Planungsbüro Philipp
Dipl.-Ing. Bernd Philipp
Stadtplaner SRL
Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

Gemeinde Burg

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 21.09.2022
Projekt-Nr.: 20027

Erläuterungsbericht

Auftraggeber

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

Auftragnehmer

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

Mitwirkende:
Steffi Anthony
Maria Bungenstock
Alexander Jaenicke
Bernd Philipp

Inhaltsverzeichnis

1.	**Planungsanlass und Aufgabenstellung**	**1**
1.1	Planungsanlass	1
1.2	Methodik und Untersuchungsumfang	2
1.3	Räumliche Abgrenzung	2
2.	**Planerische Vorgaben**	**3**
2.1	Landesplanung	3
2.2	Regionalplanung	4
2.3	Landschaftsplanung	4
3.	**Allgemeine Bestandsaufnahme**	**6**
3.1	Altersstruktur	6
3.2	Bevölkerungsentwicklung	7
3.3	Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung	8
3.4	Haushaltsgrößen	9
3.5	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	10
4.	**Innenentwicklungspotenziale**	**10**
4.1	Methodisches Vorgehen	10
4.2	Feststellen der Ortslage	11
4.3	Ermittlung von überplanten Potenzialflächen	12
4.3.1	Flächennutzungsplan	12
4.3.2	Bebauungspläne	12
4.4	Erfassen von Baulücken	13
4.4.1	Definition und Gesamtzahl	13
4.4.2	Eignungsprüfung	13
4.4.3	Einschätzung der Verfügbarkeit	14
4.5	Erfassen von Leerständen, Verkäufen und Unternutzungen	14
5.	**Erfassen von Bebauungsmöglichkeiten**	**14**
6.	**Nachverdichtungsmöglichkeiten und Entwicklungsflächen**	**15**
7.	**Handlungsmöglichkeiten**	**16**
8.	**Quellenverzeichnis**	**18**
9.	**Weiterführende Quellen**	**19**
10.	**Anhang**	**20**
10.1	Tabellarische Übersicht – Zusammenstellung der Potenzialflächen	
10.2	Karte – Innenentwicklungspotenziale	
10.3	Analyse der Eigentümerabfrage	

Gemeinde Burg

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Erläuterungsbericht

1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

1.1 Planungsanlass

Gemeinden sind auf Grundlage der Gesetzesnovelle 2013 des Baugesetzbuches (BauGB) „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden" aufgefordert, die Flächenneuinanspruchnahme im Außenbereich zu verringern und die Entwicklung im Innenbereich zu stärken. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt die Gemeinde Burg, die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde zu ermitteln.

Auf dieser Grundlage sollen Entscheidungen zur weiteren Aktivierung der Potenzialflächen oder Entwicklung weiterer Wohnbauflächen getroffen werden. Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale dient auch als Grundlage zur Überprüfung der Anforderungen des Baugesetzbuches, nach der der Vorrang der Innenentwicklung in die Abwägung einzustellen ist.

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale wurde von der Gemeinde an das Planungsbüro Philipp übertragen. Die Studie basiert auf der vom Innenministerium Schleswig-Holstein veröffentlichten Arbeitshilfe „Qualitätvolle Innenentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Städte und Kommunen" (Kiel, 11/2010).

Für die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale wurde folgende Agenda vereinbart:

A: Bestandsaufnahme und Dokumentation

- Grundlagenermittlung,
- Aktualisierung bestehender Bauflächen (F.-Plan) und Baugebiete (B.-Pläne),
- Luftbild- und Flurkartenauswertung, Ortsbegehung,
- Überprüfung und Erfassung von Baulücken,
- Erfassung von Entwicklungs- und Erweiterungsflächen,
- Erfassung von Leerständen (i. V. m. Angaben der Verwaltung),
- Zusammenfassung in einer Planzeichnung,
- Vorstellen der Ergebnisse im Bauausschuss (max. 2 Sitzungen).

B: Bedarfsanalyse
- Darstellen und Bewerten der Parameter
  - Altersstruktur,
  - Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Kreis Dithmarschen,
  - Wanderungsbewegungen,
  - Haushaltsgrößen, Wohnbaukontingente,
- schriftliche Zusammenfassung von Bestandsaufnahme und Bedarfsanalyse.

Die vorliegende Potenzialermittlung dient dabei der Vorbereitung einer politischen Bewertung und Prioritätensetzung, ersetzt diese jedoch nicht. Die planerische Umsetzung und Implementierung sowie die gezielte Aktivierung von Bauflächenpotenzialen bleibt in weiteren Arbeitsschritten der planenden Gemeinde vorbehalten.

1.2 Methodik und Untersuchungsumfang

Im Rahmen der Ermittlung wird eine einfache Bestandserhebung auf Grundlage von allgemein zugänglichen Daten durchgeführt. Die Daten werden mit Hilfe deskriptiver Statistik aufbereitet und anschließend analysiert. Die Datenerhebung und die anschließende Auswertung sollen gemäß der Arbeitshilfe für Kommunen in einem für die Gemeinde vertretbaren Aufwand erfolgen.

Die demographischen Daten werden herangezogen, um eine aktuelle Abbildung der Bevölkerungsstruktur und Einwohnerentwicklung der Gemeinde darzustellen. Des Weiteren werden Daten bezüglich der Zu- und Fortzüge sowie Daten über die Wohneinheiten und Baufertigstellungen ausgewertet.

Die örtliche Bestandsaufnahme soll Daten zu den in der Gemeinde vorhandenen Potenzialflächen liefern und so die Grundlage für die planerisch-fachliche Bewertung der verschiedenen Potenzialflächen bilden. Für die einzelnen Bauflächen erfolgt eine Dokumentation im Rahmen einer tabellarischen Darstellung.

Entsprechend den Anforderungen der Arbeitshilfe und dem mit der Gemeinde vereinbarten Umfang, beschränkt sich die Untersuchung auf innerörtliche Flächen. Mögliche Potenzialflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs werden nicht untersucht. Es werden lediglich mögliche Entwicklungsflächen erarbeitet, die an den Innenbereich angrenzen und aus planerischer Sicht für eine weitere bauliche Entwicklung geeignet sind. Dies dient im Weiteren auch einer möglichen Alternativenprüfung im Rahmen einer Bauleitplanung.

1.3 Räumliche Abgrenzung

Der Untersuchungsraum umfasst die im Zusammenhang bebaute Ortslage der Gemeinde Burg. Diese stimmt weitgehend mit dem im Flächennutzungsplan dargestellten Siedlungskörper überein. Die im nordöstlichen Teil der Gemeinde befindlichen Gewerbegebiete werden bei der Untersuchung mit in Augenschein genommen, jedoch nicht

eingehend untersucht. Dennoch ist eine überschlägige Einschätzung der Gewerbeflächenpotenziale möglich.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan 2021

Die Gemeinde Burg ist gemäß des **Landesentwicklungsplanes 2021** (LEP 2021) als Unterzentrum und damit als zentraler Ort der Region dargestellt. Die Gemeinde liegt nordwestlich des Nord-Ostsee-Kanals. Südlich grenzt ein ausgedehnter Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft an.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden legt der LEP 2021 u. a. folgendes fest:

> „Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden. […]. Der Umfang der erforderlichen Flächenausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab […] sowie den möglichkeiten, vorhandene Wohnungsbestände weiterzuentwickeln. […].
>
> Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne […] sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen […]. Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichenden Wohnungsbau zu ermöglichen (Ziffer 3.6.1 (1) und (2) LEP 2021).

Ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen besteht insoweit für die Gemeinde Burg nicht. Der Vorrang der Innenentwicklung ist zu berücksichtigen.

> „Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Vorrangig sind bereits erschlossene Flächen im Siedlungsgefüge zu bebauen. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zubeurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB.

Innenentwicklung umfasst zudem die Nutzung von Brachflächen und leerstehenden Gebäuden sowie andere Nachverdichtungsmöglichkeiten. Im Geltungsbereich wirksamer Flächennutzungspläne sind darüber hinaus Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu überprüfen" (vgl. Ziffer 3.9 (4) LEP 2021).

2.2 Regionalplanung

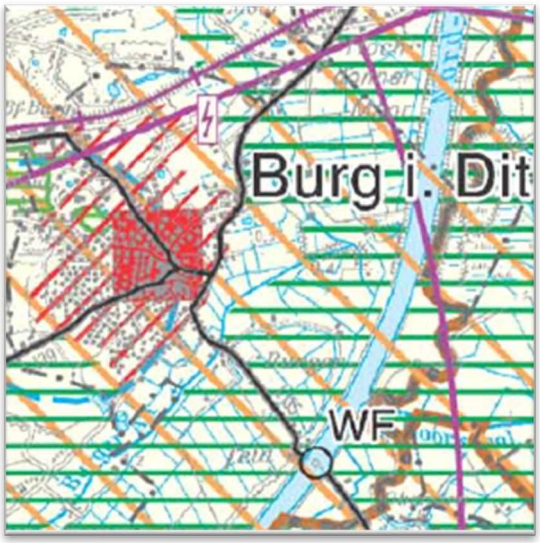


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum IV

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum IV (RP IV 2005) liegt Burg westlich des Nord-Ostsee-Kanals im Schnittpunkt mehrerer Landesstraßen und der Bahnlinie Hamburg Altona – Sylt.

Burg kommt eine zentralörtliche Funktion zu und hält entsprechende Daseinsvorsorgeeinrichtungen vor. Burg ist Sitz der Amtsverwaltung, anerkannter Luftkurort und Naturerlebnisraum.

Burg verfügte mit Stand vom 31.12.2020 über 4.178 Einwohner (EW) und 1.875 Wohneinheiten (WE) (vgl. Statistikamt Nord).

2.3 Landschaftsplanung



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan, Planungsraum III, Hauptkarte 1

Die Hauptkarte 1 des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum III weist einen Schwerpunktbereich zum Aufbau eines Biotopverbundsystems südlich und östlich von Burg aus. Zudem sind weite Teile des westlichen Siedlungsgebietes als Wasserschutzgebiet geplant. Östlich von Burg befindet sich ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 23 (1) BNatSchG i.V.m. § 13 LNatSchG als Naturschutzgebiet erfüllt.

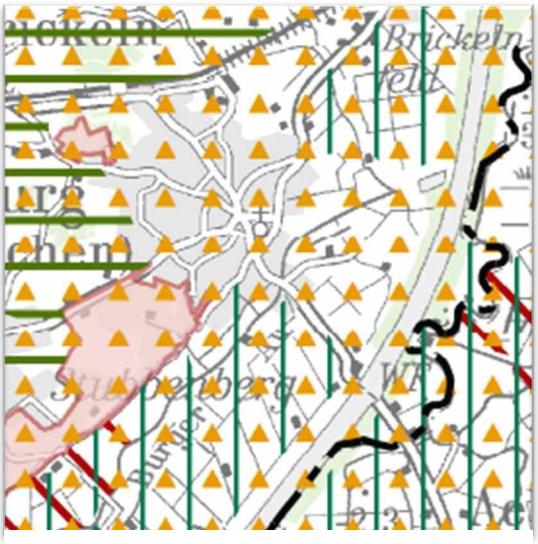


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan, Planungsraum III, Hauptkarte 2

Nach Hauptkarte 2 des Landschaftsrahmenplans ist das gesamte Gemeindegebiet als Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt. Südwestlich der Ortslage liegen ein Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 (1) BNatschG i.V.m. § 15 LNatSchG. Im Westen befindet sich eine Knicklandschaft, ansonsten befindet sich im Süden und südöstlich von Burg ein Beet- und Grüppengebiet. Östlich und südwestlich befindet sich auch noch ein Gebiet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

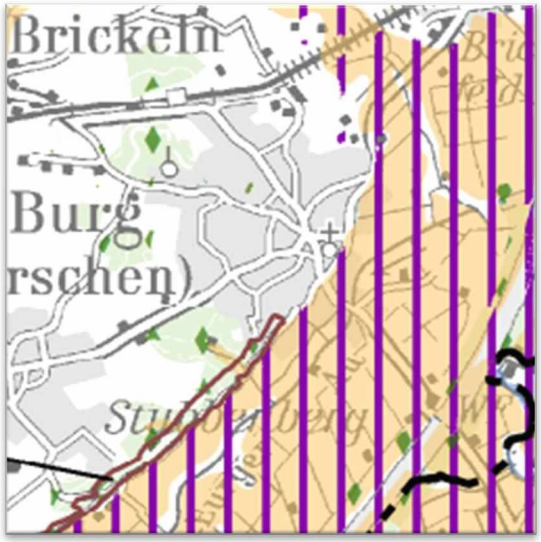


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, Hauptkarte 3

Nach Hauptkarte 3 des Landschaftsrahmenplans befindet sich um das Gemeindegebiet herum ein klimaintensiver Boden und ein Hochwasserrisikogebiet (§§ 73, 74 WHG). Südöstlich von Burg liegt das Geotop Qp 030.

Nach dem Landschaftsplan der Gemeinde aus dem Jahr 2000 ergeben sich für den Bereich der Ortslage neben einigen gesetzlich geschützten Biotopen keine grundsätzlichen Ausschlusskriterien für eine Siedlungsentwicklung. Der Landschaftsplan empfiehlt für historisch gewachsene Ortskernbereiche die Bausubstanz zu erhalten, eine Grundstücksteilung zu vermeiden und eine angepasste Bauweise bei der Schließung von Baulücken.

Darüber hinaus sollen einige Freiflächen im Innenbereich als Freiflächen erhalten oder extensiv genutzt werden. In Teilflächen soll eine flächenhafte Verbrachung vermieden werden. Die vorgeschlagenen Flächen liegen zumeist in Ortsrandnähe, jedoch überwiegend außerhalb des Siedlungszusammenhangs.

3. Allgemeine Bestandsaufnahme

Im Rahmen der allgemeinen Bestandsaufnahme werden überwiegend demografische Daten der Gemeinde ausgewertet. Die Daten werden von der Regionaldatenbank Deutschland sowie vom Statistischen Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein bereitgestellt und sind frei zugänglich. Die Daten beziehen sich, falls nicht anders angegeben, stets auf den 31.12. des jeweiligen Jahres.

Von besonderem Interesse sind für die Untersuchung Daten bezüglich der Bevölkerungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, Wanderungsbewegungen sowie die Entwicklung der Haushaltsgrößen (Einwohner pro Wohneinheit).

3.1 Altersstruktur

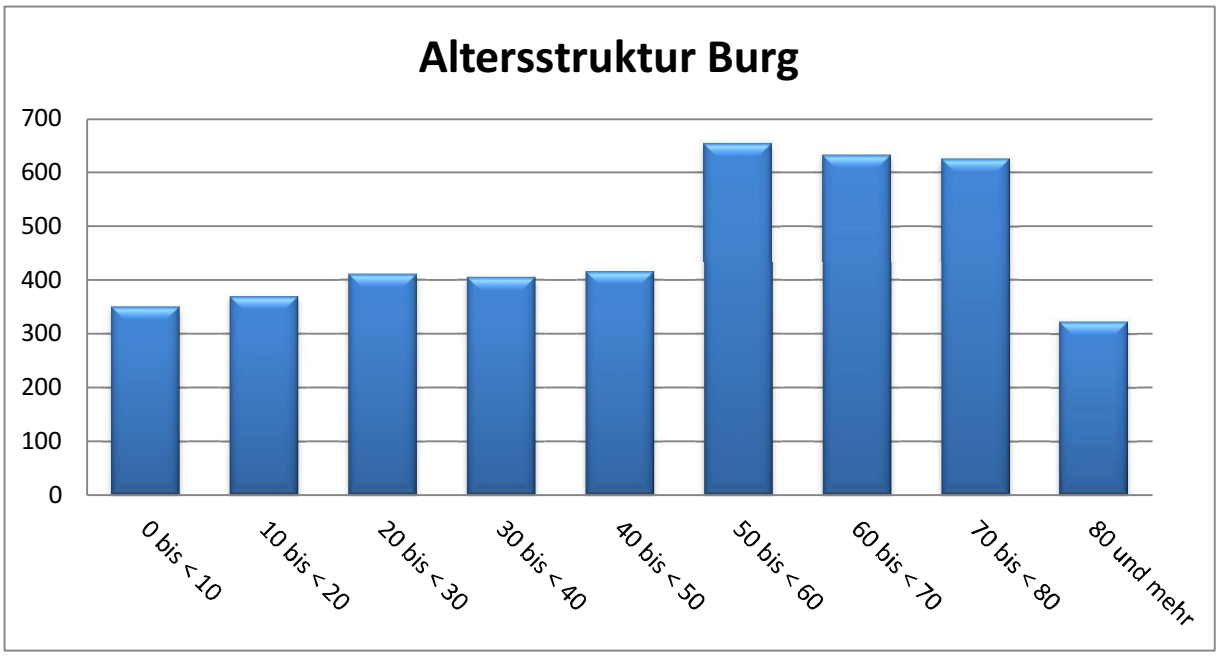


Abbildung 6: Altersstruktur Burg (Stand 2021)

Die Abbildung 6 zeigt, wie viele Einwohner in einem gewissen Altersintervall in der Gemeinde leben. Der Übersichtlichkeit halber wurden 10-Jahres-Intervalle gewählt.

Der Abbildung ist zu entnehmen, dass die Altersgruppen zwischen 50 und 80 Jahren am stärksten in der Gemeinde vertreten sind. Die restlichen Altersgruppen sind vergleichsweise homogen ausgeprägt.

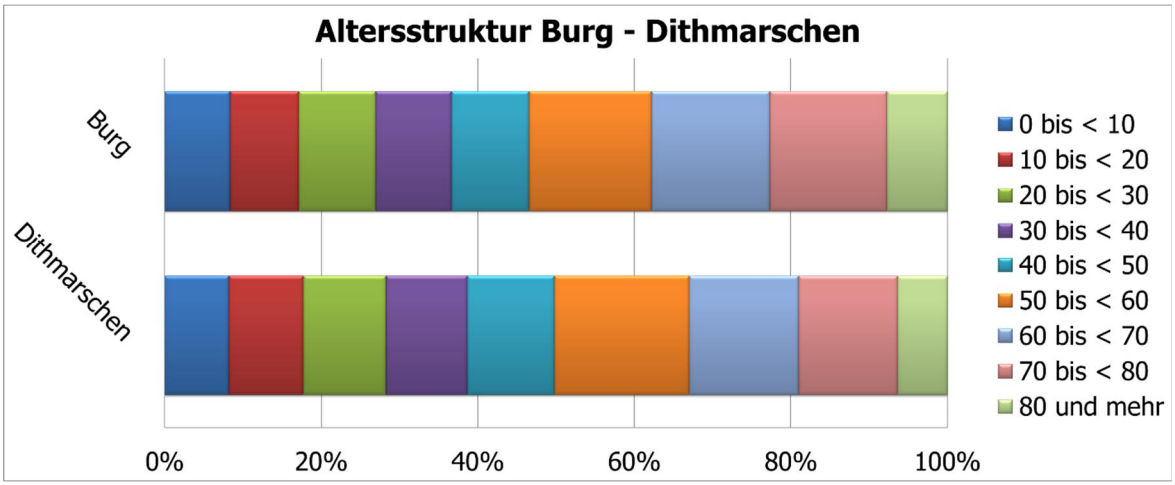


Abbildung 7: Altersstruktur Dithmarschen/Burg (Stand: 2021)

In Abbildung 7 sind die Daten der Gemeinde Burg mit denen des Kreises Dithmarschen ins Verhältnis gesetzt.

Es ist ersichtlich, dass die Altersstruktur der Personen gegenüber der Kreisebene nicht unerheblich abweicht. In der Gemeinde ist der prozentuale Anteil der Personen in den Altersgruppen 60 Jahre und mehr höher als der im Kreis Dithmarschen. Grund dafür sind unter anderem mehrere Seniorenheime in der Gemeinde.

3.2 Bevölkerungsentwicklung



Abbildung 8: Einwohnerentwicklung Burg (Stand: 2021)

Die Einwohnerzahl, welche 2012 mit 4.260 ihren Höchststand in den letzten Jahren erreicht hatte, hat in den Jahren 2013 - 2017 abgenommen und ist seit 2017 wieder im Aufwärtstrend. Derzeit (2020) liegt die Einwohnerzahl (EW) bei 4.178. Insgesamt gab es im untersuchten Zeitraum eine dynamische und zuletzt positive Entwicklung der Einwohnerzahlen.

Abbildung 9 zeigt die prozentuale Bevölkerungsentwicklung auf Kreis- sowie Gemeindeebene. Der Kreis Dithmarschen (blau) hatte von 2010 bis 2020 eine konstante prozentuale Entwicklung der Einwohnerzahl. Die Gemeinde Burg (rot) zeigt eine

durchwachsene Entwicklung der Einwohnerzahlen, aber kommt 2020 wieder bei einem ähnlichen Ergebnis wie im Jahr 2011 an.

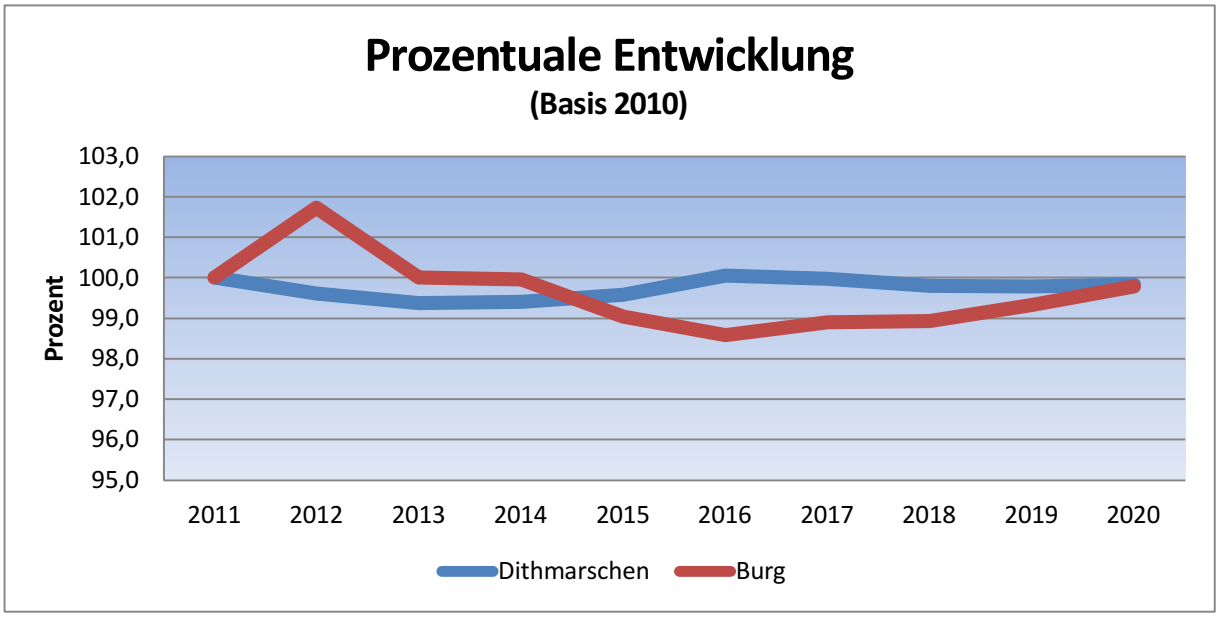


Abbildung 9: Prozentuale Entwicklung Dithmarschen/Burg (Stand: 2021)

Die Gemeinde Burg (rot) hat seit 2011 rund 0,02 % an Einwohnern verloren. Dithmarschen hat in demselben Zeitraum ebenfalls 0,02 % an Einwohnern verloren.

3.3 Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung

Folgend werden die Zu- und Fortzüge der Gemeinde sowie die Geburten und Sterbefälle der Gemeinde betrachtet.

Abbildung 10 zeigt zum einen die Geburten (blau) und Sterbefälle (rot) in Burg im Zeitraum 2010 bis 2020, zum anderen die Zuzüge (grün) und Fortzüge (lila). Es lässt sich aus dem Diagramm ableiten, dass die Zu- sowie Fortzüge einen deutlich größeren Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben als die Geburten und Sterbefälle. Im angegebenen Zeitraum sind die Sterbefälle fast immer doppelt so hoch wie die Geburten.

Bis auf die Jahre 2011 und 2013 gab es immer mehr Zuzüge als Fortzüge. Der größte Zuzug war im Jahr 2012 als 365 Menschen neu zuzogen.

Über den gesamt betrachteten Zeitraum sind mehr Personen nach Burg zugezogen (3.346) als fortgezogen (3.044). Daher ergibt sich für den gesamten Zeitraum ein positiver Wanderungssaldo. Aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich über den Betrachtungszeitraum ein annähernd ausgeglichenes Gesamtsaldo.

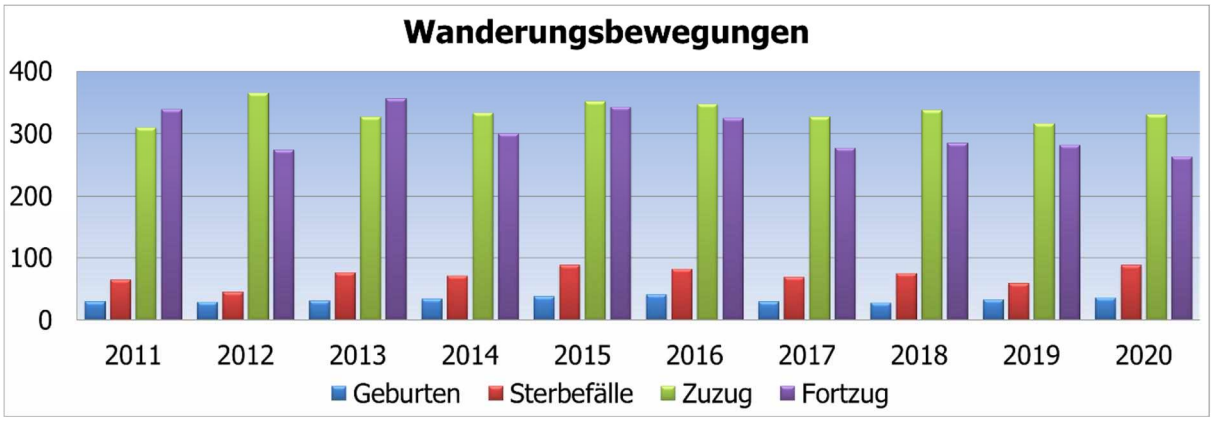


Abbildung 10: Wanderungsbewegungen Burg (Stand: 2021)

Die nachfolgende Abbildung 11 zeigt die Salden aus Geburt / Sterbefall, Zu- / Fortzug sowie das Gesamtsaldo. Auch hier ist erkennbar, dass die Differenz zwischen Zu- und Fortzug den Saldo maßgeblich beeinflusst. Der größte negative Saldo stammt aus dem Jahr 2013. Die größte positive Zahl stammt aus dem Jahr 2012.

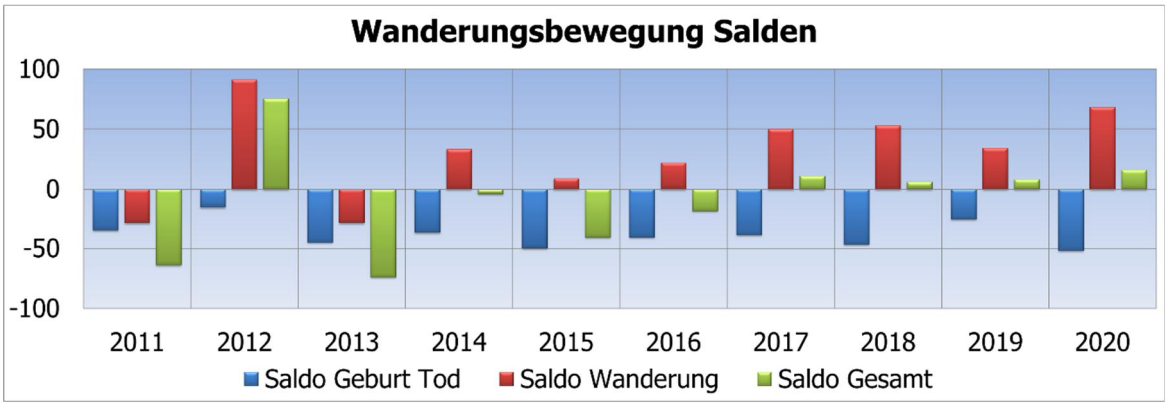


Abbildung 11: Wanderungsbewegungen in Burg, Salden (Stand: 2021)

3.4 Haushaltsgrößen

Die Haushaltsgröße gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit in der Gemeinde leben.

Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein										
Burg	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Einwohner	4187	4260	4187	4185	4147	4128	4141	4142	4159	4178
Wohneinheiten	2183	2194	2204	2212	2215	2230	2240	2256	2264	2287
Baufertigstellungen	13	9	8	5	7	17	30	7	19	17
Haushaltsgrößen	1,92	1,94	1,90	1,89	1,87	1,85	1,85	1,84	1,84	1,83

Tabelle 1: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Burg (Zeitraum: 2011-2020)

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die Anzahl der Wohneinheiten gestiegen ist, während die Anzahl der Einwohner seit 2011 stagniert (von 4.187 zu 4.178). Die Haushaltsgrößen sind im dargestellten Zeitraum von 1,92 (2010) auf 1,83 (2020) um 0,09 gesunken.

Im betrachteten Zeitraum gab es 132 Baufertigstellungen und 104 neue Wohneinheiten.

3.5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Der Gemeinde Burg wird im Landesentwicklungsplan eine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen ist insoweit nicht in Ansatz zu bringen. Auf eine bedarfsgerechte Flächenplanung und den Vorrang der Innenentwicklung (siehe Ziff. 3.9 (4) LEP 2021) ist zu achten.

Im Jahr 2020 existierten mit Stand vom 31.12.2020 nach dem Statistikamt Nord 2.287 Wohneinheiten in der Gemeinde Burg.

4. Innenentwicklungspotenziale

4.1 Methodisches Vorgehen

Damit die Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials der Gemeinde aussagekräftig ist, musste zu Beginn die Ortslage der Gemeinde definiert werden. Des Weiteren galt es zu prüfen, ob der geltende Flächennutzungsplan weitere Potenzialflächen aufweist, da gemäß Fortschreibung des LEP 2021 diese Flächen vorrangig für eine bauliche Entwicklung zu prüfen sind.

Auf Grundlage der amtlichen Flurkarte sowie Luftbildauswertungen wurde vorab eine Vorermittlung möglicher Baulandpotenziale vorgenommen. Am 07.10. und 08.10.2021 fand eine umfassende Ortsbesichtigung der gesamten Ortslage von Burg statt.

Gegenstand der Vorermittlung und Ortsbesichtigung war Folgendes:

+ Erfassung von Baugrundstücken innerhalb bestehender Bebauungspläne,
+ Erfassung von Baulücken,
+ Erfassung von Brachflächen,
+ Erfassung von Leerstand und Verkauf sowie
+ Erfassung von untergenutzten Gebäuden.

Es ist darauf hinzuweisen, dass eine gewisse methodische Unschärfe verbleibt. So werden die Flächen auf rein fachliche Eignung geprüft und erfasst. Die tatsächliche Flächenverfügbarkeit kann jedoch auf dieser Basis nicht abgeschätzt werden.

Die möglichen Flächen, die für Innenentwicklungspotenziale in Betracht kommen, wurden auf Grundlage von §§ 30 und 34 BauGB ausgewählt.

4.2 Feststellen der Ortslage

Die Ortslage von Burg ist geprägt durch eine relativ dichte Siedlungsstruktur mit deutlich wahrnehmbarem Ortskern und einer Ausdehnung entlang der Haupteinfallstraßen (L 135, L 139 und L 140).

Um die bebaubaren Bereiche in der Ortslage herauszuarbeiten, wurde die bebaute Ortslage im Rahmen der anliegenden Planzeichnung gemäß § 30 und § 34 BauGB definiert (blaue Linie).

Die Abgrenzung definiert insoweit den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich nach § 34 BauGB) und die bebauten Bereiche vorhandener Bebauungspläne (Planbereich nach § 30 BauGB). In den Randbereichen zum Außenbereich wurde die Abgrenzung senkrecht auf die jeweilige Erschließungsstraße eng an die Gebäude angelehnt, um die Abgrenzung zum Außenbereich deutlich zu machen.

In die Tiefe, parallel zur jeweiligen Erschließungsstraße wurde eine grundstücksbezogene Abgrenzung vorgenommen oder eine übliche Grundstückstiefe von ca. 40 m berücksichtigt.

Lücken im Bebauungszusammenhang von über 90 m wurden dem Außenbereich zugeordnet. Hinterliegergrundstücke werden teilweise einbezogen, soweit im Umfeld bereits entsprechende Erschließungsstrukturen vorhanden sind. Maßgeblich im Einzelfall bleibt hier die Bewertung der Bauaufsicht.

Landwirtschaftliche Hofstellen am Siedlungsrand wurden ebenfalls nachrichtlich übernommen, soweit sie sich dem Innenbereich zuordnen lassen.

4.3 Ermittlung von überplanten Potenzialflächen

4.3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Burg ist ein Gemeinsamer Flächennutzungsplan der Orte Burg, Buchholz und Kuden. Zum Ausgangsflächennutzungsplan liegen insgesamt 23 Änderungen vor, die überwiegend in der Gemeinde Burg erfolgt sind (14 der 23 Änderungen betreffen Burg). Der Ausgangsflächennutzungsplan stammt aus dem Jahr 1973.

Die äußeren Abgrenzungen der ausgewiesenen Bauflächen und Baugebiete wurden in die Planzeichnung übernommen, um einen Abgleich mit dem dargestellten Innenbereich vornehmen zu können und ggf. besonders auffällige Abweichungen prüfen zu können.

Flächen innerhalb des Flächennutzungsplans sollen für eine weitere bauliche Entwicklung vorrangig geprüft werden (vgl. Ziffer 3.9 (4) LEP). Für die Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen ist deshalb zu prüfen, ob im Rahmen des Flächennutzungsplans noch Flächen ausgewiesen sind, die für eine weitere bauliche Entwicklung ggf. geeignet sind.

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans sind nördlich der Buchholzer Straße und westlich des Stieweges bereits Flächen für die wohnbauliche Entwicklung ausgewiesen worden. Es ist der Gemeinde hier vor kurzen gelungen, die überwiegenden Flächen, die für eine Erschließung des Gesamtgebietes erforderlich sind, zu erwerben. Insofern wird dieser Bereich für die weitere wohnbauliche Entwicklung konkret ins Auge gefasst.

Darüber hinaus bestehen östlich des Erwin-Behn-Weges im Anschluss an den Betriebshof der Gemeinde Burg weitere Gewerbeflächen ausgewiesen.

Im Übrigen gibt es gegenüber der hier festgelegten Bebauten Ortslage nur marginale Abweichungen. Die Flächen kommen überwiegend für eine Bebauung nicht in Frage.

4.3.2 Bebauungspläne

Aktuell befindet sich der Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde in Aufstellung. Bei 11 Bebauungsplänen wird eine Wohnbebauung geplant. Insgesamt 8 Bebauungspläne weisen noch freie, aber verbindlich überplante Baugrundstücke auf. In diesen Bebauungsplänen befinden sich in Summe 11 freie Baugrundstücke mit voraussichtlich ca. 13 Wohneinheiten. Eine genaue Übersicht ist der Anlage 1 - Zusammenstellung der Potenzialflächen - zu entnehmen.

Darüber hinaus befand sich der Bebauungsplan Nr. 28 als Bebauungsplan der Innenentwicklung zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Oktober 2021 noch in Aufstellung. Der Satzungsbeschluss wurde im Dezember 2021 gefasst. Der Plan sieht 10

Grundstücke vor. Nach Auskunft des Investors sind inzwischen alle Grundstücke veräußert.

Im Bebauungsplan Nr. 11 befinden sich zudem 2 freie Gewerbegrundstücke, die jedoch vorliegend keine weitere Berücksichtigung finden, da sie für eine wohnbauliche Entwicklung primär nicht geeignet sind.

4.4 Erfassen von Baulücken

4.4.1 Definition und Gesamtzahl

Im Rahmen der Ermittlung wurden einige Baulücken kartiert, die der Karte Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale entnommen werden können. Die Baulücken wurden auf Grundlage der unter Ziffer 4.2 definierten bebauten Ortslage identifiziert.

Als Baulücke erfasst wurden 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. Des Weiteren wurden Flächen als Baulücke verstanden, wenn der Bebauungszusammenhang durch die fehlende Bebauung nicht unterbrochen wird.

Eine maximale Größe einer Baulücke wurde dabei nicht definiert, da für die Einordnung als Baulücke im Einzelfall stets die Umgebung des Gebietes betrachtet wurde und daraufhin entschieden wurde, ob der Bebauungszusammenhang unterbrochen ist, oder nicht. Als Richtwert wurden circa 90 m angenommen.

Nicht als Baulücke berücksichtigt wurden intensiv als Garten genutzte Flächen, Flächen die einer Grundstückserschließung dienen sowie größere Flächen im Bereich von landwirtschaftlichen Hofstellen. Ebenso fallen Baugrundstücke innerhalb von Bebauungsplänen, die noch nicht bebaut sind, nicht unter Baulücken (vgl. Ziffer 4.3.2).

Auf Grundlage dieser Definition wurden nach der Vorabauswertung der amtlichen Flurkarte und Luftbildern sowie der Ortsbegehung 37 Baulücken, davon 23 mit guter Eignung und 24 möglichen Wohneinheiten, identifiziert.

4.4.2 Eignungsprüfung

Im Folgenden galt es zu prüfen, welche baulichen Möglichkeiten für die jeweiligen Baulücken bestehen. Unterschieden wurde hierbei in zwei Kategorien. Diese Zweiteilung berücksichtigt allerdings nicht ein mögliches Vorhandensein von Altlasten oder den möglichen Verlauf von unterirdischen Leitungen auf den jeweiligen Baulücken. Diese Hemmnisse sind im Zuge einer baulichen Nutzung zu prüfen.

Somit kann die Eignungsprüfung im Rahmen dieser Ermittlung nur als vorläufig angesehen werden.

Zum einen gibt es **Baulücken mit guter Eignung** für eine bauliche Entwicklung. Diese Baulücken weisen eine geeignete Größe für eine bauliche Nutzung auf und sie befinden sich nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Hofstellen odere sonst beachtlichen Emittenten. Ein Heranrücken von Wohnbebauung über den Wohnungsbestand hinaus ist dabei nicht gegeben.

Zu den Baulücken mit guter Eignung zählen die Baulücken mit den Nummern 3, 4, 10, 11, 13, 14, 15, 19, 20, 22, 25, 26, 27, 29 bis 39 (mit der Ausnahme 34). Es liegen in Summe 23 Grundstücke mit 24 Wohneinheiten vor.

Die übrigen Baulücken wurden als **Baulücken mit bedingter Eignung** eingestuft. Hierbei handelt es sich um Baulücken, bei denen einige Restriktionen zu beachten sind.

Als bedingt geeignet sind 11 Baulücken in der Gemeinde Burg einzustufen.

4.4.3 Einschätzung der Verfügbarkeit

Entscheidend für die letztendliche Entwicklung der Baulücke ist schlussendlich die Marktverfügbarkeit. Insbesondere ist die Marktverfügbarkeit zu beachten, wenn sich die Fläche in Privatbesitz befindet. Um eine genaue Verfügbarkeit der Baulücken zu ermitteln, wurde empfohlen, die jeweiligen Eigentümer anzuschreiben, um deren Veräußerungsbereitschaft abzuklären.

Die Abfrage wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Die Ergebnisse können Anlage 3 – Analyse der Marktverfügbarkeit von Grundstücken – entnommen werden.

4.5 Erfassen von Leerständen, Verkäufen und Unternutzungen

Insgesamt konnten 18 Leerstände, Unternutzungen oder Verkaufsabsichten festgestellt werden. Davon sind 5 Unternutzungen, 10 Leerstände und 3 Verkäufe. Aus diesen ergeben sich 16 WE mit einer Größe von 13.180 m^2.

5. Erfassen von Bebauungsmöglichkeiten

Folgend wird das Baulandpotenzial der ermittelten Flächen dargestellt, untergliedert in Anzahl der möglichen Gebäude sowie die Flächengrößen der jeweiligen Potenzialflächen.

Potenzialfläche	Gesamt			mit Eignung		
	Anzahl/ Grundstücke	Gebäude (WE)	Fläche (m²)	Anzahl/ Grundstücke	Gebäude (WE)	Fläche (m²)
Bebauungsplan	12	23	18.670	12	23	18.670
Baulücken	35	37	28.610	23	24	19.900
Summe	**47**	**60**	**47.280**	**35**	**47**	**38.570**

Tabelle 2: Potenzialflächen in Burg (2021)

Insgesamt sind 35 Baulücken im Innenbereich der Gemeinde vorhanden, auf denen 37 Baugrundstücke, bzw. Gebäude realisiert werden können. Die Flächengröße aller Potenzialflächen beträgt rund 47.280 m^2.

Von diesen Gesamtpotenzialflächen weisen 23 Baulücken mit 24 Wohneinheiten eine gute Eignung für künftige Bebauung auf. In den Bebauungsplänen ergibt sich ein Potenzial von 12 Baugrundstücken mit insgesamt 23 Wohneinheiten.

Die vorstehende Tabelle stellt ausschließlich einen Überblick des Baulandpotenzials dar, nicht aber die Verfügbarkeit. Diese muss durch eine Eigentümerbefragung festgestellt werden.

6. Nachverdichtungsmöglichkeiten und Entwicklungsflächen

Die Gemeinde Burg hat insbesondere mit den Bebauungsplänen Nr. 21 und 28 schon Nachverdichtung im Innenbereich betrieben. Darüber hinaus wurden im Rahmen der vorliegenden Analyse auch Entwicklungsflächen herausgearbeitet, die für eine wohnbauliche Entwicklung ggf. in Frage kommen.

Von den insgesamt 14 Flächen liegen 10 im Siedlungszusammenhang und könnten tendenziell nachverdichtet werden. Gute Eignung weisen jedoch nur 2 Flächen auf (F und H). Fläche H kommt dabei vorrangig für eine Ergänzung des umgebenden Seniorenheims in Betracht.

Die sonstigen Flächen sind durch heterogene Eigentümerstrukturen (G, I, J, M), aktuell unzureichende Erschließungsmöglichkeiten (B, C, D, G, I, J) oder sonstige Restriktionen (Kleingartenanlage, Waldabstand) (E, C) gekennzeichnet und für eine Nachverdichtung insoweit derzeit nicht geeignet.

Die Flächen G1, G2 und G5 südlich der Bahnlinie Hamburg – Westerland sollten einer gewerblichen Entwicklung vorbehalten bleiben. Für eine Wohnbebauung kommen Sie hinsichtlich der verkehrlichen und gewerblichen Vorbelastung nur sehr eingeschränkt in Frage.

Außerhalb des Siedlungszusammenhangs liegen die Flächen A, K, L und N. Die Flächen A, K und L liegen im erweiterten Umfeld landwirtschaftlicher Hofstellen, partiell im Niederungsbereich und partiell im Einflussbereich der Bahnlinie. Sie weisen deshalb nur eine begrenzte Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung auf.

Fläche N liegt partiell bereits im Flächennutzungsplan der Gemeinde Burg und weist insgesamt eine gute Eignung auf. Die Fläche verfügt zudem über Erweiterungspotenziale, die auch langfristig die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde sichern können.

7. Handlungsmöglichkeiten

Die vorliegende Untersuchung stellt eine Aktualisierung der Innenentwicklungspotenzialanalyse aus dem Jahr 2015 dar.

Gegenüber der 1. Untersuchung sind signifikante Verbesserungen zu sehen. Die Gemeinde hat es über die Innenentwicklungsanalyse geschafft, einen Markt zu erzeugen. Es gab zwischenzeitlich eine Bestandserneuerung insbesondere durch lokale Akteure.

Deshalb gibt es die Empfehlung die Baulücken erneut abzufragen, um Richtung Eigentümer nochmals einen Hinweis auf Ihr verfügbares Potenzial zu geben. Sollte es einen nennenswerten Rücklauf geben, ist eine Aktualisierung des Baulandkatasters zu empfehlen.

Allerdings sind durch wesentliche Umsetzungen in der Vergangenheit wahrscheinlich nicht mehr so deutliche Effekte zu erzielen. Die Eigentümerabfrage hat letztendlich ergeben, dass aktuell nur noch 4 Baulücken zur Verfügung stehen (vgl. Anlage 10.3). Von der Bereitstellung eines Baulandkatasters wären aktuell insoweit keine nennenswerten Effekte zu erwarten.

Das vorhandene Potenzial von 60 WE (inkl. B28) macht etwa 2,5 % des Wohnungsbestandes 2020 aus. Abgesehen von der geringen Verfügbarkeit reicht das Potenzial auch sonst nicht aus, um die kurz- und mittelfristige Nachfrage zu decken.

Die verbliebenen Nachverdichtungsmöglichkeiten im Innenbereich sind mit zahlreichen Restriktionen belastet, die eine schnelle Umsetzung nicht erwarten lassen. Die Flächen sind zudem eher klein, so dass diese die Wohnungsnachfrage nur punktuell ergänzen können. Der Gemeinde wird dennoch empfohlen, mögliche Initiativen von Investoren im Innenbereich zu unterstützen und die Potenziale damit sukzessive zu entwickeln.

Die Gemeinde Burg wird insoweit zur Baulandschaffung auch Flächen im Außenbereich entwickeln müssen. Von den 4 aufgezeigten Flächen sind 2 teilweise oder überwiegend marktverfügbar.

Fläche N ist dabei bereits teilweise im Flächennutzungsplan der Gemeinde enthalten und nach Maßgabe des Landesentwicklungsplans vorrangig zu berücksichtigen. Fläche N bietet zudem die Möglichkeit, einer langfristigen Siedlungsentwicklung und kontinuierlichen Bereitstellung von Bauland für einen längeren Planungshorizont.

Fläche A hat aktuell keine Entwicklungsoptionen über die geeignete Teilfläche hinaus. Im Hinblick auf die langfristig naturräumlich weiterhin stark eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten könnte über eine Flächensicherung durch die Gemeinde nachgedacht werden.

Planungsbüro Philipp
Albersdorf, 06.09.2022

Alexander Jaenicke

Geprüft, 21.09.2022

Dipl.-Ing. Bernd Philipp

8. Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch das Gesetz zuletzt am 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193).

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (10/2010, Kiel).

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2020): Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2020 (2020, Kiel).

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2005): Regionalplan für den Planungsraum IV – Schleswig-Holstein Süd-West. Kreise Dithmarschen und Steinburg – Fortschreibung 2005 (2005, Kiel).

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration (2020): Windenergie Regionalplan III (Vierter Entwurf) (12/2020, Kiel).

Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Landwirtschaft des Landes Schleswig-Holstein (2005): Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum IV – Kreise Dithmarschen und Steinburg. Gesamtfortschreibung Januar 2005 (01/2005, Kiel).

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Internetpräsenz des Statistischen Amts für Hamburg und Schleswig-Holstein; (letzter Stand: 02.09.2021).

Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland (letzter Stand: 02.09.2021).

9. Weiterführende Quellen

Qualitätvolle Innenentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen
Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Kiel, November 2010

Gute Praxisbeispiele für Innenentwicklung
Institut Raum & Energie, Pinneberg, Stand 26.01.2010

Demographischer Wandel in Schleswig-Holstein
Arbeitstagung des VSHEW am 20. Mai 2011 in Lübeck-Travemünde
Vortrag: Kristina Schuhoff, Innenministerium Schleswig-Holstein, Landesplanung

Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein einschließlich Modellrechnungen zu Haushalten und Erwerbspersonen
Vorausberechnung des Statistikamtes Nord im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein, Juni 2016

Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 – Wesentliche Ergebnisse
Ifs Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH im Auftrag des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, Juni 2011

Mikrozensus 2011 - Gebäude- und Wohnungszählung Schleswig – Holstein
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Kiel, 2013.

Statistische Daten der Gemeinde Burg, Zeitreihe für Burg
Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, URL: https://region.statistik-nord.de/detail/001000000000000000/1/345/373/ (Stand: 02.09.2021)

Statistische Daten der Gemeinde Burg
Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Regionaldatenbank Deutschland, URL: www.regionalstatistik.de, diverse Werteabrufe, (Stand: 02.09.2021)

10. Anhang

10.1 Tabellarische Übersicht – Zusammenstellung der Potenzialflächen

Gemeinde Burg – Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale: Tabellarische Übersicht, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 21.09.2022

10.2 Karte – Innenentwicklungspotenziale

Gemeinde Burg – Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale: Karte - Innenentwicklungspotenziale, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 21.09.2022

10.3 Analyse der Eigentümerabfrage

Gemeinde Burg – Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale: Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Grundstücken und Entwicklungsflächen, Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand 21.09.2022

Zusammenstellung der Potenzialflächen

Potenzial Nr.	Lage	Flur - FlStck	Größe in m²	Planungs-recht		Nutzung	WE	
Baugebiete								
B 8 I (2015 1)	Striedtmoorweg 3	3 - 415	ca. 1.230	WA	§ 30	Rasen	1	laut BP Nr. 8 ein Baugrundstück und im unteren Bereich öffentliche Grünfläche, Abfrage 2018 zu verkaufen, Baulandkataster Nr. 27
B 8 II (2015 53)	Striedtmoorweg	3 - 62/20	ca. 1.170	WA	§ 30	Rasen	1	laut BP Nr. 8 ein Baugrundstück
B16 III (2015 Teil von 3)	Norderende	3 - 404	ca. 600	WA	§ 30	Garten/ Rasen	1	laut BP Nr. 16 ein Baugrundstück
B1a-2 IV (2015 22)	Buchholzer Straße	10 - 27/66	ca. 690	WA	§ 30	Rasen	1	laut BP Nr. 1a-2 ein Baugrundstück, Abfrage 2018 zu verkaufen, Baulandkataster Nr. 12
B7a V (2015 42)	Storchenallee	11 - 64/3	ca. 1.150	WA	§ 30	Garten	1	laut BP Nr. 7a ein Baugrundstück
B7a VI (2015 42a)	Storchenallee	11 - 64/3	ca. 1.800	WA	§ 30	Garten	2	laut BP Nr. 7a zwei Baugrundstücke
B7a VII (2015 54)	Storchenallee	11 - 63/11; 63/12; 64/6; 64/7	ca. 1.050	WR	§ 30	Schuppen, Gewerbe	1	laut BP Nr. 7a ein Baugrundstück
B7a VIII (2015 55)	Storchenallee/ Voßweg	11 - 63/12; 45/9; 63/6	ca. 950	WR	§ 30	Schuppen, Gewerbe	1	laut BP Nr. 7a ein Baugrundstück
B13 IX (2015 39)	Waldstraße	11 - 186	ca. 790	WA	§ 30	Garten	1	laut BP Nr. 13 ein Baugrundstuck
B12-3 X (2015 53)	Brandholzweg	1 - 9/22	ca. 2.600	WA	§ 30	Acker	2	laut BP Nr. 12-3 zwei Baugrundstücke

Potenzial Nr.	Lage	Flur - FlStck	Größe in m²	Planungs-recht		Nutzung	WE	
B23 XI (2021 neu)	Amtskoppel 22	1 - 411	ca. 660	WA	§ 30	Rasen	1	laut BP Nr. 23 ein Baugrundstück
B28 XII (2021 neu)	Adolfstraße	11 – 32/91; 36/24	ca. 5.980	WA	§ 30	Baugrundstücke	10	laut BP Nr. 28 zehn Baugrundstücke
Summe			**ca. 18.670**				**23**	
Baulücken								
1 (2015 Nr. 6)	Lindenstraße	9 - 28/20	ca. 810	W	§ 34	Laubbäume	1	potenziale Immission durch die Tankstelle
2 (2015 Nr. 10)	Hochdonner Chaussee/ Lindenstraße	3 - 63/36; 63/37; 63/38	ca. 2.550	M	§ 34	Rasenfläche	2	Erschließung über die Lindenstraße, da das Grundstück tiefer wie die Hochdonner Chaussee liegt
3 (2015 Nr. 8)	Hinter der Hohen Burg	4 - 78/6	ca. 960	M	§ 34	Bäume und Sträucher	1	**gute Eignung**
4 (2015 Nr. 13)	Unterm Cleve Nr. 47	9 - 261/3	ca. 660	W	§ 34	Bauplatz	1	**gute Eignung,** Haus nicht mehr vorhanden
~~5~~ (2015 Nr. 14)	~~Unterm Cleve~~	~~8 - 21/4, 20/7, 21/5, 21/3; 20/6~~	~~ca. 1.000~~	M	-	~~Garagen der Anwohner~~	-	Außenbereich, nach Rücksprache mit dem Kreis Dithmarschen keine Baulücke
~~6~~ (2015 Nr. 15)	~~Unterm Cleve~~	~~10 - 64/2~~	~~ca. 1.010~~		-	~~Garten~~	-	Außenbereich, Waldabstand, nach Rücksprache mit dem Kreis Dithmarschen keine Baulücke
7 (2015 Nr. 16)	Große Bergstraße	9 - 1108/93; 1109/93	ca. 450	M	§ 34	Stellplätze	1	Gebäude nicht mehr vorhanden
8 (2015 Nr. 20)	Hochstraße	9 - 650/335	ca. 250	W	§ 34	Schuppen	1	sehr kleines Grundstück
9 (2021 neu)	Kleine Bergstraße 5	9 – 72/1	ca. 510	W	§ 34	Rasen	1	Zufahrt Hanglage
10 (2021 neu)	Große Mühlen-straße 12	9 – 1344/189	ca. 290	M	§ 34	Privat Parkplatz	1	**gute Eignung,** Wohnhaus nicht mehr vorhanden

Potenzial Nr.	Lage	Flur - FlStck	Größe in m²	Planungs-recht		Nutzung	WE	
11 (2015 Nr. 21)	Bäckerstraße 3	9 – 315/1	ca. 610	W	§ 34	Garten	1	**gute Eignung**
12 (2015 Nr. 51)	Große Mühlen-straße 22	9 – 307/2	ca. 340	W	§ 34	Garten	1	sehr schmal
13 (2021 neu)	Große Mühlen-straße 23	9 – 1211/360	ca. 400	W	§ 34	Haus nicht mehr vorhan-den	1	**gute Eignung**
14 (2021 neu)	Am Mühlenberg 1	10 – 37/1	ca. 1.160	W	§ 34	Rasen	1	**gute Eignung,** Haus nicht mehr vorhanden
15 (2015 Nr. 23)	Bogenstraße	10 - 27/89	ca. 860	W	§ 34	Bäume, Sträucher	1	**gute Eignung**
16 (2015 Nr. 24)	Theodor-Storm-Weg	10 - 21/8	ca. 620	W	§ 34	Garten	1	Grundstückschnitt nicht optimal geschnitten, Einfügegebot
17 (2015 Nr. 25)	Johannes-Kuhrt-Straße	10 - 141; 142	ca. 540	W	§ 34	Grünfläche	1	BP Nr.1 Baugrundstück aber Aufgehoben, daher § 34, sehr schmales Grundstück
18 (2015 Nr. 29)	Große Schulstraße	9 - 539/3; 427/4	ca. 620	W	§ 34	Garten/ Tannen	1	Zufahrt sicher stellen
19 (2015 Nr. E)	Adolfstraße	11 – 32/91	ca. 600	W	§ 34	Gärtnerei	1	**gute Eignung**, Abfrage 2018 zu verkaufen, Baulandkataster Nr. 11
20 (2015 Teil von Nr. 30)	Königsweg 39	11 - 317	ca. 860	W	§ 34	Brachfläche	1	**gute Eignung**
21 (2015 Nr. 31)	Ostlandstraße	11 - 47/4	ca. 480	W	§ 34	Garten/Birke/ Tannen	1	Gelände abfallend
22 (2015 Nr. 33)	Königsweg 13	11 - 78	ca. 600	W	§ 34	Garten	1	**gute Eignung**
~~23~~ (2015 Nr. 33a)	~~Königsweg~~	~~11 - 249~~	~~ca. 1.000~~	W		~~Garten~~	-	fügt sich nicht ein, nach Rücksprache mit dem Kreis Dithmarschen keine Baulücke

Potenzial Nr.	Lage	Flur - FlStck	Größe in m²	Planungs-recht		Nutzung	WE	
24 (2015 Teil von Nr. 34)	Königsweg	11 - 36/27	ca. 1.010	W	§ 34	Gehölz/ Obstbäume	1	Gelände sehr tief gelegen! Abfrage 2018 zu verkaufen, Baulandkataster Nr. 9
25 (2021 neu)	Ostlandstraße 18	11 - 44/9	ca. 940	W	§ 34	Garten/ Rasen/ Sträucher	1	**gute Eignung,** Hinterliegerbebauung
26 (2021 neu)	Ostlandstraße 20	11 - 44/8	ca. 920	W	§ 34	Garten/ Rasen/ Sträucher	1	**gute Eignung,** Hinterliegerbebauung
27 (2015 Nr. 36)	Schipperweg	1 - 378/26	ca. 1.280	W	§ 34	Rasenfläche gepflegt	2	**gute Eignung**
28 (2015 Nr. 37)	Michaelisweg	1 - 351/28 u 27/31	ca. 630	W	§ 34	Gärten	1	zwei Eigentümer, Abfrage 2018 zu verkaufen, Baulandkataster Nr. 6 und 7
29 (2015 Nr. 38)	Michaelisweg	1 - 390/27	ca. 600	W	§ 34	Garten	1	**gute Eignung**
30 (2015 Nr. 40)	Waldstraße	1 - 34/7	ca. 1.150	M	§ 34	Obstbäume	1	**gute Eignung**
31 (2015 Nr. 41)	Waldstraße	1 - 34/24	ca. 1.200	M	§ 34	Obstbäume	1	**gute Eignung**
32 (2015 Nr. 43)	Brandholzweg 8	1 - 18/12	ca. 760	W	§ 34	Garten	1	**gute Eignung**
33 (2015 Nr. 44)	Bahnhofstraße 99	2 - 25/4	ca. 1.350	W	§ 34	Gras	1	**gute Eignung,** Abfrage 2018 zu verkaufen, Baulandkataster Nr. 1
~~34~~ ~~(2015 Nr. 45)~~	~~Erlengrund~~	~~2 - 25/7~~	~~ca. 1.130~~	W	-	~~Tannen~~	-	nach Rücksprache mit dem Kreis Dithmarschen keine Baulücke
35 (2015 Nr. 46)	Hafenstraße 5	8 - 64/16	ca. 860	M	§ 34	Rasen/alter Bus	1	**gute Eignung,** Abfrage 2018 zu verkaufen, Baulandkataster Nr. 13
36 (2015 Nr. 48)	Hafenstraße 9	8 - 66/5	ca. 840	M	§ 34	Garten/ Sträucher	1	**gute Eignung,** Abfrage 2018 zu verkaufen, Baulandkataster Nr. 26

Potenzial Nr.	Lage	Flur - FlStck	Größe in m²	Planungs-recht		Nutzung	WE	
37 (2015 Nr. 49)	Hafenstraße	8 - 62/7; 62/9	ca. 670	M	§ 34	Schuppen/ Grünfläche	1	**gute Eignung,** nördlicher Teil der Fläche ist feucht, Abfrage 2018 zu verkaufen, Baulandkataster Nr. 15 und 16
38 (2015 Nr. 50)	Hafenstraße	8 - 91/7, 99/1	ca. 1.230	M	§ 34	Unterstand/ Brachfläche (eingezäunt)	1	**gute Eignung**
39 (2015 Nr. 51)	Hafenstraße	8 - 247	ca. 1.100	M	§ 34	Rasen	1	**gute Eignung**
Summe			**ca. 28.610**				**37**	**davon 23 (19.900 m²) 24 WE mit guter Eignung**
Leerstand, Unternutzung oder Verkauf								
a U (2015 Nr. aU)	Striedmoorweg Nr. 20-22	3 - 62/20	ca. 1.830	WA		Halle	1	Laut BP Nr. 8 ein Baugrundstück
b U (2015 Nr. eU)	Hinter der Hohen Burg Nr. 31	4 - 78/6	ca. 460	M		Schuppen	1	Unternutzung des Gebäudes
c L (2015 Nr. a.2L)	Burgstraße 2	9 - 54/4	ca. 480	M		Leerstand	1	Leerstand des Wohnhauses
d L (2015 Nr. fL)	Waldstraße Nr. 6	9 - 565	ca. 1.250	M		Leerstand ex Möbel-haus	-	Leerstand des ehemaligen Möbelgeschäfts
c U (2015 Nr. iU)	Am Markt Nr. 6	94/1	ca. 1.340	M		ex Edeka/ Stellplätze	-	Leerstand des ehemaligen Edeka Marktes
d L (2015 Nr. oL)	Buchholzer Straße Nr. 14	9 - 142/3 u 142/2	ca. 390	M		Gebäude	1	Leerstand des Gebäudes

Potenzial Nr.	Lage	Flur - FlStck	Größe in m²	Planungs-recht		Nutzung	WE	
e U (2015 Nr. pU)	Buchholzer Straße Nr. 16	9 - 875/142	ca. 250	M		Gebäude	1	Unternutzung des Gebäudes
f L (2015 Nr. qL)	Buchholzer Straße Nr. 18	9 - 821/140	ca. 290	M		Gebäude	1	Leerstand des Gebäudes
g L (2015 Nr. k.2L)	Kleine Schul-straße 3	9 - 1007/150	ca. 450	M		Leerstand	1	Leerstand des Wohnhauses
h L (2015 Nr. wL)	Kleine Mühlen-straße Nr. 3	9 - 182/1	ca. 660	W		Wohnhaus	1	Leerstand des Wohnhauses
i L (2021 neu)	Große Mühlen-straße Nr. 27	9 – 1101/363	ca. 360	W		Wohnhaus	1	Leerstand des Wohnhauses
j L (2021 neu)	Große Mühlen-straße Nr. 46 b	9 – 567	ca. 530	W		Wohnhaus	1	Leerstand des Wohnhauses
k V (2021 neu)	Buchholzer Straße 40	9 – 1333/412	ca. 530	W		Mehrfamili-enhaus	1	Verkauf des Mehrfamilienhauses
l V (2021 neu)	Buchholzer Straße 47	11 – 52/3	ca. 620	W		Wohnhaus	1	Leerstand des Wohnhauses
m V (2021 neu)	Ostlandstraße 6	11 – 47/9	ca. 1.820	W		Wohnhaus	1	Leerstand des Wohnhauses
n L (2015 Nr. d.2L)	Beim Hamberg Nr. 2	1 - 28/9	ca. 550	W		Wohnhaus	1	Leerstand des Wohnhauses

Potenzial Nr.	Lage	Flur - FlStck	Größe in m²	Planungs-recht		Nutzung	WE	
o L (2021 neu)	Brandholzweg 7	1 – 399	ca. 620	W		Wohnhaus	1	Leerstand des Wohnhauses
p U (2021 neu)	Am Hafen	8 – 180/1	ca. 750	M		Schuppen	1	Unternutzung des Schuppens
Summe			**ca. 13.180**				**16**	
Entwicklungsflächen								
A (2021 neu)	Hochdonner Chaussee	3 – 52/2; 126/5; 399; 400; 416	ca. 43.000	-	§ 35	Koppel	ca. 55	**z.T. gute Eignung**, Grenze Anbauverbotszone, potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle
B (2015 A)	Wiesengrund	3 - 62/18	ca. 7.070	-	§ 35	Koppel	ca. 10	Zufahrt sicherstellen, Erweiterung Friedhof, Abfrage 2018 zu verkaufen, Baulandkataster Nr. 18
C (2021 neu)	Lindenstraße	3 – 61/14	ca. 9.000	-	§ 30	Kleingärten	ca. 10	Nachnutzung Kleingärten
D (2015 B)	Norderende	3 – 119/31; 397; 398	ca. 3.980	W	§ 35	Gärten, Koppel	ca. 4	Erschließung aktuell schwierig, mehrere Eigentümer
E (2015 C)	Theodor-Storm-Weg	10 – 127; 74/3	ca. 3.240	W	§ 35	Sportplatz	ca. 3	Waldabstand
F (2015 E)	Adolfstraße	11 - 32/91	ca. 2.850	W	§ 34	Gärtnerei	ca. 3	**gute Eignung,** Gelände der Gärtnerei, Abfrage 2018 zu verkaufen, Baulandkataster Nr. 20
G (2015 F)	Ostlandstraße	11 - 44/11, 47/25, 47/7, 47/8, 47/9, 347	ca. 5.250	-	§ 34	Gärten	ca. 5	Mehrere Eigentümer, Hinterliegerbebauung, Zufahrt sicherstellen
H (2021 neu)	Bahnhofstraße	1 - 48	ca. 3.760	-	§ 34	Garten, Grünfläche	Ca. 9-10	**gute Eignung**, allerdings nur für „Pflege und Wohnheim“, Erweiterung kleinteilige Wohnstruktur

Potenzial Nr.	Lage	Flur - FlStck	Größe in m²	Planungs-recht		Nutzung	WE	
I (2021 neu)	Bahnhofstraße, Waldstraße	1 - 277/26, 26/63, 6/58, 26/59, 6/60, 26/5, 26/47, 26/45	ca.4.760	W	§ 34	Gärten	ca. 8	Erschließung aktuell schwierig, mehrere Eigentümer
J (2015 I)	Waldstraße	11 - 28/1, 28/2, 28/8, 28/9, 28/11, 28/12, 28/36; 28/38	ca. 10.000	M und W	§ 34	Gärten Wald	ca. 12	Zufahrt sicherstellen, Wald? ggf. Abstimmung mit der Forstbehörde, mehrere Eigentümer
K (2015 K)	Am Winsel	2 - 25/16	ca. 7.130	W	§ 35	Koppel	ca. 8	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hof-stelle
L (2015 L)	Am Winsel	2 - 25/16	ca. 7.600	-	§ 35	Koppel	ca. 8	potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hof-stelle
M (2015 M)	Lindenstraße	3 – 105/14, 105/2, 105/5, 105/7	ca. 2.260	W	§ 34	Gärten	ca. 3	Eigentümerstruktur, Erschließung sichern
N (2015 neu)	Buchholzer Straße	11 – 12/9; 12/11; 13/7; 13/8; 67/10; 262/12; 334; 335; 336; 341	ca. 56.300	-	§ 35	Gärten	ca. 60	**gute Eignung,** Grenze Anbauverbotszone, Naturlehrpfad

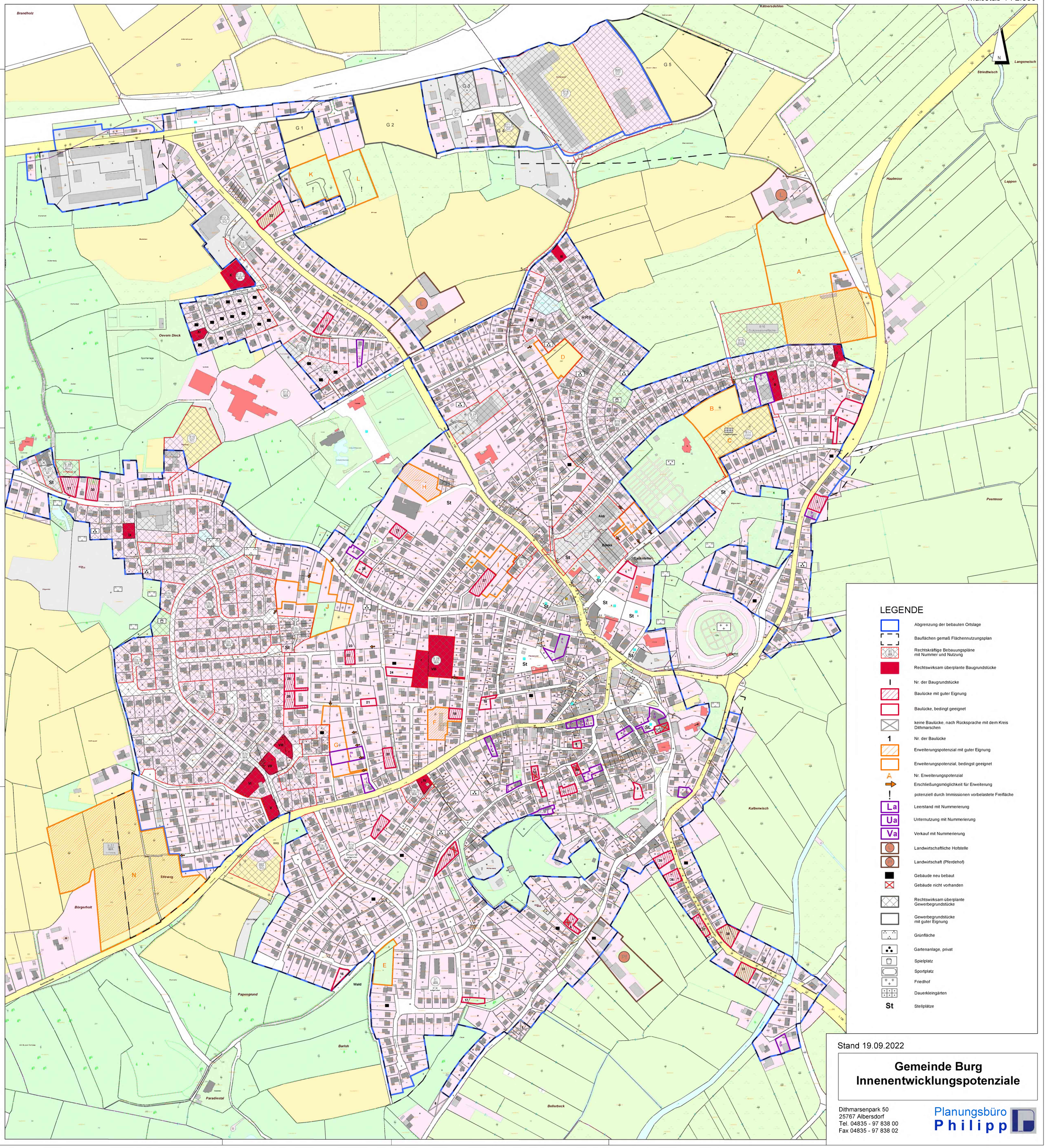
Potenzial Nr.	Lage	Flur - FlStck	Größe in m²	Planungs-recht		Nutzung	WE	
Gewerbe								
Potenzial Nr.	Lage	Flur - FlStck	Größe in m²	Planungs-recht		Nutzung	GE	
G1	Erwin-Behn-Straße	2 - 181/24	ca. 3.260	W	§ 35	Grünland	ca. 1-2	Abfrage 2018 zu verkaufen, Baulandkataster Nr. 23
G2	Erwin-Behn-Straße	2 - 182/29	ca. 17.630	-	§ 35	Acker/ Mais	ca. 3-4	laut FP Nr. 10 Landwirtschaftliche Fläche Abfrage 2018 zu verkaufen, Baulandkataster Nr. 24
G3	Erwin-Behn-Straße	2 – 32/19	ca. 2.990	GE	§ 30	Rasen	ca. 1	laut B11 ein Gewerbegrundstück
G4	Erwin-Behn-Straße	2 - 432	ca. 2.710	GE	§ 30	Rasen	ca. 1	laut B11-2 ein Gewerbegrundstück, Abfrage 2018 zu verkaufen, Baulandkataster Nr. 25
G5	Am Diecksbroock	3 – 28; 29; 320/27	ca. 28.560		§ 35	Acker	ca. 3	
Summe			**ca. 55.150**				**ca. 9 - 11**	

Begehung: Oktober 2021
Bearbeitungsstand: 21.09.2022

Gemeinde Burg

Innenentwicklungspotenziale

Maßstab 1 : 2.500



Stand 19.09.2022

Gemeinde Burg
Innenentwicklungspotenziale

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

Planungsbüro Philipp

Planungsbüro Philipp
Dipl.-Ing. Bernd Philipp
Stadtplaner SRL
Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

Gemeinde Burg
Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 21.09.2022
Projekt-Nr.: 20027

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Grundstücken und Entwicklungsflächen

Auftraggeber

Gemeinde Burg
über das Amt Burg-St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7, 25712 Burg

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 Burg

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Grundstücken und Entwicklungsflächen

Marktverfügbarkeit von Grundstücken

Die Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Burg von Oktober 2021 hat unter anderem aufgezeigt, an welchen Stellen des Gemeindegebietes sich noch Lücken ergeben, die für eine bauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung beansprucht werden können.

In der Gemeinde Burg gibt es **12** Baugrundstücke innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplanen. Auf einem Grundstück davon wird der Bebauungsplan Nr. 28 mit 10 Baugrundstücken erschlossen.

Es wurden **35** Baulücken für Wohnnutzung erfasst. Diese definieren sich als eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile im unbeplanten Innenbereich. Zudem wurden Leerstände, Unternutzungen und der Verkauf von Grundstücken kontrolliert. Hierbei wurden insgesamt 18 Grundstücke ermittelt.

Es handelt sich dabei um 5 Unternutzungen, von denen eine gewerblich genutzt wurde, 10 Leerstände, von denen ebenfalls ein Gebäude gewerblich genutzt wurde und um 3 Wohnhäuser, die zu verkaufen sind. Somit handelt es sich um **16** wohnbaulich und 2 gewerblich genutzte Gebäude.

Insgesamt wurden somit **63** Grundstücke oder Gebäude dokumentiert, auf denen eine bauliche Entwicklung von voraussichtlich 76 Wohneinheiten im Innenbereich möglich wäre.

Um die Verkaufsbereitschaft und Verfügbarkeit der betroffenen Grundstücke zu prüfen, wurden die entsprechenden Eigentümer angeschrieben. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind Gegenstand der Tabelle 1.

Lückentyp	Summe der Grundstücke	Verfügbar	Nicht verfügbar	Keine Rückmeldung
Baugebiete	12	0	1	11
Baulücken Wohnen	35	4	7	24
Leerstand/ Unternutzung/ Verkauf (für die Wohnbebauung)	16	0	7	9
Summe	**63**	**4**	**15**	**44**

Tabelle 1: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Grundstücken

In dem Anschreiben der Gemeinde, in der die Marktverfügbarkeit der einzelnen Grundstücke abgefragt wurde, wurde darauf hingewiesen, dass keine Rückmeldung als Verzicht auf einen Verkauf gewertet wird.

Alle 10 Grundstücke des Bebauungsplans Nr. 28 sind inzwischen veräußert bzw. stehen kurz vor Kaufabschluss und sind insoweit nicht mehr marktverfügbar. Vier Baulücken, die für Wohnnutzung in Frage kommen, sind verfügbar.

Drei der Baulücken weisen gute Eignung auf. Eine Baulücke wird als bedingt geeignet eingestuft, da sie sehr klein ist und zusätzlich zwischen zwei höheren Gebäuden liegt. Ein leerstehendes ehemalig gewerblich genutztes großes Gebäude steht ebenfalls zum Verkauf. Nach Umbau des Gebäudes oder Abriss könnte eine Wohnnutzung entstehen. Eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich ist somit für die Gemeinde Burg nur sehr bedingt möglich.

Marktverfügbarkeit von Entwicklungsflächen

Bei der Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Burg von Oktober 2021 wurde zudem herausgearbeitet, wo mögliche Entwicklungsflächen in oder angrenzend an den Siedlungszusammenhang entstehen könnten, um eine weitere bauliche Entwicklung im Rahmen einer Nachverdichtung oder im Außenbereich zu ermöglichen.

Insgesamt gibt es **14** Entwicklungsflächen, von denen unter verschiedenen Auswahlkriterien **4** Flächen gut geeignet sind. Bedingte Eignung ergibt sich z. B. durch potenzielle Immissionen durch Hofstellen, Eigentümerstruktur oder schwierige Erschließung.

Folgend wurden die Eigentümer der Erweiterungsflächen angeschrieben oder persönlich kontaktiert und es wurde abgefragt, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft für die Flächen besteht. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind in der Tabelle 2 dargestellt. Die insgesamt 14 Entwicklungsflächen bestehen aus insgesamt 66 Flurstücken, deren Eigentümer jeweils einzeln angeschrieben worden sind.

Auch hier wurde im Anschreiben darauf hingewiesen, dass die Gemeinde davon ausgeht, dass keine Rückmeldung mit einem Veräußerungsverzicht einhergeht. Insofern erfolgt diesbezüglich keine Differenzierung.

Entwicklungsfläche	Summe der Grundstücke	Verfügbar	Nicht verfügbar
gute Eignung	3	1 (Teilfläche)	2
z.T. gute Eignung	1	1 (Teilfläche)	0
bedingte Eignung	10	2 (davon eine Teilfläche)	8
Summe	**14**	**4**	**10**

Tabelle 2: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Entwicklungsflächen

Von den angeschriebenen Eigentümern der einzelnen Flurstücke haben sich 22 zurückgemeldet, von denen 16 nicht veräußern wollen und 6 veräußern würden. Mit 7 weiteren Eigentümern steht die Gemeinde rspt. der von ihr beauftragte Erschließungsträger in konkreten Verkaufsverhandlungen.

Bezogen auf die Entwicklungsflächen mit bedingter Eignung ist bei einer Fläche nur ein Eigentümer von mehreren verkaufsbereit, so dass eine Überplanung und Erschließung der Fläche nicht darstellbar ist. Für eine weitere Teilfläche mit bedingter Eignung lässt sich aktuell keine ausreichende Erschließung darstellen (B).

Für die beiden Entwicklungsflächen mit guter bzw. z.T. guter Eignung besteht für nennenswerte oder wesentliche Flächen Verkaufsbereitschaft. Beide Flächen (A und N) liegen im Außenbereich. Nachverdichtungspotenziale im Siedlungszusammenhang bestehen insoweit aktuell nicht.

Planungsempfehlung

Anhand der dargelegten Untersuchung konnte kein ausreichendes Entwicklungspotenzial im Innenbereich der Gemeinde Burg festgestellt werden.

Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich besteht mit Ausnahme einer Fläche aktuell nicht. Die Erschließung der Fläche kann aber im Hinblick auf die beengten Straßenverhältnisse im Umgebungsbereich nicht als gesichert angesehen werden. Um die weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Burg zu ermöglichen, ist die Erschließung einer Fläche im Außenbereich notwendig.

Für die weitere wohnbauliche Entwicklung stehen die Fläche A teilweise und die Fläche N überwiegend zur Verfügung. Die betroffenen Teilflächen weisen jeweils gute Eignung auf.

Die Teilfläche A ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen und ist insoweit prioritär zu berücksichtigen. Für die Teilfläche A sollte angesichts der begrenzten (langfristigen) Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Burg eine Flächensicherung geprüft werden.

Planungsbüro Philipp
Albersdorf, 21.09.2022

Steffi Anthony

Geprüft:
Albersdorf, 21.09.2022
Dipl.-Ing Bernd Philipp

Planungsbüro Philipp
Dipl.-Ing. Bernd Philipp
Stadtplaner SRL
Stadtplanung • Ortsentwicklung • Erneuerbare Energien

Gemeinde Burg
Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 26.09.2022
Projekt-Nr.: 20027

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Grundstücken und Entwicklungsflächen

Auftraggeber

Gemeinde Burg
über das Amt Burg-St. Michaelisdonn
Holzmarkt 7, 25712 Burg

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 Burg

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Grundstücken und Entwicklungsflächen

Marktverfügbarkeit von Grundstücken

Die Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Burg von Oktober 2021 hat unter anderem aufgezeigt, an welchen Stellen des Gemeindegebietes sich noch Lücken ergeben, die für eine bauliche Nutzung im Sinne der Innenentwicklung beansprucht werden können.

In der Gemeinde Burg gibt es **12** Baugrundstücke innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplanen. Auf einem Grundstück davon wird der Bebauungsplan Nr. 28 mit 10 Baugrundstücken erschlossen.

Es wurden **35** Baulücken für Wohnnutzung erfasst. Diese definieren sich als eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile im unbeplanten Innenbereich. Zudem wurden Leerstände, Unternutzungen und der Verkauf von Grundstücken kontrolliert. Hierbei wurden insgesamt 18 Grundstücke ermittelt.

Es handelt sich dabei um 5 Unternutzungen, von denen eine gewerblich genutzt wurde, 10 Leerstände, von denen ebenfalls ein Gebäude gewerblich genutzt wurde und um 3 Wohnhäuser, die zu verkaufen sind. Somit handelt es sich um **16** wohnbaulich und 2 gewerblich genutzte Gebäude.

Insgesamt wurden somit **63** Grundstücke oder Gebäude dokumentiert, auf denen eine bauliche Entwicklung von voraussichtlich 76 Wohneinheiten im Innenbereich möglich wäre.

Um die Verkaufsbereitschaft und Verfügbarkeit der betroffenen Grundstücke zu prüfen, wurden die entsprechenden Eigentümer angeschrieben. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind Gegenstand der Tabelle 1.

Lückentyp	Summe der Grundstücke	Verfügbar	Nicht verfügbar	Keine Rückmeldung
Baugebiete	12	0	1	11
Baulücken Wohnen	35	4	7	24
Leerstand/ Unternutzung/ Verkauf (für die Wohnbebauung)	16	0	7	9
Summe	**63**	**4**	**15**	**44**

Tabelle 1: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Grundstücken

In dem Anschreiben der Gemeinde, in der die Marktverfügbarkeit der einzelnen Grundstücke abgefragt wurde, wurde darauf hingewiesen, dass keine Rückmeldung als Verzicht auf einen Verkauf gewertet wird.

Alle 10 Grundstücke des Bebauungsplans Nr. 28 sind inzwischen veräußert bzw. stehen kurz vor Kaufabschluss und sind insoweit nicht mehr marktverfügbar. Vier Baulücken, die für Wohnnutzung in Frage kommen, sind verfügbar.

Drei der Baulücken weisen gute Eignung auf. Eine Baulücke wird als bedingt geeignet eingestuft, da sie sehr klein ist und zusätzlich zwischen zwei höheren Gebäuden liegt. Ein leerstehendes ehemalig gewerblich genutztes großes Gebäude steht ebenfalls zum Verkauf. Nach Umbau des Gebäudes oder Abriss könnte eine Wohnnutzung entstehen. Eine weitere wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich ist somit für die Gemeinde Burg nur sehr bedingt möglich.

Marktverfügbarkeit von Entwicklungsflächen

Bei der Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Burg von Oktober 2021 wurde zudem herausgearbeitet, wo mögliche Entwicklungsflächen in oder angrenzend an den Siedlungszusammenhang entstehen könnten, um eine weitere bauliche Entwicklung im Rahmen einer Nachverdichtung oder im Außenbereich zu ermöglichen.

Insgesamt gibt es **14** Entwicklungsflächen, von denen unter verschiedenen Auswahlkriterien **4** Flächen gut geeignet sind. Bedingte Eignung ergibt sich z. B. durch potenzielle Immissionen durch Hofstellen, Eigentümerstruktur oder schwierige Erschließung.

Folgend wurden die Eigentümer der Erweiterungsflächen angeschrieben oder persönlich kontaktiert und es wurde abgefragt, inwieweit eine Verkaufsbereitschaft für die Flächen besteht. Die Ergebnisse dieser Abfrage sind in der Tabelle 2 dargestellt. Die insgesamt 14 Entwicklungsflächen bestehen aus insgesamt 66 Flurstücken, deren Eigentümer jeweils einzeln angeschrieben worden sind.

Auch hier wurde im Anschreiben darauf hingewiesen, dass die Gemeinde davon ausgeht, dass keine Rückmeldung mit einem Veräußerungsverzicht einhergeht. Insofern erfolgt diesbezüglich keine Differenzierung.

Entwicklungsfläche	Summe der Grundstücke	Verfügbar	Nicht verfügbar
gute Eignung	3	1 (Teilfläche)	2
z.T. gute Eignung	1	1 (Teilfläche)	0
bedingte Eignung	10	2 (davon eine Teilfläche)	8
Summe	**14**	**4**	**10**

Tabelle 2: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Entwicklungsflächen

Von den angeschriebenen Eigentümern der einzelnen Flurstücke haben sich 22 zurückgemeldet, von denen 16 nicht veräußern wollen und 6 veräußern würden. Mit 7 weiteren Eigentümern steht die Gemeinde rspt. der von ihr beauftragte Erschließungsträger in konkreten Verkaufsverhandlungen.

Bezogen auf die Entwicklungsflächen mit bedingter Eignung ist bei einer Fläche nur ein Eigentümer von mehreren verkaufsbereit, so dass eine Überplanung und Erschließung der Fläche nicht darstellbar ist. Für eine weitere Teilfläche mit bedingter Eignung lässt sich aktuell keine ausreichende Erschließung darstellen (B).

Für die beiden Entwicklungsflächen mit guter bzw. z.T. guter Eignung besteht für nennenswerte oder wesentliche Flächen Verkaufsbereitschaft. Beide Flächen (A und N) liegen im Außenbereich. Nachverdichtungspotenziale im Siedlungszusammenhang bestehen insoweit aktuell nicht.

Planungsempfehlung

Anhand der dargelegten Untersuchung konnte kein ausreichendes Entwicklungspotenzial im Innenbereich der Gemeinde Burg festgestellt werden.

Nachverdichtungspotenzial im Innenbereich besteht mit Ausnahme einer Fläche aktuell nicht. Die Erschließung der Fläche kann aber im Hinblick auf die beengten Straßenverhältnisse im Umgebungsbereich nicht als gesichert angesehen werden. Um die weitere wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Burg zu ermöglichen, ist die Erschließung einer Fläche im Außenbereich notwendig.

Für die weitere wohnbauliche Entwicklung stehen die Fläche A teilweise und die Fläche N überwiegend zur Verfügung. Die betroffenen Teilflächen weisen jeweils gute Eignung auf.

Die Teilfläche N ist im Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits teilweise als Wohnbaufläche ausgewiesen und ist insoweit prioritär zu berücksichtigen. Für die Teilfläche A sollte angesichts der begrenzten (langfristigen) Siedlungsentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Burg eine Flächensicherung geprüft werden.

Planungsbüro Philipp
Albersdorf, 21.09.2022

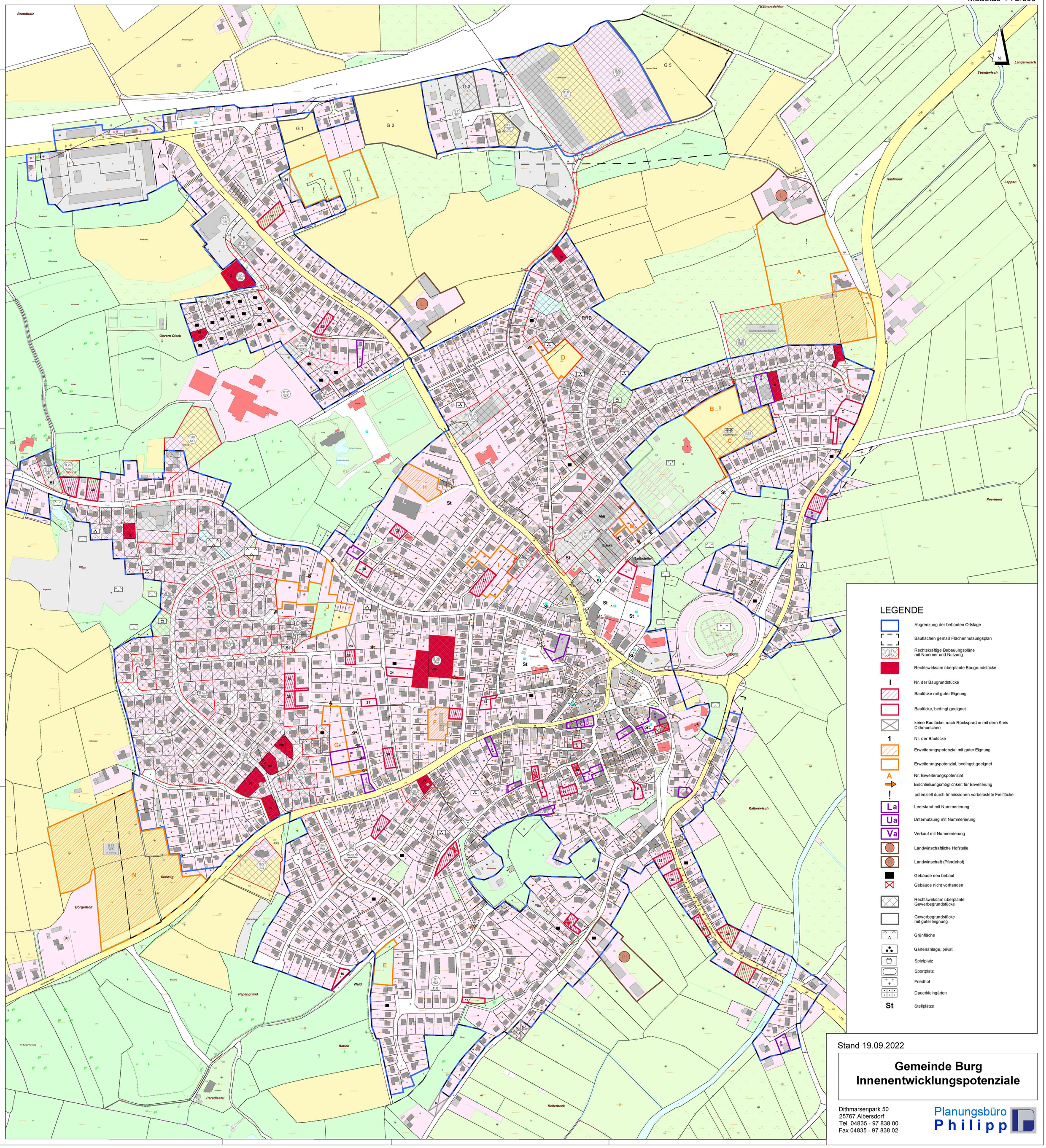
Steffi Anthony

Geprüft:
Albersdorf, 26.09.2022
Dipl.-Ing Bernd Philipp

Gemeinde Burg

Innenentwicklungspotenziale

Maßstab 1 : 2.500



LEGENDE

- Abgrenzung der bebauten Ortslage
- Bauflächen gemaß Flächennutzungsplan
- Rechtskräftige Bebauungspläne mit Nummer und Nutzung
- Rechtswirksam überplante Baugrundstücke
- Nr. der Baugrundstücke
- Baulücke mit guter Eignung
- Baulücke, bedingt geeignet
- keine Baulücke, nach Rücksprache mit dem Kreis Dithmarschen
- 1 Nr. der Baulücke
- Erweiterungspotenzial mit guter Eignung
- Erweiterungspotenzial, bedingt geeignet
- A Nr. Erweiterungspotenzial
- Erschließungsmöglichkeit für Erweiterung
- ! potenziell durch Immissionen vorbelastete Freifläche
- La Leerstand mit Nummerierung
- Ua Unternutzung mit Nummerierung
- Va Verkauf mit Nummerierung
- Landwirtschaftliche Hofstelle
- Landwirtschaft (Pferdehof)
- Gebäude neu bebaut
- Gebäude nicht vorhanden
- Rechtswirksam überplante Gewerbegrundstücke
- Gewerbegrundstücke mit guter Eignung
- Grünfläche
- Gartenanlage, privat
- Spielplatz
- Sportplatz
- Friedhof
- Dauerkleingärten
- St Stellplätze

Stand 19.09.2022

Gemeinde Burg
Innenentwicklungspotenziale

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

Planungsbüro Philipp