

Gemeinde Pahlen

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 10.08.2020
Projekt-Nr.: 19042

Erläuterungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Pahlen
über das Amt KLG Eider
Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1
25779 Hennstedt

Auftragnehmer

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

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|--|-----------|
| 1. | Planungsanlass und Aufgabenstellung | 1 |
| 1.1 | Planungsanlass | 1 |
| 1.2 | Methodik und Untersuchungsumfang | 2 |
| 2. | Planerische Vorgaben | 2 |
| 2.1 | Landesplanung | 2 |
| 2.2 | Regionalplanung | 3 |
| 2.3 | Landschaftsplanung | 4 |
| 3. | Allgemeine Bestandsaufnahme | 4 |
| 3.1 | Altersstruktur | 4 |
| 3.2 | Bevölkerungsentwicklung | 6 |
| 3.3 | Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung | 7 |
| 3.4 | Haushaltsgrößen | 8 |
| 3.5 | Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen | 9 |
| 4. | Innenentwicklungspotenziale | 9 |
| 4.1 | Methodisches Vorgehen | 9 |
| 4.2 | Feststellen des Innenbereichs | 9 |
| 4.3 | Ermittlung von überplanten Potenzialflächen | 10 |
| 4.3.1 | Flächennutzungsplan | 10 |
| 4.3.2 | Bebauungspläne | 10 |
| 4.4 | Erfassen von Baulücken | 11 |
| 4.4.1 | Definition und Gesamtzahl | 11 |
| 4.4.2 | Eignungsprüfung | 12 |
| 4.4.3 | Einschätzung der Verfügbarkeit | 13 |
| 4.5 | Erfassen von Leerstand und Unternutzung | 13 |
| 5. | Landwirtschaftliche Hofstellen | 13 |
| 6. | Erfassen von Baulandpotenzialen | 14 |
| 7. | Nachverdichtung | 15 |
| 8. | Vergleichende Prüfung von Entwicklungsflächen | 15 |
| 9. | Handlungsmöglichkeiten | 16 |
| 10. | Quellenverzeichnis | 19 |
| 11. | Weiterführende Quellen | 20 |
| 12. | Anhang | 21 |
| 12.1 | Tabellarische Übersicht | 21 |
| 12.2 | Karte – Innenentwicklungspotenziale | 21 |

Gemeinde Pahlen

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 Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich zu verringern und die Entwicklung im Innenbereich zu stärken. Vor diesem Hintergrund beabsichtigt Pahlen, die Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde zu ermitteln.

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale wurde von der Gemeinde an das Planungsbüro Philipp, Albersdorf 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 zwischen Gemeinde und Planungsbüro vereinbart:

A: Bestandaufnahme und Dokumentation

- Grundlagenermittlung,
- Festlegung des Innenbereichs,
- Übernahme von Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan,
- Darstellen der bestehenden Baugebiete (B.-Pläne) und Satzungen,
- Luftbild- und Flurkartenauswertung,
- Ortsbegehung,
- Erfassung von Baulücken,
- Erfassung von Leerständen (i. V. m. Angaben der Verwaltung),
- Erfassung von innerörtlichen Hofstellen (i. V. m. Angaben der Verwaltung),
- Zusammenfassung in einer Planzeichnung,
- Vorstellen der Ergebnisse in Gemeindevertretung oder Bauausschuss,
- tabellarische Übersicht über Potenzialflächen.

B: Bedarfsanalyse

- Darstellen und Bewerten der Parameter
 - Altersstruktur, ggf. differenziert nach Straßenzügen,
 - Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Kreis Dithmarschen,
 - Wanderungsbewegungen,
 - Haushaltsgrößen, wohnbaulicher Entwicklungsrahmen.

- 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 ausgewertet sowie Daten über die Wohneinheiten und Baufertigstellungen.

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 der 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.

2. Planerische Vorgaben

2.1 Landesplanung

Laut Landesentwicklungsplan (LEP) 2010 liegt die Gemeinde im ländlichen Raum. Sie befindet sich in der Nähe zu drei ländlichen Zentralorten (Erfde 4,8 km, Tellingstedt 5,3 km und Hennstedt 8,9 km). Die Gemeinde liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung sowie in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.

Der Landesentwicklungsplanentwurf (LEP-Entwurf) 2018 weist dieselben Charakteristika auf wie der LEP 2010.

Im Hinblick auf die Wohnungsbauentwicklung in Gemeinden legt der LEP-Entwurf 2018 u. a. folgendes fest:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 3.6.1 (1) LEP-Entwurf 2018).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 3.6.1 (1) LEP-Entwurf 2018).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 3.6.1 (3) LEP-Entwurf 2018).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden (Ziffer 3.6.1 (3) LEP-Entwurf 2018).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 3.6.1 (6) LEP-Entwurf 2018).

Der LEP 2010 erklärt zudem, dass Schwerpunkte für den Wohnungsbau u.a. Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion sind und diese eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen sollen (Ziffer 2.5.2 (2) LEP 2010).

2.2 Regionalplanung

Die Karte des Regionalplans für den Planungsraum IV (RP IV) aus dem Jahr 2005 weist Pahlen für den Nahbereich Tellingstedts mit einer ergänzenden und überörtlichen Versorgungsfunktion im ländlichen Raum aus. Gemeinden, die dies aufweisen, sollen sich unterhalb der Ebene der ländlichen Zentralorte stärker entwickeln als andere nicht zentralörtliche Gemeinden und dabei die Leistungsfähigkeit der zentralen Orte bewahren (vgl. Ziffer 6.1.2 Nr. 3). Zudem wird Pahlen zusammen mit der Nachbargemeinde Dörpling aufgrund ihrer guten Infrastruktur eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion für die touristische Nachfrage zugeschrieben (Ziffer 6.3.1 Nr. 11 (3)).

Des Weiteren liegt die Gemeinde in einem großräumigen Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung. Durch die direkte Lage an die Eider befinden sich zwei Sportboothäfen im Gemeindegebiet. Im Westen, außerhalb von Pahlen, liegt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Abbau oberflächennaher Rohstoffe vor. Südlich und westlich des Gemeindegebietes stellt der Regionalplan ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar.

Der Dritte Entwurf zur Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III – West (Sachthema Windenergie an Land) aus dem Jahr 2019 benennt für die Umgebung der Gemeinde Pahlen keinerlei Vorranggebiete für die Windenergienutzung oder Windenergieanlagenstandorte.

2.3 Landschaftsplanung

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) sieht in der Hauptkarte 1 nördlich und südlich des Gemeindegebietes Schwerpunktbereiche für den Aufbau eines Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems vor. Die Karte 2 definiert das Gemeindegebiet und deren Umgebung als Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Laut der Karte 3 des Landschaftsrahmenplans ist das Gemeindegebiet im Nordwesten und Nordosten umgeben von klimasensitiven Böden. Zudem befindet sich südwestlich der Gemeinde ein Gebiet mit oberflächennahen Rohstoffen (Sand und Kies).

Östlich der Gemeinden befinden sich einige gesetzlich geschützte Biotope, beispielsweise in Form von Stillgewässern. Entlang der Gemeinde fließt der Fluss Eider, welcher zum Lebensraumtyp der Eider-Treene-Niederung gehört. Dieser stellt einen Lebensraumtypen sowie ein gesetzlich geschütztes Biotop dar.

Das nächste FFH-Gebiet befindet sich rund 2,2 km südlich entfernt. An das FFH-Gebiet angeschlossen liegt im Osten der Gemeinde in 1,6 km Entfernung ein EU-Vogelschutzgebiet.

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.

Die Daten werden im Folgenden teilweise mit den Daten des Kreises Dithmarschen verglichen, um die demographische Entwicklung zu veranschaulichen.

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

Mit Stand vom 31.12.2018 hatte Pahlen insgesamt 1.149 Einwohner.

3.1 Altersstruktur

Abbildung 1 zeigt, wie viele Einwohner in einem bestimmten Altersintervall in der Gemeinde leben. Der Übersichtlichkeit halber wurden 10-Jahres-Intervalle gewählt.

Der Abbildung ist zu entnehmen, dass die Kohorten 50 – 60 Jahre (207 Personen) sowie 60 – < 75 Jahre (196 Personen) am stärksten in der Gemeinde vertreten sind. Die Kohorte der 10 bis 20-Jährigen ist mit 147 Personen bei den Jüngeren am stärksten vertreten. Die Anzahl von Personen in den Altersgruppen 0 – 10 Jahre (101) und 20 – 30 Jahre (100) sind in etwa gleich.

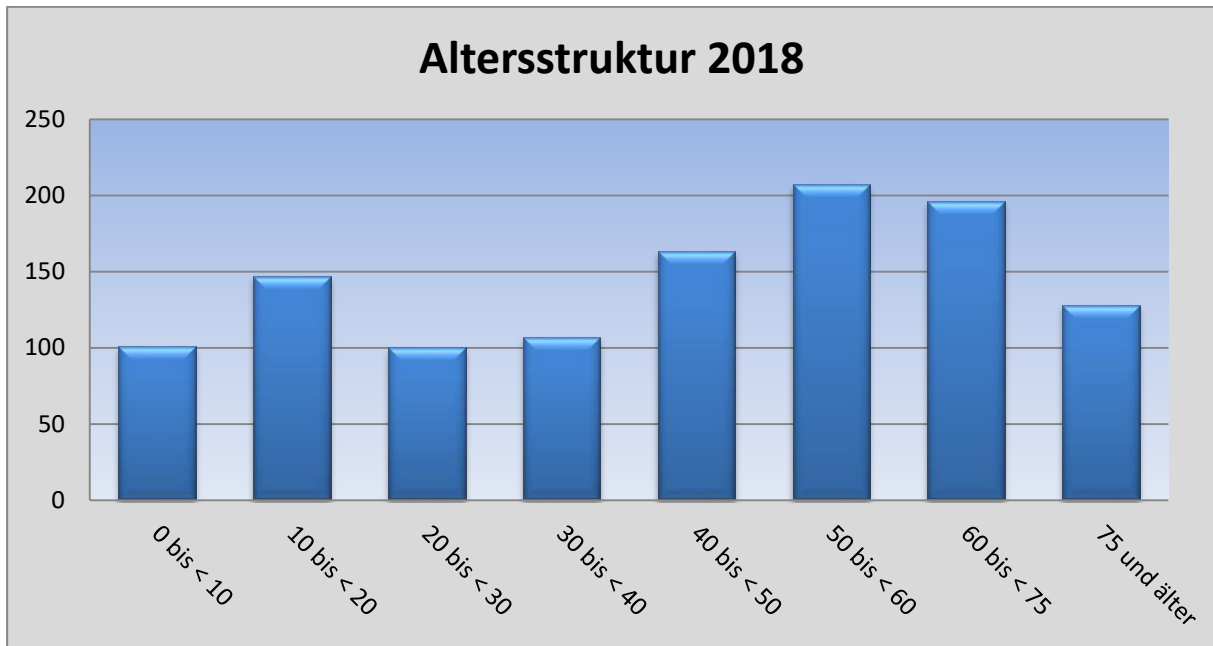


Abbildung 1: Altersstruktur in Pahlen (Stand: 2018)

In Abbildung 2 sind die Daten der Gemeinde Pahlen mit denen des Kreises Dithmarschen ins Verhältnis gesetzt. Es ist ersichtlich, dass die Altersgruppen der Personen von 10 – 20 Jahren und 40 – 50 Jahren knapp 3 % höher ausfallen als gegenüber der Kreisebene. Des Weiteren ist der prozentuale Anteil der Personen über 60 Jahren und älter in Pahlen um 3,7 % geringer als im Kreis Dithmarschen. Somit ist Pahlen geringfügig jünger als der Kreisdurchschnitt.

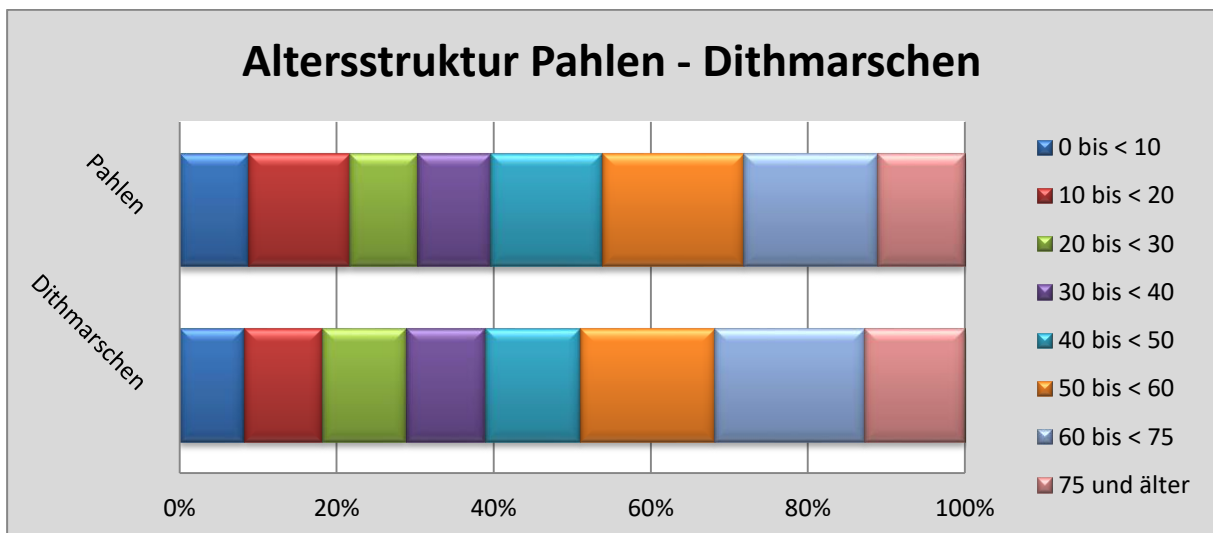


Abbildung 2: Altersstruktur Dithmarschen / Pahlen (Stand: 2018)

3.2 Bevölkerungsentwicklung



Abbildung 3: Einwohnerentwicklung Pahlen (Zeitraum: 2008 bis 2018)

Im Jahr 2010 hatte die Gemeinde Pahlen insgesamt 1.207 Einwohner. Dies entspricht dem höchsten Stand in der betrachteten Zeitspanne. Mit Stand vom 31.12.2018 lebten 1.149 Personen in Pahlen und dies kennzeichnet den niedrigsten Stand im betrachteten Zeitraum. In der Zeit von 2010 bis 2013 fiel die Einwohnerzahl gering um 42 Personen. In den Jahren 2013 bis 2016 stieg sie wieder leicht an. Seit 2016 ist wieder ein geringfügiger Rückgang erkennbar (50 Personen).

Abbildung 4 zeigt die prozentuale Bevölkerungsentwicklung im Kreis Dithmarschen (blau) sowie auf Gemeindeebene (rot).

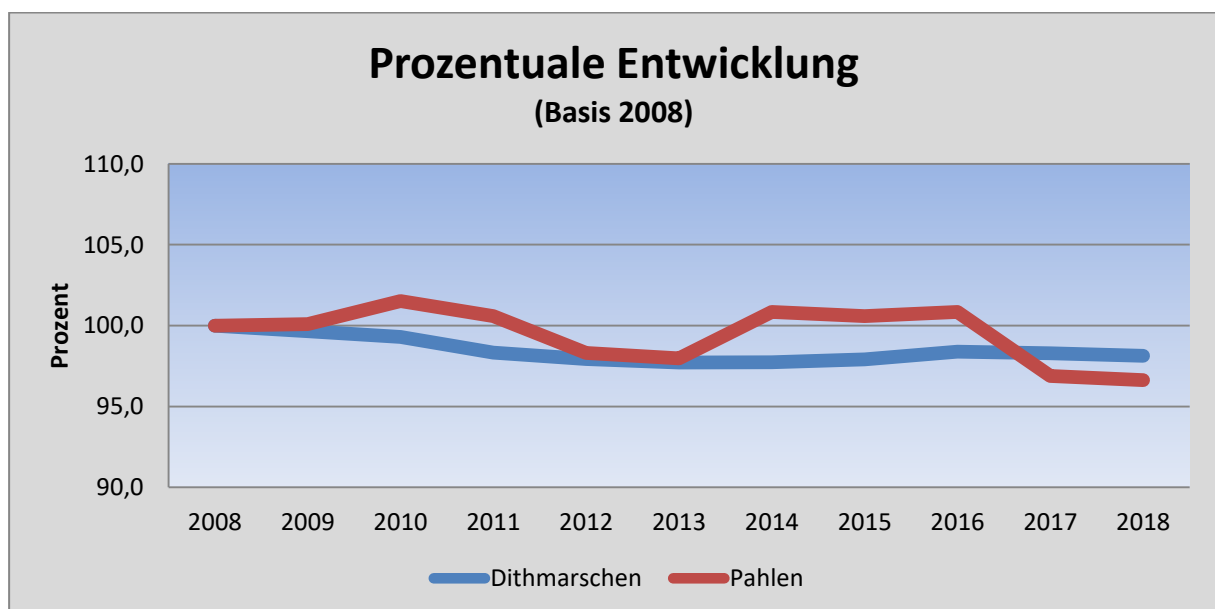


Abbildung 4: Prozentuale Einwohnerentwicklung Dithmarschen / Pahlen (Basis: 2008)

Der Kreis Dithmarschen hat im betrachteten Zeitraum 1,9 % Einwohner verloren (rund 2.549 Einwohner).

Die Gemeinde Pahlen hat seit 2008 rund 3,4 % an Einwohnern verloren und liegt somit etwas über dem Kreisdurchschnitt. Allerdings lässt sich feststellen, dass der Bevölkerungsverlust nicht strikt negativ verlief. Abbildung 4 zeigt, dass sich die Bevölkerungszahlen in einem stetigen Auf und Ab befinden. Demnach stieg die Bevölkerung von 2008 bis 2010 um 1,5 % an und sank bis 2013 um 3,5 %. Im Anschluss gab es einen Zuwachs um 2,8 %. Von 2016 bis 2018 gab es wieder einen Rückgang um 4,2 %.

3.3 Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung

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

Abbildung 5 zeigt zum einen die Geburten (blau) und Sterbefälle (rot) in Pahlen im Zeitraum 2008 bis 2018, 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.

Es fällt auf, dass über den gesamten Zeitraum die Anzahl der Sterbefälle die der Geburten überwiegt. In den Jahren 2009, 2010, 2013, 2014, 2015, 2016 und 2018 konnte die Gemeinde mehr Zu- als Fortzüge verzeichnen. Den höchsten Zuwachs bei den Zuzügen gab es 2014 mit 127 Personen. Die meisten Fortzüge gab es 2017 mit 165 Personen. Über den betrachteten Zeitraum sind 1.121 Personen nach Pahlen gezogen gegenüber 1.102 Fortzügen. Dies bedeutet, dass statistisch gesehen innerhalb von zehn Jahren fast die gesamte Einwohnerschaft durchgewechselt worden ist.

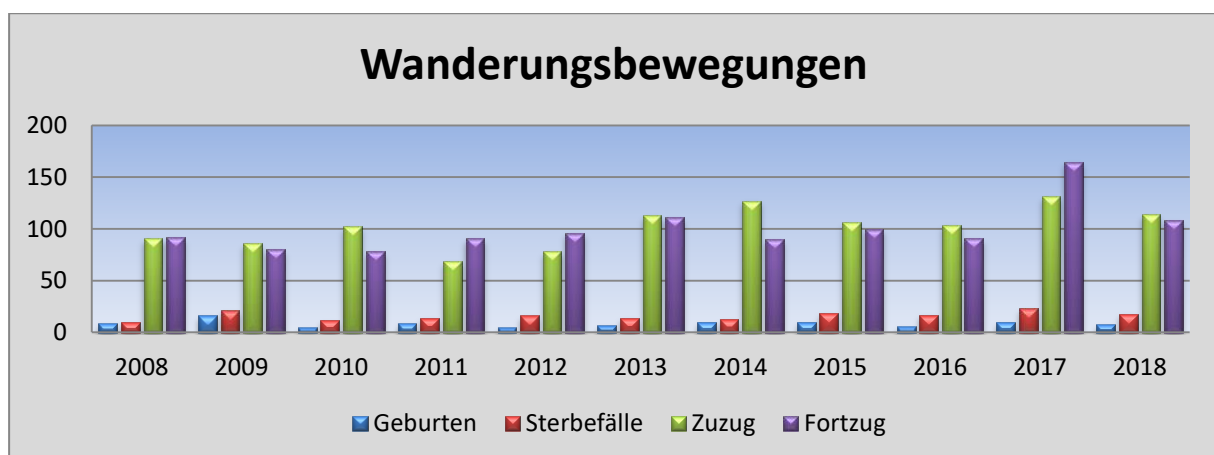


Abbildung 5: Wanderung und natürliche Bevölkerungsbewegung in Pahlen (Zeitraum: 2008 bis 2018)

Die nachfolgende Abbildung 6 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. Auf Grundlage dessen, dass mehr Personen gestorben sind als geboren wurden, fällt der Saldo durchweg negativ aus. Der Saldo zwischen Zu- und Fortzügen wechselt über die Jahre. Das Maximum im negati-

ven Bereich besteht im Jahr 2017 mit -34, dass des positiven im Jahr 2014 mit 37. Der größte negative Gesamtsaldo stammt ebenfalls aus dem Jahr 2017 (-47) sowie der größte positive aus dem Jahr 2014 (34).

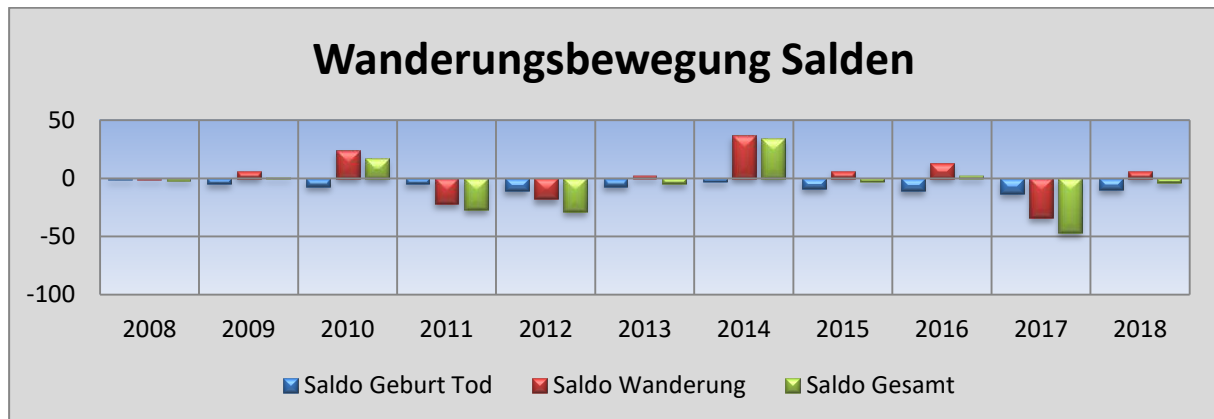


Abbildung 6: Salden von Wanderung und natürlicher Bevölkerungsbewegung (Zeitraum: 2008 bis 2018)

Auf Grund der recht dynamischen Wirkung aus Zu- und Fortzügen sind für Pahlen insbesondere sogenannte „weiche“ Standortfaktoren entscheidend. Dazu gehören z.B. eine intakte Dorfgemeinschaft, reges Vereinsleben, attraktives Wohnumfeld oder Naherholungsmöglichkeiten, die dazu führen, die Bevölkerungsgruppen vor Ort zu binden.

3.4 Haushaltsgrößen

Die Haushaltsgröße gibt an, wie viele Personen pro Wohneinheit in der Gemeinde leben. Die Daten stammen vom Statistischen Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein.

| Statistisches Landesamt für Hamburg und Schleswig-Holstein | | | | | | | | | | | |
|--|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| Pahlen | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
| Einwohner | 1189 | 1190 | 1207 | 1196 | 1169 | 1165 | 1199 | 1196 | 1199 | 1152 | 1149 |
| Wohneinheiten | 488 | 490 | 532 | 533 | 531 | 531 | 537 | 543 | 544 | 548 | 549 |
| Baufertigstellungen | 1 | 2 | 3 | 1 | 0 | 0 | 4 | 4 | 1 | 2 | 1 |
| Haushaltsgrößen | 2,44 | 2,43 | 2,27 | 2,24 | 2,20 | 2,19 | 2,23 | 2,20 | 2,20 | 2,10 | 2,09 |

Tabelle 1: Entwicklung der Haushaltsgrößen in Pahlen (Zeitraum: 2008 bis 2018)

Der Tabelle ist zu entnehmen, dass die Wohneinheiten in Pahlen seit 2008 kontinuierlich angestiegen sind (+71). Parallel dazu ist die Einwohnerzahl gesunken (vgl. Ziffer 3.2). Die Haushaltsgröße ist im betrachteten Zeitraum ebenfalls gesunken, um 0,35. Es gab im betrachteten Zeitraum 19 Baufertigstellungen.

3.5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Gemäß des Landesentwicklungsplanentwurfs 2018 gilt, dass im Planungszeitraum 2018 bis 2030 bis zu 10 % neue Wohnungen geschaffen werden dürfen, bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 (vgl. Kapitel 3.6.1 LEP-Entwurf 2018 Seite 77).

Allerdings wird der Gemeinde Pahlen im Regionalplan für den (ehemaligen) Planungsraum IV eine ergänzende überörtliche Versorgungsfunktion zugewiesen. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen ist insoweit nicht in Ansatz zu bringen. Auf eine bedarfsgerechte Flächenplanung und den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung (siehe Ziff. 3.6.1 Abs. 6 LEP Fortschreibung 2018) ist zu achten.

4. Innenentwicklungspotenziale

4.1 Methodisches Vorgehen

Damit die Ermittlung des Innenentwicklungspotenzials der Gemeinde aussagekräftig ist, musste zu Beginn der Innenbereich der Gemeinde definiert werden. Des Weiteren galt es zu prüfen, ob der geltende Flächennutzungsplan weitere Potenzialflächen aufweist, da gemäß LEP 2010 diese Flächen vorrangig für eine bauliche Entwicklung zu prüfen sind.

Auf Grundlage der amtlichen Flurkarte sowie Luftbilddauswertungen wurde vorab eine Vorermittlung möglicher Baulandpotenziale vorgenommen. Am 31.03.2020 fand eine umfassende Ortsbesichtigung der gesamten Ortslage von Pahlen statt.

Insgesamt ist eine Erfassung von Baugrundstücken innerhalb bestehender Bebauungspläne sowie von Baulücken, Brachflächen wie Leerstand oder untergenutzten Gebäuden erfolgt.

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.

4.2 Feststellen des Innenbereichs

Die Gemeinde Pahlen liegt im Kreis Dithmarschen in direkter Lage zur Eider ca. 17 km östlich von Heide. Durch die Gemeinde führt die Landesstraße 172 (L 172).

Um die bebaubaren Bereiche in der Ortslage herauszuarbeiten, wurde der Innenbereich im Rahmen der anliegenden Planzeichnung im Sinne einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB definiert (blaue Linie). Die Abgrenzung definiert insofern den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Der definierte Innenbereich weist dabei eine aufgelockerte Struktur auf. Die Grenzen des Innenbereichs verlaufen entlang der Bebauung. Daraus ergeben sich im Innenbereich größere unbebaute Lücken, sogenannte Außenbereichsflächen im Innenbereich.

Soweit sinnvoll und nachvollziehbar wurde auf die Abgrenzung des Flächennutzungsplans zurückgegriffen.

Landwirtschaftliche Hofstellen wurden im Rahmen der Innenbereichsabgrenzung mit aufgenommen. Soweit die Hofstellen isoliert in den Außenbereich hineinragen, wurden sie nur dem Innenbereich zugeordnet, soweit sie sonst baulich geprägt sind und im Bebauungszusammenhang stehen. Der Straße abgewandte Gebäudeteile wie Ställe, Silos oder Güllebehälter wurden teilweise dem Außenbereich zugeordnet.

4.3 Ermittlung von überplanten Potenzialflächen

4.3.1 Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Pahlen liegt ein Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1979 vor, welcher insgesamt 8 Änderungen erhalten hat, wovon allerdings eine nicht umgesetzt wurde. Der Flächennutzungsplan weist ursprünglich einen Mix aus Wohngebieten und Mischgebieten sowie im östlichen Bereich eine Gewerbefläche, ein Sondergebiet und zwei Wochenendhausgebiete auf. Für den Innenbereich sind fünf Änderungen wichtig. Diese legen neue Wohnbauflächen und Mischgebiete fest.

Für die Ermittlung von Innenentwicklungspotenzialen ist zu prüfen, ob im Rahmen des Flächennutzungsplans ggf. noch Flächen ausgewiesen sind, die für eine weitere bauliche Entwicklung ggf. geeignet sind. Flächen innerhalb des Flächennutzungsplans sollen für eine weitere bauliche Entwicklung vorrangig geprüft werden (vgl. Ziffer 2.5.2 (6) LEP 2010).

4.3.2 Bebauungspläne

Insgesamt wurden 10 Bebauungspläne für Pahlen aufgestellt, wovon sechs relevant für den Innenbereich sind.

Bebauungsplan Nr. 1 „Alten und Pflegeheim“ umfasst den Bereich nördlich der vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße und östlich der vorhandenen Bebauung an der Straße „Grüner Weg“. Der Plan legt ein Sondergebiet zur Nutzung eines Alten- und Pflegeheim fest mit Parkanlage und einer Obstbaumwiese fest. Weitere Bauflächen sind hier nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist nicht rechtskräftig und wurde nicht umgesetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Österfeld, Bereich westlich und südlich Eiderstraße“, in der 1. Änderung von 1997, weist ein allgemeines Wohngebiet im östlichen Teil von Pahlen aus. Der Planungsbereich bezieht durch die 1. Änderung weitere Bauflächen mit ein, die unmittelbar angrenzend an den ursprünglichen Bebauungsplan liegen. In diesem Bereich existieren vier unbebaute Grundstücke.

Der Bebauungsplan Nr. 4 „Heese/Amselweg“, in der 1. Änderung, umfasst die gleichnamigen Straßenzüge. Es wird eine Mischung aus allgemeinem Wohngebiet und Dorfgebiet im Ursprungsplan dargelegt. In der 1. Änderung wird im östlichen Bereich zusätzlich ein weiteres Dorfgebiet erschlossen. Hier befindet sich kein offenes Baugrundstück.

Der Bebauungsplan Nr. 5 umfasst das Gebiet „südlich der Straße Heesenweg im östlichen Anschluss an die vorhandene Bebauung an der Straße Amselweg“. Das Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgelegt. In dem Bereich sind alle Grundstücke bebaut.

Der Bebauungsplan Nr. 6 gilt für das Gebiet „östlich der Fischerstraße zwischen der vorhandenen Bebauung bis zur Bergstraße“. Das Gebiet umfasst eine Ausgleichsfläche und zwei Grundstücke (WA), die beide bebaut sind.

Der Bebauungsplan Nr. 7 umfasst die zentral liegende Fläche östlich der Straße Westerende, nördlich der vorhandenen Bebauung am Mühlenkamp und westlich der Grundstücke am Mühlenberg. Dieser Plan, der eine 1. und 2. Änderung erfahren hat, weist acht freie Grundstücke auf, die allerdings noch nicht bebaut sind.

Der Bebauungsplan Nr. 8 „Solarpark Pahlen“ liegt außerhalb des Innenbereichs und legt ein Sondergebiet für die Nutzung von Photovoltaik zu Grunde.

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Erweiterung Solarpark Pahlen“ wurde 2019 aufgestellt und umfasst eine Fläche direkt angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 8 und dient der Erweiterung des bestehenden Solarparks.

Insgesamt ergeben sich somit 12 Baugrundstücke durch rechtskräftige Bebauungspläne.

4.4 Erfassen von Baulücken

4.4.1 Definition und Gesamtzahl

Im Rahmen der Ermittlung wurden mehrere Baulücken kartiert, die der Karte Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale entnommen werden können. Die Baulücken wurden auf Grundlage des unter Ziffer 4.2 definierten Innenbereichs identifiziert.

Als Baulücke erfasst wurden eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile im unbeplanten Innenbereich, die insgesamt noch durch landwirt-

schaftsnahe 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 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).

Bei Vorliegen einer eindeutig gewerblich geprägten Umgebung wurde eine Baulücke als gewerbliche Baulücke eingestuft.

Auf Grundlage dieser Definitionen wurden nach der Vorabauswertung der amtlichen Flurkarte und Luftbildern sowie der Ortsbegehung 18 Baulücken mit circa 20 möglichen Baugrundstücken identifiziert. Zudem konnten zwei gewerbliche Baulücken ausgemacht werden.

4.4.2 Eignungsprüfung

Folgend galt 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. Die derzeitige Nutzung der jeweiligen Baulücke kann Anhang 11.1 ‚Tabellarische Übersicht‘ entnommen 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, sodass keine Geruchsimmission im Gebiet zu erwarten ist.

Zu den Baulücken mit guter Eignung zählen die Baulücken Nr. 1 bis 9, 11, 13 sowie 15 bis 17 (siehe Anhang 11.1 sowie 11.2). Auch die zwei gewerblich geprägten Baulücken können als für eine gewerbliche Bebauung gut geeignet eingestuft werden.

Die übrigen Baulücken wurden als **Baulücken mit bedingter Eignung** eingestuft. Hierbei handelt es sich um Baulücken, bei denen einige Restriktionen zu beachten sind. Hier handelt es sich beispielsweise um Baulücken in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Hofstellen, sodass Einwirkungen durch Geruchsimmissionen zu vermuten sind. Hierzu liegt bereits ein fachliches Gutachten vor, das Ge-

ruchsbelastung entsprechend bewertet. Dies umfasst beispielsweise, wenn Güllebehälter, Silageflächen oder Stallungen in direkter Nähe vorhanden sind.

Als bedingt geeignet sind die Baulücken Nr. 10, 12, 14 und 18 einzustufen. Drei dieser Flächen liegen in einem Bereich, der eine erhöhte Immissionsbelastung durch landwirtschaftliche Hofstellen aufweist. Des Weiteren kann eine geplante Wohnnutzung unzulässig werden, wenn der vorhandene Betrieb aufgrund der herangerückten Wohnnutzung unzumutbare Einschränkungen hinnehmen müsste (§ 15 BauNVO). Bei der Baulücke Nr. 18 hingegen ist die Erschließung nicht gesichert, wodurch nur eine bedingte Eignung als Bauland besteht.

4.4.3 Einschätzung der Verfügbarkeit

Entscheidend für die letztendliche Entwicklung der Baulücke ist schlussendlich die Marktverfügbarkeit. Diese Marktverfügbarkeit ist insbesondere zu beachten, wenn sich die betreffende Fläche in Privatbesitz befindet.

Um eine genaue Verfügbarkeit zu ermitteln, sind Gespräche mit den jeweiligen Eigentümern zu führen und deren Verkaufsbereitschaft zu prüfen. Ein geeignetes Schreiben zum Abprüfen der Verkaufsbereitschaft einzelner Eigentümer befindet sich in Anhang 11.3.

4.5 Erfassen von Leerstand und Unternutzung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten zwei Unternutzungen und ein Leerstand festgestellt werden. Bei den Unternutzungen handelt es sich zum einen um einen Resthof bzw. ehemaligen Stall und zum anderen um einen Schuppen. Der Leerstand ist in einem Bistro zu verzeichnen.

Zusätzlich wurde eine Recherche zu angebotenen Immobilien oder Grundstücken in Pahlen durchgeführt. Mit Stand vom 10.08.2020 wurden im Gemeindegebiet oder in nächster Nähe (< 2 km) ein Grundstücke mit einem Einfamilienhaus zum Kauf angeboten (Quelle: Immobilienscout24.de / immonet.de / sparkasse-westholstein.de Stand: 10.08.2020).

5. Landwirtschaftliche Hofstellen

Im Gemeindegebiet sind einige landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden und können als ortsprägend und ortstypisch angesehen werden. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten sieben Hofstellen festgestellt werden, die durch mit ihrer Tätigkeit einhergehende Geruchsbelastungen auf den Innenbereich einwirken.

Teilweise befinden sich diese in Randlagen der zusammenhängenden Bebauung und sind nur mit den wohnlich genutzten Gebäudeteilen dem Innenbereich zugeordnet. Eine Konzentration der Hofstellen ist vorrangig entlang des westlichen sowie zentra-

len Gemeindegebietes und untergeordnet im nordöstlichen äußeren Gemeindegebiet erkennbar.

Von landwirtschaftlichen Hofstellen, insbesondere bei vorhandener Viehhaltung, gehen zwangsläufig Emissionen aus. Grundstücke und Baulücken, auf denen bei einer potenziellen Bebauung mit Geruchsmission gerechnet werden muss, sind in der Karte Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale mit einem „!“ gekennzeichnet. Im Fall einer verbindlichen Bauleitplanung ist auf die durchgeführte Immissionschutz-Stellungnahme zur Ausbreitungsrechnungen von Geruchsmission zu verweisen. Maßgeblich ist dabei die Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL).

Eine Bebauung der Baulücken Nr. 10, 12 und 14 würde tendenziell die Immissionssituation verschärfen, sodass nach diesseitiger Einschätzung aus Gründen des nachbarlichen Rücksichtnahmegebots eine Bebauung nach § 34 BauGB zunächst ausscheidet.

Tendenziell sind in der Ortslage Geruchswerte zu erwarten, welche die Richtwerte für Wohngebiete (10 % der Jahresstunden), größtenteils auch für Dorfgebiete (15 % der Jahresstunden) einhalten. Es ist darauf hinzuweisen, dass das Ergebnis der Geruchsmissionsschutz-Prognose lediglich überschlägige Werte darstellt.

Um die bestehenden Hofstellen zu schützen, sollte Baulücken, die sich in erster Baureihe zu landwirtschaftlichen Hofstellen befinden, nach Möglichkeit keine Priorität für eine wohnbauliche Entwicklung zukommen. Sollte eine Baulücke in Hofnähe überplant werden, so ist vorher ein entsprechendes Gutachten zu erstellen.

6. Erfassen von Baulandpotenzialen

Für die Gemeinde Pahlen konnten 12 unbebaute Grundstücke innerhalb von Bebauungsplangebieten sowie 18 Baulücken innerhalb des Gemeindegebietes identifiziert werden.

| Potenzialfläche | Gesamt | | | mit Eignung | | |
|-----------------|-----------|-------------------------|-----------------------------|-------------|-------------------------|-----------------------------|
| | Anzahl | WE/ Grund- stücke | Fläche (m ²) | Anzahl | WE/ Grund- stücke | Fläche (m ²) |
| B.-Plan | 12 | 12 | 10.940 | 10 | 10 | 8.800 |
| Baulücken | 18 | 20 | 17.250 | 14 | 15 | 12.830 |
| Summe | 30 | 32 | 28.190 | 24 | 25 | 21.630 |

Tabelle 2: Ermittlung des Baulandpotenzials

Insgesamt existieren 20 Potenzialflächen mit einer Fläche von ca. 28.190 m² im Innenbereich. Zwei Grundstücke innerhalb des Bebauungsplan Nr. 7 befinden sich in gemeindlichem Eigentum und sollen aus Windschutzgründen als Abstandsflächen

dienen und haben aus diesem Grund keine Eignung zur Veräußerung bzw. Bebauung. Somit weisen 24 Flächen eine gute Eignung aus (ca. 21.630 m²).

Entscheidend für die Entwicklung der Baulücken und Baugrundstücke ist schlussendlich die Marktverfügbarkeit der Grundstücke. Diese lässt sich im Rahmen der Ermittlung jedoch kaum abschätzen. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für eine gezielte Eigentümerabfrage.

Somit stellt die vorstehende Tabelle ausschließlich einen Überblick des Baulandpotenzials dar, nicht aber die Verfügbarkeit.

7. Nachverdichtung

Um im Sinne der Nachverdichtung tätig zu werden, bestände für die Gemeinde Pahlen nur die Möglichkeit von Hinterliegerbebauungen. Dies lässt sich aber aufgrund von mangelnden Erschließungsmöglichkeiten nicht umsetzen. Der Gemeinde bieten sich somit keine substantziellen Möglichkeiten, Nachverdichtung zu betreiben.

8. Vergleichende Prüfung von Entwicklungsflächen

Im Folgenden werden mögliche Entwicklungsflächen und mögliche Gewerbeflächen tabellarisch aufgezeigt und auf ihre Eignung überprüft. Eine vollständige Tabelle befindet sich im Anhang 11.1.

Insgesamt existieren 15 Entwicklungsflächen mit zum Teil guter Eignung sowie zwei mögliche Gewerbeflächen.

Die Beurteilung erfolgt auf Grund der Lage (Siedlungsschwerpunkt und Anbindung an Straßen), Größe (Wohneinheiten auf Fläche), Zentralität, Erschließung (Anbindung an bestehendes Infrastrukturnetz), Flächennutzungsplan (Lage in oder außerhalb) und möglichen Immissionen. Die jeweiligen Kategorien werden von + (gut), 0 (neutral), - (eingeschränkt) und +/- (teilweise) bewertet.

| Fläche | Lage | Größe | Zentralität | Erschließung | Flächennutzungsplan | Keine Immissionen | Eignung |
|----------------------|------|-------|-------------|--------------|---------------------|-------------------|---------|
| A (Bergstraße/Heese) | + | + | + | - | +/- | + | + |
| B (Fischerstraße) | + | + | + | + | + | + | - |
| C (Hauptstraße) | + | - | + | + | + | + | + |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|----------------|
| D (Hauptstraße) | - | - | + | + | + | + | +/- |
| E (Lütjenkamp) | + | + | - | + | - | + | +/- |
| F (zwischen Hauptstraße, Westerende und Süderstraße) | - | + | + | - | - | - | - |
| G (Hauptstraße) | - | - | - | + | - | + | - |
| H (Höchster Berg) | - | + | - | + | - | + | - |
| I (Höchster Berg) | - | + | - | + | - | + | - |
| J (Raiffeisenstraße) | + | + | + | + | - | + | + |
| K Raiffeisenstraße/ Mühlenkamp | + | - | + | - | - | + | - |
| L Kirchenweg | - | + | - | - | - | + | - |
| M Hauptstraße/ Schulstraße | - | + | + | - | + | - | - |
| N Lütjenkamp | + | - | + | + | + | - | - |
| O Heese/Bergstraße | - | - | + | - | - | + | - |
| GE1 (Hauptstraße L 172) | + | + | + | + | + | + | - Altlasten |
| GE2 (Hauptstraße L 172) | + | + | - | - | + | + | - |

Tabelle 3: Vergleichende Prüfung von Entwicklungsflächen

In Pahlen sind einige Entwicklungsflächen vorhanden, die eine gute Eignung aufweisen. Zu diesen Flächen zählen A, C und J sowie die zum Teil geeigneten Flächen D und E. Die anderen Flächen sind nur bedingt für eine bauliche Entwicklung geeignet. Gründe für eine bedingte Eignung sind, dass diese Flächen außerhalb des Siedlungsschwerpunktes von Pahlen liegen oder die Richtwerte für Immissionen überschritten werden.

Die Fläche E liegt in der Nähe einer Hofstelle. Die Richtwerte für Immissionen werden nur partiell auf dem Grundstück überschritten, wodurch sich eine zum Teil gute Eignung ergibt.

9. Handlungsmöglichkeiten

Im Innenbereich ergeben sich 14 Baulücken mit guter Eignung, die bei Bedarf, nach entsprechender Rücksprache mit den Eigentümern, zur Verfügung stehen können. Zudem sind weitere 10 Grundstücke in Geltungsbereichen von Bebauungsplänen für eine bauliche Entwicklung gut geeignet.

Die sechs für eine Bebauung geeigneten Grundstücke aus dem Bebauungsplan Nr. 7 sind bereits veräußert und eine Bebauung ist zeitnah angedacht, wodurch sie für eine Deckung der Nachfrage nach Bauland nicht mehr zur Verfügung stehen. Die Bebauung der vier freien Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 3 ist nicht zeitnah zu erwarten, da diese bereits lange verfügbar sind. Es ist davon auszugehen, dass sie in ihrer Ausgestaltung nicht der aktuellen Nachfrage nach Bauland entsprechen.

In Bezug auf die im Gemeindegebiet vorhandenen Baulücken mit guter Eignung ist zuerst einmal die Marktverfügbarkeit der Grundstücke abzuprüfen. Mit einer schriftlichen Abfrage der Verkaufsbereitschaft der Eigentümer erreicht man zudem eine Sensibilisierung für das veräußerbare Baulandpotenzial.

Um die Schließung dieser Baulücken zusätzlich zu fördern, kann von Seiten der Gemeinde zudem über die Anlage eines Baulandkatasters nachgedacht werden. Auf diese Weise wird für die Öffentlichkeit eine Transparenz geschaffen, die die Markt-sichtbarkeit dieser Grundstücke erhöht und somit zu einer Ausschöpfung des internen Baulandpotenzials der Gemeinde führt.

Darüber hinaus stehen innerhalb des Innenbereichs zwar gewerbliche Entwicklungsflächen bereit, allerdings gibt es nur geringfügig Entwicklungsreserven für die wohnbauliche Erweiterung im Innenbereich.

Es existieren Entwicklungsflächen (A, C, D, E und J) mit guter Eignung, welche eine weitere bauliche Entwicklung zum Teil im Außenbereich ermöglichen würden. Für Pahlen stehen somit weitere Möglichkeiten, offen Bauland zu generieren, zur Verfügung.

Die schnelle Veräußerung aller Grundstücke im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 verdeutlicht die hohe Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Pahlen. Dies zeigt somit die Veranlassung, bauleitplanerisch tätig zu werden, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Pahlen gerecht zu werden.

Auf Grundlage der Innenentwicklungspotenzialanalyse wurde für eine Teilfläche der Entwicklungsfläche A der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 13 „Hesen“ gefasst. Sie befindet sich östlich der Bebauung Heese, südlich der Bergstraße sowie westlich der Teiche am Klumpen.

Zudem wurde für die Entwicklungsfläche J als Außenbereichsfläche im Innenbereich mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 11 „Altengerechtes Wohnen - Lebenstraum Eider“ begonnen. Hier soll in zentraler Ortslage eine Seniorenwohnanlage errichtet werden. In diesem Kontext wurde auch über eine Entwicklung der direkt angrenzenden Entwicklungsfläche K nachgedacht, die allerdings durch das begrenzte Interesse der Eigentümer erfolglos blieb.

Zusammenfassend kann man sagen, dass die Gemeinde Pahlen für eine angemessene wohnbauliche Entwicklung die Schaffung von Bauflächen im Außenbereich forcieren

ren muss, auch um der hohen Verantwortung der überörtlichen Versorgungsfunktion der Gemeinde gerecht zu werden.

Planungsbüro Philipp
Albersdorf, 10. August 2020

10. Quellenverzeichnis

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bek. v. 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch das Gesetz zuletzt am 27.03.2020 (BGBl. I S. 587).

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

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2018): Fortschreibung Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Entwurf 2018 (2018, Kiel).

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration (2019): Windenergie Regionalplan III (Dritter Entwurf) (12/2019, Kiel).

Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein (2001): Regionalplan für den Planungsraum III (02/2001 Kiel).

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Schleswig-Holstein (2020): Landschaftsrahmenplan Planungsraum III – Kreisfreie Hansestadt LÜBECK, Kreise DITHMARSCHEN, HERZOGTUM LAUENBURG, OSTHOLSTEIN, PINNEBERG, SEGEBERG, STEINBURG und STORMARN (01/2020, Kiel).

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Internetpräsenz des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (letzter Stand: 17.12.2019).

Statistische Ämter des Bundes und der Länder: Regionaldatenbank Deutschland (letzter Stand: 17.12.2019).

11. 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

Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025

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 Pahlen, Zeitreihe für Pahlen

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, URL: <http://region.statistik-nord.de/detail/00100000000000000000/1/0/1077/>

Statistische Daten der Gemeinde Pahlen

Statistische Ämter des Bundes und der Länder – Regionaldatenbank Deutschland, URL: www.regionalstatistik.de, diverse Werteabrufe, (Stand: 29.06.2016)

12. Anhang

12.1 Tabellarische Übersicht

12.2 Karte – Innenentwicklungspotenziale

Anlage 1: Zusammenstellung der Potenzialflächen

| Potenzial Nr. | Lage | Flur - Flurstück | Größe in m ² | Planungsrecht | Nutzung | WE | |
|-------------------|---------------------|------------------|-------------------------|---------------|---------|-------------|--|
| Baugebiete | | | | | | | |
| B 3-1 (I) | Eiderstraße 24 | 4 – 200 | ca. 1.260 | WA | § 30 WA | Rasenfläche | 1 Laut BP Nr. 3-1 ein Baugrundstück |
| B 3-1 (II) | Eiderstraße 26 | 4 – 184 | ca. 890 | WA | § 30 WA | Rasenfläche | 1 Laut BP Nr. 3-1 ein Baugrundstück |
| B 3-1 (III) | Eiderstraße | 4 – 94/23 | ca. 900 | WA | § 30 WA | Rasenfläche | 1 Laut BP Nr. 3-1 ein Baugrundstück |
| B 3-1 (IV) | Eiderstraße | 4 – 94/24 | ca. 880 | WA | § 30 WA | Rasenfläche | 1 Laut BP Nr. 3-1 ein Baugrundstück |
| B 7-1 (V) | Raiffeisenstraße 1 | 9 – 166;167 | ca. 1.300 | WA | § 30 WA | Rasenfläche | 1 Laut BP Nr. 7-1 ein Baugrundstück |
| B 7-1 (VI) | Raiffeisenstraße 2 | 9 – 168;169 | ca. 840 | WA | § 30 WA | Rasenfläche | 1 Laut BP Nr. 7-1 ein Baugrundstück |
| B 7-2 (VII) | Raiffeisenstraße 17 | 9 – 170 | ca. 870 | WA | § 30 WA | Rasenfläche | 1 Laut BP Nr. 7-2 ein Baugrundstück |
| B 7-2 (VIII) | Raiffeisenstraße 24 | 9 – 185 | ca. 840 | WA | § 30 WA | Rasenfläche | 1 Laut BP Nr. 7-2 ein Baugrundstück |
| B 7-2 (IX) | Raiffeisenstraße 21 | 9 – 172 | ca. 800 | WA | § 30 WA | Rasenfläche | 1 Laut BP Nr. 7-2 ein Baugrundstück |
| B 7-2 (X) | Raiffeisenstraße 36 | 9 – 181 | ca. 820 | WA | § 30 WA | Rasenfläche | 1 Laut BP Nr. 7-2 ein Baugrundstück |
| B 7-2 (XI) | Raiffeisenstraße 38 | 9 – 180 | ca. 780 | WA | § 30 WA | Rasenfläche | 1 Laut BP Nr. 7-2 ein Baugrundstück |
| B 7-2 (XII) | Raiffeisenstraße 42 | 9 – 178 | ca. 760 | WA | § 30 WA | Rasenfläche | 1 Laut BP Nr. 7-2 ein Baugrundstück |
| Summe | | | ca. 10.940 | | | | 12 |

| Potenzial Nr. | Lage | Flur - Flurstück | Größe in m ² | Planungsrecht | Nutzung | WE | |
|------------------|------------------|----------------------|-------------------------|---------------|---------|---------------------------------------|---|
| Baulücken | | | | | | | |
| 1 | Mühlenberg | 8 – 47 | ca. 700 | W | § 34 | Gartenhaus/ Rasen/ große Tanne | 1 gute Eignung |
| 2 | Heese 3 | 8 - 106 | ca. 600 | W | § 34 | Garage/ Tannen/ Rasen | 1 gute Eignung |
| 3 | Heese | 8 - 23 | ca. 940 | W | § 34 | Carport/ Rasen | 1 gute Eignung |
| 4 | Heese | 8 – 22/8 | ca. 1.000 | W | § 34 | Rasen | 1 gute Eignung |
| 5 | Heese | 8 – 22/3 | ca. 1.030 | W | § 34 | Rasen | 1 gute Eignung |
| 6 | Bergstraße | 4 – 109/3; 110/3 | ca. 540 | W | § 34 | Rasen | 1 gute Eignung |
| 7 | Hauptstraße | 2 – 141/5 | ca. 770 | M | § 34 | Garten | 1 gute Eignung |
| 8 | Hauptstraße 36 a | 2 – 160; 162; 163 | ca. 640 | M | § 34 | Rasen | 1 gute Eignung |
| 9 | Fischerstraße | 4 – 124/8 | ca. 1.000 | W | § 34 | Zufahrt ehemalige Sandkuhle | 1 gute Eignung |
| 10 | Hauptstraße | 3 – 32 | ca. 700 | M | § 34 | Garten/ Schuppen/ Bäume | 1 potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle |
| 11 | Westerende | 3 – 79 | ca. 650 | M | § 34 | Rasen/ Schuppen | 1 gute Eignung |
| 12 | Westerende | 11 – 34 | ca. 1.100 | - | § 34 | Garage/ Rasen/ Garten/ Tanne | 1 potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle |

| Potenzial Nr. | Lage | Flur - Flurstück | Größe in m ² | Planungsrecht | | Nutzung | WE | |
|---------------|-------------|------------------|-------------------------|---------------|------|----------------------------------|-----------|---|
| 13 | Mühlenkamp | 9 – 83/4 | ca. 2.110 | - | § 34 | Rasen | 2 | gute Eignung |
| 14 | Süderstraße | 3 – 52 | ca. 2.000 | M | § 34 | Pferdekoppel/ Paddock | 2 | potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle |
| 15 | Süderstraße | 3 – 55 | ca. 650 | M | § 34 | Garten/ Rasen | 1 | gute Eignung |
| 16 | Mühlenkamp | 9– 109 | ca. 1.050 | W | § 34 | Container Kindergarten/ Rasen | 1 | gute Eignung |
| 17 | Kirchenweg | 9 – 71 | ca. 1.150 | W | § 34 | Pferdepaddock | 1 | gute Eignung |
| 18 | Mühlenkamp | 9– 36 | ca. 620 | W | § 34 | Garten | 1 | Erschließung nicht gesichert |
| Summe | | | ca. 17.250 | | | | 20 | |

| Baulücken, Gewerbe | | | | | | | | |
|---------------------------|-----------------------------|----------|------------------|---|--|-------------------------------------|----------|---------------------|
| G 1 | Hauptstraße | 3 - 83 | ca. 4.600 | M | | Brachfläche | 1 | gute Eignung |
| G 2 | Hauptstraße/ Schulstraße | 3 – 45/2 | ca. 3.100 | M | | Lagerplatz/ Bagger- schaufeln | 1 | gute Eignung |
| Summe | | | ca. 7.700 | | | | 2 | |

| Potenzial Nr. | Lage | Flur - Flurstück | Größe in m ² | Planungsrecht | Nutzung | WE | |
|---|----------------|------------------|-------------------------|---------------|---------------------------------|----------|---------------------------|
| Leerstand, Unternutzung oder Verkauf | | | | | | | |
| a U | Mühlenberg 50 | 9 – 65/4 | ca. 1.200 | M | Resthof/ ehemaliger Stall | 1 | Unternutzung des Gebäudes |
| b U | Sackstraße | 8 – 60/8 | ca. 800 | W | Schuppen | 1 | Unternutzung des Gebäudes |
| c L | Hauptstraße 12 | 2 – 146 | ca. 250 | M | Bistro | 1 | Leerstand des Bistros |
| Summe | | | ca. 2.250 | | | 3 | |

| Entwicklungsflächen | | | | | | | |
|----------------------------|---|--|------------|---|------|------------------------------------|---|
| A | Bergstraße/Heese | 7 – 3/5; 6; 7 | ca. 34.700 | | § 35 | Acker | ca. 30 gute Eignung z.T. im Flächennutzungsplan |
| B | Fischerstraße | 4 – 194 | ca. 8.300 | | § 35 | Bauschutt Lagerplatz/ Koppel | ca. 7 gute Eignung, laut FP: SW -Wochenendhausgebiet- |
| C | Hauptstraße | 2 – 117 | ca. 4.000 | M | § 35 | Gras | ca. 3 gute Eignung |
| D | Hauptstraße | 3– 41 | ca. 4.100 | W | | Koppel | 4 z.T. gute Eignung, z.T. potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hof- stelle |
| E | Lütjenkamp | 2 – 106/5 | ca. 18.900 | | § 35 | Acker | ca. 16 z.T. gute Eignung, z.T. potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hof- stelle |
| F | Zwischen Haupt- straße, Westerende und Süderstraße | 3 - 63; 66; 68; 69; 78 9 – 3; 4; 6 | ca. 40.000 | | § 35 | Koppel/ Gärten | ca. 34 potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle, Erschließung nicht gesichert, sehr viele verschiedene Flurstücke |
| G | Hauptstraße | 11 – 35/5 | ca. 20.340 | | § 35 | Acker | ca. 18 nicht Siedlungsschwerpunkt, Anbauverbotszone 20 m vom Fahrbahnrand |

| | | | | | | | | |
|---|---------------------------------|---|---------------|---|------|-------------------|-----------|---|
| H | Höchster Berg | 11 – 30 | ca. 46.600 | | § 35 | Grasland | ca. 40 | nicht Siedlungsschwerpunkt |
| I | Höchster Berg | 9 – 84; 98 | ca. 28.700 | | § 35 | Grasland | ca. 25 | nicht Siedlungsschwerpunkt |
| J | Raiffeisenstraße | 9 – 33 | ca. 9.350 | | § 35 | Grasland | ca. 10 | gute Eignung |
| K | Raiffeisenstraße/ Mühlenkamp | 9 – 27; 28; 29; 30; 31; 32 | ca. 3.000 | | § 35 | Grasland | ca. 3 | sehr viele verschiedene Flurstücke |
| L | Kirchenweg | 9 – 71 | ca. 13.300 | | § 35 | Pferde- Koppel | 11 | nicht Siedlungsschwerpunkt |
| M | Hauptstraße/ Schulstraße | 3 – 52; 53; 54;55; 47/4; 47/6; 47/7; 57/3; 57/4; 83 | ca. 10.360 | M | § 35 | Gärten | ca. 8 | Erschließung nicht gesichert, sehr viele verschiedene Flurstücke, potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle |
| N | Lütjenkamp | 3 – 1 | ca. 4.500 | | § 35 | Koppel | ca. 4 | potenzielle Immission durch landwirtschaftliche Hofstelle |
| O | Heese/ Bergstraße | 8 – 19; 107; 108; 110 | ca. 9.830 | | § 35 | Pferdekoppel | ca. 8 | Erschließung nicht gesichert, Altlasten |

| Potenzial Nr. | Lage | Flur - Flurstück | Größe in m ² | Planungsrecht | Nutzung | WE | |
|-----------------------------------|-------------------|------------------|-------------------------|---------------|------------|--------------|---------------------|
| Entwicklung Gewerbeflächen | | | | | | | |
| GE 1 | Hauptstraße L 172 | 4- 137; 138 | ca. 2.680 | M | Parkplatz | 2 | Altlasten |
| GE 2 | Hauptstraße | 2- 117; 166 | ca. 5.000 | - | Grünfläche | 1 | laut FP: SO -Lager- |
| Summe | | | ca. 7.680 | | | ca. 3 | |

Stand: 16.06.2020

Gemeinde Pahlen

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 24.02.2021
Projekt-Nr.: 19042

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Baulücken

Auftraggeber

Gemeinde Pahlen
über das Amt KLG Eider
Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1
25779 Hennstedt

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 Pahlen

Analyse der Eigentümerabfrage zur Marktverfügbarkeit von Baulücken

Die Analyse der Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde Pahlen von August 2020 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.

Zum einen ergeben sich 12 Baugrundstücke innerhalb von rechtskräftigen Bebauungsplänen. Zum anderen wurden 18 Baulücken für Wohnnutzung sowie 2 gewerbliche Baulücken erfasst. Diese definieren sich als eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile im unbepflanzten Innenbereich, die insgesamt noch durch landwirtschaftsnahe Nutzungen (Grünland, extensiv genutzter Rasen oder Kleintierhaltung) bewirtschaftet werden oder zum Zeitpunkt der Bestandserfassung brach lagen. Zudem wurden Leerstand oder Unternutzungen von Grundstücken kartiert. Hierbei wurden 3 Leerstände bzw. Unternutzungen festgestellt. Insgesamt wurden somit 35 Grundstücke dokumentiert, auf denen eine bauliche Entwicklung im Innenbereich möglich wäre.

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

| Lückentyp | Summe der Grundstücke | Verfügbar | Nicht verfügbar | Keine Rückmeldung |
|----------------------------|-----------------------|-----------|-----------------|-------------------|
| Baugebiete | 12 | 0 | 5 | 7 |
| Baulücken Wohnen | 18 | 3 | 9 | 6 |
| Baulücken Gewerbe | 2 | 0 | 1 | 1 |
| Leerstand/ Unternutzung | 3 | 0 | 1 | 2 |
| Summe | 35 | 3 | 16 | 16 |

Tabelle 1: Auswertung der Marktverfügbarkeit von Grundstücken

Im Ergebnis haben sich 54 % der angeschriebenen Grundstückseigentümer zurückgemeldet. Nur 3 Grundstücke, die für Wohnnutzung in Frage kommen, sind marktverfügbar. Hierbei handelt es sich insgesamt um eine Grundstücksfläche von 2.250 m². Die wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich ist somit für die Gemeinde Pahlen nur noch bedingt möglich. Es muss zukünftig auf Entwicklungsflächen im Außenbereich zurückgegriffen werden.