicht vor.



**Im Grunde 4**



<b>Nummer</b>	31	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	800
<b>Art</b>	Garten	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, jedoch 2. Reihe
<b>Erschließung</b>	nein	<b>Einschränkungen</b>	ja
<b>Eignung</b>	gering	<b>Verfügbarkeit</b>	nein

**Beschreibung**

Die Fläche 31 ist rundum von Wohnbebauung eingeschlossen. Für eine Bebauung müsste das Grundstück, auf dem sie liegt, geteilt und die Erschließung mittels Baulast auf den Nachbargrundstücken sichergestellt werden. Für eine Zuwegung ist jedoch kaum Platz vorhanden. Gleichzeitig liegt eine leichte Hanglage vor. Die Fläche ist daher nicht als Potentialfläche geeignet.

Es besteht darüber hinaus kein Interesse an Verkauf oder Bebauung.

### 3.2.5 Innerörtliche Leerstände

#### Hauptstr. 55



<b>Nummer</b>	19	<b>Größe ca. in m<sup>2</sup></b>	1000
<b>Art</b>	Leerstand (Gewerbegebäude)	<b>Baurecht</b>	Innenbereich, § 34
<b>Erschließung</b>	ja	<b>Einschränkungen</b>	gering
<b>Eignung</b>	<b>mittel</b>	<b>Verfügbarkeit</b>	<b>nein</b>

#### Beschreibung

Das Gebäude diente in der Vergangenheit u.a. als Kiosk bzw. Bäckereifiliale und steht seit geraumer Zeit leer. Für gewerbliche Aktivitäten gibt es derzeit keine Interessenten. Der Eigentümer zeigt allerdings auch kein Interesse, das Gebäude abzureißen und durch Wohnbebauung zu ersetzen. Baurecht und Erschließung wären vorhanden. Aufgrund der im hinteren Grundstücksteil vorhandenen Wohnbebauung und der dafür sicherzustellenden Erschließung und Abstände ist die Bebaubarkeit deutlich eingeschränkt. Die Fläche ist mittelgut geeignet.

### 3.2.6 Weitere Flächen

Die weiteren im Plan aufgeführten Flächen sind Funktionsflächen wie Sport-, Spiel- und öffentliche Grünflächen sowie Wald (Nrn. 9, 16, 17, 18, 24). Außer diesen Flächen sind die Flächen 4 (Sukzessionsfläche) und 15 (Parkplatz) mit anderen Nutzungen aufgrund eines B-Plans belegt. Alle diese Flächen stehen also für eine Wohnbauentwicklung nicht zur Verfügung. Auch die Fläche 5 gehört hier dazu - auf ihr ist laut B-Plan keine Wohnnutzung zulässig.

Die Parkanlage nördlich der Hauptstraße und westlich des Möhlenbargs (A1) sowie die große Freifläche nördlich des Parks zwischen Möhlenbarg und Smeedbarg (A2) gehören laut Definition nicht zum Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB und fallen daher aus der Potentialanalyse heraus.

### 3.2.7 Zu erwartende zukünftige Potentiale durch entstehende Leerstände

Gegenwärtig sind die in Bargenstedt vorhandenen **Gewerbebetriebe** stabil, ein künftiger Leerstand und damit einhergehende Wohnbaupotentiale sind damit nicht zu erwarten.

Bargenstedt weist, wie bereits weiter oben beschrieben, einen recht großen Teil Bevölkerung über 65 Jahren auf. Auch die Bewohner über 75 Jahre sind immer noch eine große Gruppe, wobei bei der Altersstruktur der Anteil des örtlich ansässigen Pflegeheims berücksichtigt werden muss. Städtebaulich relevant ist die Altersstruktur im Innenbereich der Ortslage. Wie bereits in Kapitel 2.1 dargestellt, wurden im Rahmen der Analyse 30 Haushalte ermittelt, in denen **ausschließlich Bewohner über 75 Jahre** wohnen, bei denen also in absehbarer Zeit mit einem Bewohnerwechsel gerechnet werden muss. Die entsprechenden Gebäude verteilen sich relativ gleichmäßig über das gesamte Dorfgebiet mit Ausnahme der Neubaugebiete B-Pläne 2 (Am Kamp/Deenborn) und 3 (Trennmooren) sowie dem östlichen Ausläufer der Ortslage. Unter diesen 30 Haushalten befinden sich auch zwei ehemalige landwirtschaftliche Gebäude, die ggf. auch Potential für mehrere Wohneinheiten bieten könnten.

Auch unter der Berücksichtigung, dass erstens sicherlich nicht alle dieser 30 Gebäude/Wohnungen zukünftig als Leerstände zur Verfügung stehen (z.B. bei familiärer Weiternutzung), dass zweitens kaum vorherzusagen ist, ob und wann sie als Innenentwicklungspotentiale nutzbar werden und dass drittens Zustand und Größe nicht unbedingt mit den Anforderungen der Wohnungsnachfrage kompatibel sein werden, kann dennoch davon ausgegangen werden, dass langfristig ein spürbarer Anteil für eine wohnbauliche Innenentwicklung in Frage kommen.

## 4. Ergebnisse, Empfehlungen

### 4.1 Prüfung/Einschätzung der Nutzbarkeit der Flächenpotentiale

Die Bewertung der betrachteten Flächen in Kapitel 3. bezieht sich - wie dort bereits erwähnt - ausschließlich auf deren städtebaulich-planerische Eignung. Für das weitere Vorgehen bezüglich der Ortsentwicklungsplanung der Gemeinde Bargenstedt ist jedoch relevant, inwiefern die 15 als mittel bis sehr gut geeignet eingestuften Flächen auch tatsächlich für eine Wohnbauentwicklung genutzt werden können (die als gering bis gar nicht geeignet eingestuften Flächen werden nicht weiter betrachtet).

Neben der städtebaulichen Eignung sind dabei noch weitere **fachrechtliche Vorgaben bzw. Restriktionen** zu beachten. Ohne dass im Rahmen dieser Analyse eine eingehende Prüfung vorgenommen werden kann, zeichnen sich für einige Flächen diesbezüglich bereits Konflikte bzw. Hindernisse ab.

#### Immissionsschutz

Im Rahmen der städtebaulichen Bewertung in Kapitel 3. wurden mögliche Immissionsbelastungen zwar auch schon betrachtet, dort aber in erster Linie unter dem Aspekt der Eignungsminderung für Wohnbebauung durch subjektive Attraktivitätseinschränkung.

Bei einigen Flächen ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass sie aufgrund der Überschreitung gesetzlicher Schutzvorschriften überhaupt nicht für eine Wohnbauentwicklung in Frage kommen können.

Dies ist in Bezug auf Gewerbelärm bei den Flächen 10 und 11 zu vermuten, da sich ein KfZ-Werkstatt- und -verwertungsbetrieb unmittelbar südlich dieser Flächen auf der anderen Straßenseite befindet.

Verkehrslärmimmissionen aufgrund der viel befahrenen Bundesstraße B 431 könnten die wohnbauliche Nachnutzung des Leerstands Nr. 19 einschränken.

Geruchsimmissionen aufgrund von landwirtschaftlicher Nutzung mit Viehhaltung können bei Fläche 27, ggf. auch bei Fläche 21 ein rechtlich zulässiges Maß überschreiten.

#### Natur- und Biotopschutz

Naturschutzrechtlich kann vor allem der Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope einer wohnbaulichen Nutzung einzelner Flächen entgegenstehen oder sie zumindest erschweren, z.B. indem unwirtschaftliche Nutzungseinschränkungen oder Ausgleichsmaßnahmen zu beachten sind. Als schützenswert kommen insbesondere Knicks und alter Baum- bzw. Gehölzbestand in Frage. Dies könnte insbesondere bei Fläche Nr. 13 eine bauliche Nutzung erschweren, aber auch bei den Flächen Nr. 6 und Nr. 26 müsste dies näher betrachtet werden.

Neben möglichen Restriktionen ist eine wesentlicher Faktor für die Nutzbarkeit der Innenentwicklungspotentiale die **Verfügbarkeit**, also kurz gesagt, die Bereitschaft der Flächeneigentümer, entweder selbst eine wohnbauliche Entwicklung vorzunehmen, oder die Fläche zu diesem Zweck zu veräußern.

Bei den drei sehr gut geeigneten Flächen handelt es sich um freie Grundstücke im Neubaugebiet Trennmooren. Dementsprechend stehen sie für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Allerdings nicht mehr für neue Interessenten, da alle drei bereits an Bauwillige verkauft sind. Teilweise ist auch schon ein Bauantrag gestellt.

Ähnliches gilt für die zwei gut geeigneten Flächen Nr. 2 und Nr. 12. Auch dort bestehen konkrete Bauabsichten bzw. Verkaufsgespräche mit Bauwilligen, so dass auch diese beiden Flächen für neue Bauwillige aus der Gemeinde nicht mehr in Frage kommen. Für die Fläche Nr. 26 besteht kein Interesse, sie zu bebauen.

Von den neun Flächen mit mittlerer Eignung ist für acht mehr oder weniger aktuell bekannt, dass derzeit kein Interesse an einer Bebauung oder Veräußerung für Bebauung besteht. Bei der neunten Fläche, Nr. 10, besteht langfristig Interesse, sie ggf. für die familiäre Eigennutzung zu bebauen. Für die Befriedigung der gemeindlichen Wohnbaunachfrage steht sie somit ebenfalls nicht zur Verfügung.

Von den 15 Innenentwicklungspotentialen mit mindestens mittlerer Eignung **stehen somit nur 5-6 tatsächlich zur Verfügung**, wobei für 4-5 schon eine konkrete Bauabsicht besteht, sie also nicht mehr für neue Nachfrage aus der Gemeinde zur Verfügung stehen.

## 4.2 Ergebnisse der Innenentwicklungsanalyse und Empfehlungen

Wie in Kapitel 2.1 dargestellt, kann in Bargenstedt mit einem Neubedarf an Wohnraum bis 2030 von insgesamt ca. 40 Wohneinheiten gerechnet werden.

Ein wesentliches Ergebnis der Analyse ist, dass derzeit in der Gemeinde Bargenstedt mit ca. 5 Grundstücken nur sehr wenige Innenentwicklungspotentiale bestehen. Da zudem für alle davon schon mehr oder weniger konkrete Bauabsichten bestehen, ist davon auszugehen, dass in spätestens 1-2 Jahren ein Nachfragestau nach neuem Wohnraum entstehen würde.

Um den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu befriedigen erscheint es daher legitim und empfehlenswert, dass die Gemeinde im Rahmen ihrer Vorsorge- und Planungsaufgaben eine weitere Siedlungsentwicklung kurzfristig in Angriff nimmt.

Allerdings ist aufgrund der Altersstruktur der Gemeinde mit einem zukünftig steigenden Aufkommen an potentiellen Leerständen bzw. Nachnutzungspotentialen zu rechnen, die mittel- bis langfristig verfügbar sein werden. Insofern sollte die Größenordnung einer neuen Flächenplanung auf den mittelfristigen Bedarf beschränkt bleiben und parallel für die weitere, mittel- bis langfristige Wohnbauentwicklung bereits eine Strategie zur Aktivierung von derzeit noch nicht zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentialen und zum bedarfsgerechten Umbau der nach und nach auf den Markt kommenden Potentiale im baulichen Bestand entwickelt werden. Dies kann z.B. über die regelmäßige Kommunikation mit Eigentümern potentieller Innenentwicklungsflächen, über die Vermittlung zwischen Eigentümern, Bauträgern und zukünftigen Nutzern, über Organisation und Bereitstellung von fachlicher Beratung für private Bauherren oder sogar über die Etablierung eines kommunalen Flächenmanagements (ggf. in Kooperation mit anderen Gemeinden) mit Zwischenerwerb, eigener Bauträgerschaft oder an Bedingungen geknüpfte Bauzuschüsse durch die Gemeinde geschehen.

Je weitgehender das kommunale Engagement dabei geht, desto schwieriger wird es sicherlich sein, die entsprechenden Ressourcen von Seiten der Gemeinde bereit zu stellen, desto gezielter kann jedoch auch die zukunftsfähige Entwicklung Bargenstedts gesteuert werden.

Zusammengefasst lassen sich folgende (unverbindliche) Empfehlungen treffen:

- Kurzfristige Einleitung einer Bauleitplanung zur Ausweisung neuer Baugebiete für den kurz- bis mittelfristigen Wohnbaubedarf (bis zu ca. 20-25 Wohneinheiten). Eine weitere, darüber hinaus gehende Neubaugebietsplanung sollte nur noch in Frage kommen, wenn die nachfolgend dargestellten Schritte ausgeschöpft sind.
- Mittel- bis langfristige Bedarfsdeckung durch Aktivierung bisher noch nicht verfügbarer Innenentwicklungspotentiale, d.h. regelmäßige Nachfrage bei den Eigentümern der in der Analyse identifizierten Flächen.
- Frühzeitige Ideen- und Konzepterstellung für die Nachnutzung zukünftig zu erwartender Leerstände. Regelmäßige Kommunikation mit den entsprechenden Eigentümern sowie Bau- und Zuzugswilligen (soweit bekannt), um Angebot und Nachfrage im Bestand zusammen zu bringen.
- Eventuell Information über die bundesweit vorhandenen Beispiele für kommunale Strategien und Initiativen zur Innenentwicklung und Prüfung, welche dieser Instrumente für Bargenstedt in Frage kommen, ggf. auch in Kooperation mit Nachbargemeinden.
- Regelmäßige Aktualisierung bzw. Ergänzung der Liste der Innenentwicklungspotentiale; eventuell Öffentlichkeitsveranstaltung zur Verbreitung der Vorteile und Instrumente der Innenentwicklung.

Innenentwicklungsanalyse Bargenstedt - Anhang 1

**Anhang 1 - Flächenbewertung und -kategorisierung**

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschliessung	Immissionen	Bebaubarkeit	Vorhandene Nutzung	Verfügbarkeit
		<b>SEHR GUTE EIGNUNG</b>						
22	Trennmooren 11?	1000	+	+	+	+	+	+*
	Baulücke							
23	Trennmooren 8	850	+	+	+	+	+	-
	Baulücke							
25	Trennmooren 26	600	+	+	+	+	+	+*
	Baulücke							
		<b>GUTE EIGNUNG</b>						
2	Westerstraße zwischen 1 und 3	600	+	+	-	o	+	+*
	Garten, Bäume							
12	Östl. Dorfstraße 17	1300	+	+	o	0	o	+*
	Garten, Grünland, Brache							
26	Farnewinkler Straße zwischen 16 und 18	1000	+	+	+	o	-	-
	Garten, Koppel							
		<b>MITTLERE EIGNUNG</b>						
1	Westerstraße zwischen 3 und 5	475	+	+	-	o	o	-
	Garten							

Innenentwicklungsanalyse Bargaenstedt - Anhang 1

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschliessung	Immissionen	Bebaubarkeit	Vorhandene Nutzung	Verfügbarkeit
6	Smeedbarg 21	1400	+	+	o	o	-	-
	Garten, Bäume							
7	Smeedbarg 21	650	+	o	o	o	-	-
	Garten, Koppel							
10	Südlich Dorfstraße 2	1000	+	+	-	o	o	o
	Garten, Bäume							
11	Südlich Dorfstraße 2a	750	+	+	-	o	-	-
	Garten							
13	Östl. Am Brooksborn 6	1900	+	+	o	o	-	-
	Koppel, Wiese							
19	Hauptstraße 55	1000	+	+	+	-	-	-
	Gewerbegebäude (Leerstand)							
21	Möhlenbarg 1	900	+	+	-	o	o	-
	Koppel							
27	Farnewinkler Straße 4	1500	+	+	-	+	+	-
	Baulücke							
<b>GERINGE BIS KEINE EIGNUNG</b>								
3	Heeseweg 8	800	+	+	o	o	-	-
	Reitplatz							



Innenentwicklungsanalyse Bargenstedt - Anhang 1

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschliessung	Immissionen	Bebaubarkeit	Vorhandene Nutzung	Verfügbarkeit
8	Westereeschweg 6	450	+	+	o	-	o	-
	Garten							
14	Möhlenbarg 14	1000	o	-	o	o	o	-
	Garten							
20	Hauptstraße 53	1000	o	-	+	o	-	-
	Garten, Hang							
28	Hauptstraße 30	1100	+	+	-	o	-	-
	Stellplatz Wohn- mobilverkauf							
29	Hauptstraße 39	600	+	+	-	-	-	-
	Garten							
30	Hauptstraße 25	1000	+	+	-	-	-	-
	Nutzgarten, Schuppen							
31	Im Grunde 4	800	o	-	+	-	o	-
	Garten							

**Erläuterungen**

\* = bestehende Bauabsicht/Bauantrag

? = Verfügbarkeit unklar

- = führt zur Abwertung in die nächsttiefere Kategorie

**Funktions-/Restriktionsflächen (nicht geeignet, daher nicht in die Bewertung aufgenommen)**

4 - Sukzessionsfläche

5 - laut B-Plan keine Wohnnutzung zulässig

9 - öfftl. Grünfläche, Spielplatz

15 - Parkplatz

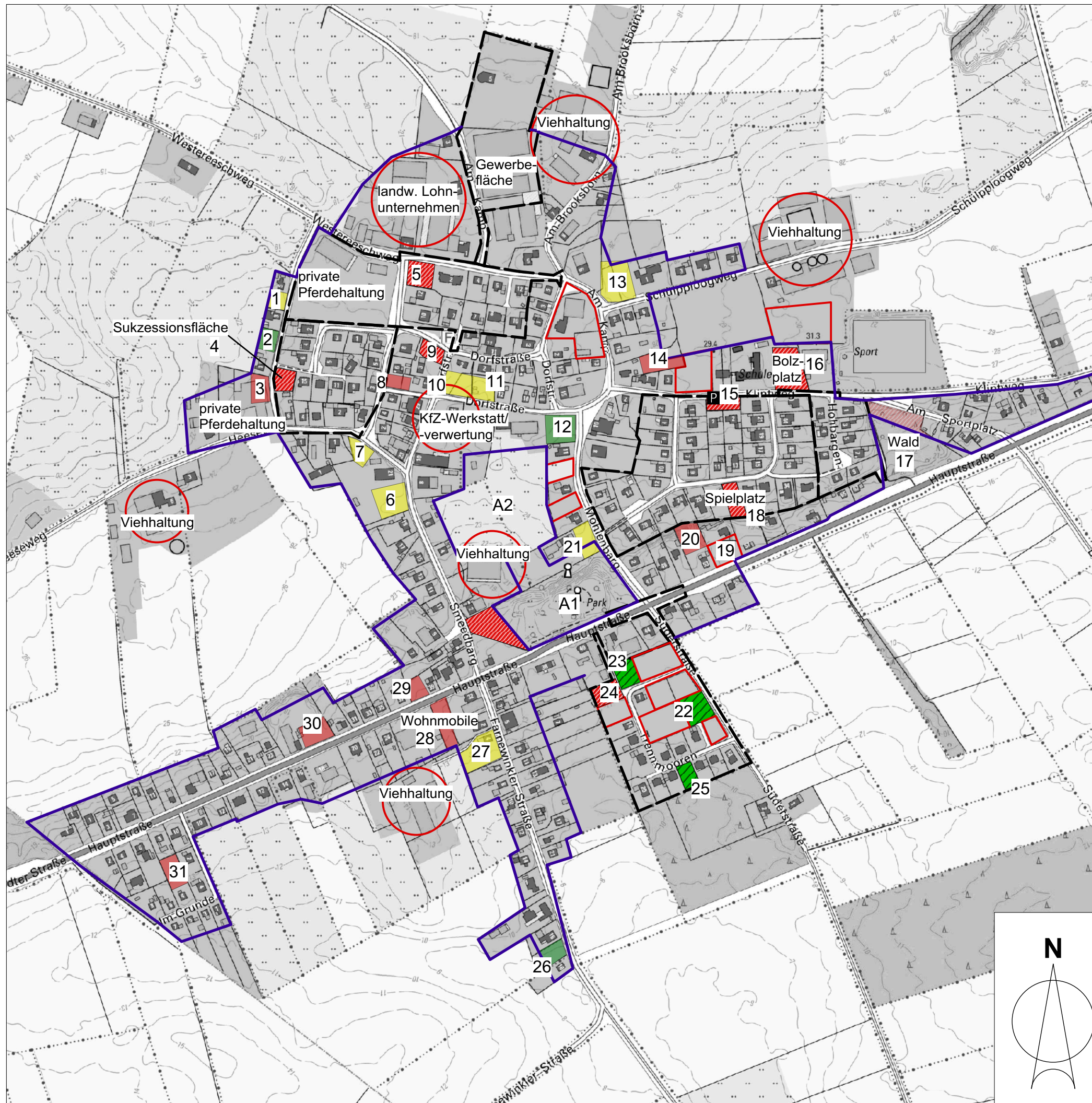
16 - Bolzplatz Schule




17 - Wald

18 - Spielplatz

24 - Spielplatz

A1, A2 - baurechtlicher Außenbereich



-  gute Eignung
-  mittlere Eignung
-  geringe bis keine Eignung
-  Funktionsflächen (z.B. Sport-, Spielplatz, Sukzessionsflächen, Parkplatz)
-  bebaute Flächen
-  verkaufte Flächen
-  potentiell emissionsträchtige Betriebe (Viehhaltung, Gewerbe)
-  Plangebietsgrenze Bebauungsplan
-  Abgrenzung Innenbereich

Projekt	
<b>Innenpotenzialanalyse Gemeinde Bargaenstedt</b>	
Auftraggeber	Plannummer
Gemeinde Bargaenstedt über: Amt Mitteldithmarschen, Hindeburgstraße 18, 25704 Meldorf	2005-PA-00-03
	Dateiname
	2005PA00.vwx
Planverfasser	Datum gepr.
	24.09.2020
	Datum gez.
	29.05.2020
	Gez.
	Marxen
	Maßstab
	1 : 5.000


**Planungsbüro Sven Methner**  
 Zingelstraße 50, 25704 Meldorf  
 Tel. 04832/9719779,  
 E-Mail post@planungsbuero-methner.de