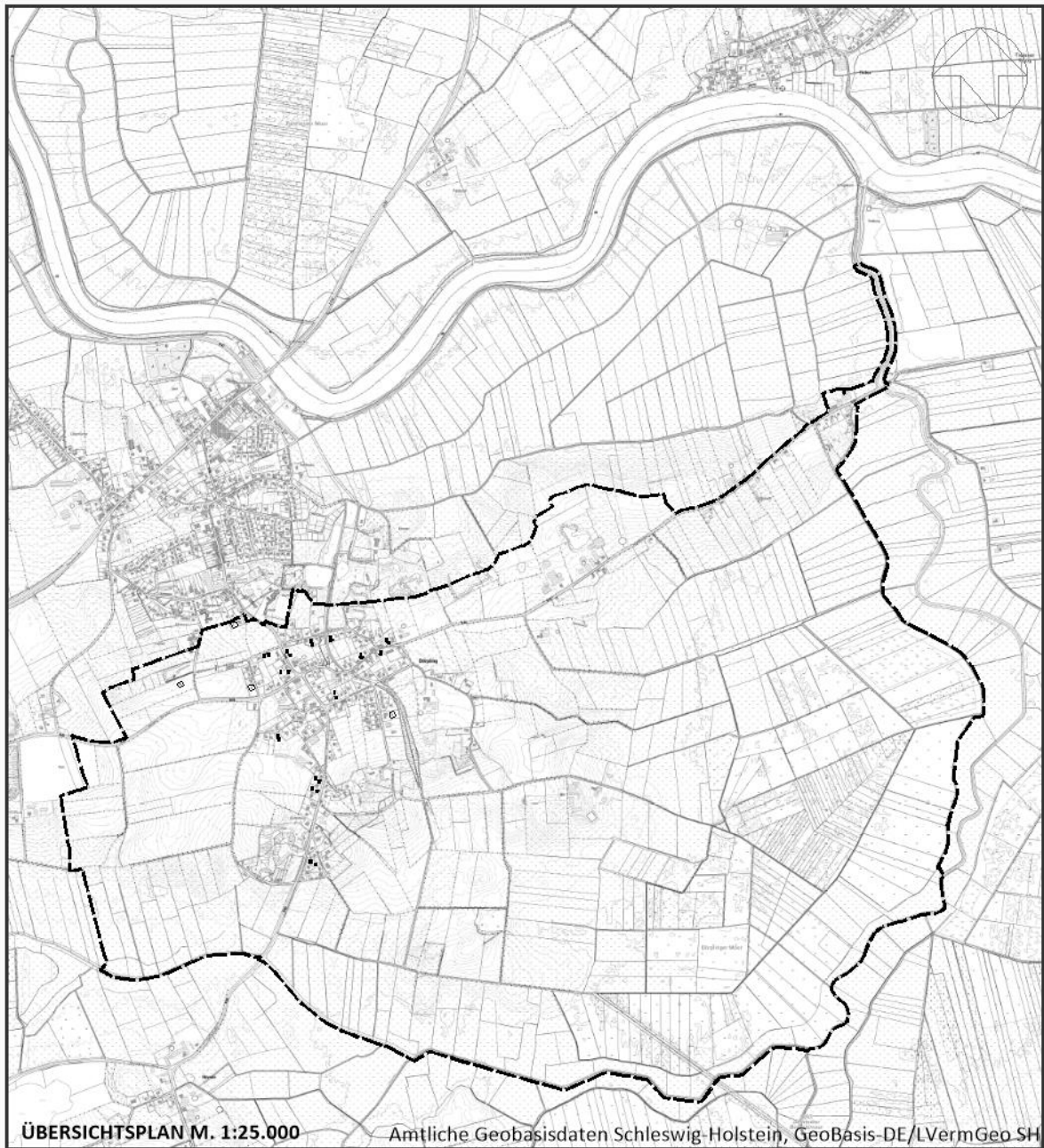


Innenentwicklungspotentialanalyse der Gemeinde Dörpling



PLANUNGSGRUPPE
Dipl.-Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung



Stand:	Endfassung
Datum:	März 2024
Verfasser:	B. Sc. Jill Stellbrink

Inhaltsverzeichnis

1.	Methodik/Vorgehensweise	1
2.	Bestandsaufnahme	1
	2.1 Allgemeine Bestandsaufnahme	1
	2.2 Bestandsaufnahme Innenentwicklungspotenziale	11
3.	Planerisch-fachliche Bewertung	12
4.	Dokumentation	14
	Potenzialfläche 1: Mühlenweg Nr. 3.....	16
	Potenzialfläche 2: Tellingstedter Straße Nr. 9 und Nr.11	17
	Potenzialfläche 3: Schulstraße Nr. 6	18
	Potenzialfläche 4: Schulstraße Nr. 12	19
	Potenzialfläche 5: Hauptstraße 31.....	20
	Potenzialfläche 6: Außenbereich im Innenbereich <i>West</i>	21
	Potenzialfläche 7: Außenbereich im Innenbereich <i>Zentrum</i>	22
	Potenzialfläche 8: Außenbereich im Innenbereich <i>Ost</i>	23
	Potenzialfläche 9: Tellingstedter Straße, neben Nr. 10a	24
	Potenzialfläche 10: Hauptstraße 23.....	25
	Potenzialfläche 11: Hauptstraße 22.....	26
	Potenzialfläche 12: Achterumsweg 1/3	27
	Potenzialfläche 13: Lohe Nr. 9	28
	Potenzialfläche 14: Tellingstedter Straße, zwischen Nr. 40 und Nr. 42	29
	Potenzialfläche 15: Tellingstedter Straße, zwischen Nr. 44 und Nr. 46	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Dörpling im Vergleich mit der des Kreises.....	3
Abbildung 2: Bevölkerungssalden der Gemeinde Dörpling.....	4
Abbildung 3: Altersstruktur in der Gemeinde Dörpling 2018.....	7

Anhang

- Anhang 1: Kartierungsbogen Bestandsaufnahme
- Anhang 2: Karte der Innenentwicklungspotenziale in Dörpling

1. Methodik/Vorgehensweise

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale orientiert sich im Wesentlichen an der vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein herausgegebenen Arbeitshilfe „Qualitätvolle Innenentwicklung“. Insbesondere die Verfahrensschritte für die Bestandsaufnahme wurden, wie in der Arbeitshilfe vorgeschlagen, durchgeführt.

Des Weiteren orientiert sich die Methodik inhaltlich an verschiedenen Handreichungen des Kreises Dithmarschen. Es wurde hierbei auf die *Handlungsleitsätze zur Stärkung der Innenentwicklung*, den *Beratungsleitfaden für die Stärkung der Innenentwicklung* sowie auf das *Prüfschema für eine bedarfsorientierte, flächensparende und nachhaltige Siedlungsentwicklung* als Informationsquellen zurückgegriffen.

2. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale gliedert sich in zwei Teilbereiche. Die **allgemeine Bestandsaufnahme** liefert dabei allgemeine Daten, welche die spezifische Situation der Gemeinde Dörpling hinsichtlich ihrer Bevölkerungsstruktur, ihrer Einwohnerzahl und des Wohnungsangebotes abbilden. Darüber hinaus soll im Rahmen der allgemeinen Bestandsaufnahme auch eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Bauflächenbedarfes erfolgen. Da es sich bei der Gemeinde Dörpling um eine relativ kleine Gemeinde (ca. 649 Einwohner (31.12.2022)) handelt, sind für die allgemeine Beurteilung der aktuellen Situation einfache Daten zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung sowie zum Bedarf an Bauflächen und dem Wohnraumangebot ausreichend.

Die **Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale** soll Daten zu den in der Gemeinde vorhandenen Potenzialflächen liefern und so die Grundlage für die planerisch-fachliche Bewertung der verschiedenen Potenzialflächen bilden.

Ziel der Bestandsaufnahme ist es, zum einen den zukünftigen örtlichen Bedarf an Wohnraum und Bauflächen in der Gemeinde zu ermitteln und zum anderen Flächen im Innenbereich ausfindig zu machen, mit denen der Bedarf an Wohn- und Gewerbeflächen gedeckt werden kann.

2.1 Allgemeine Bestandsaufnahme

Die allgemeine Bestandsaufnahme basiert im Wesentlichen auf der Auswertung einer Reihe von demographischen Daten. Die Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde wurden auf der Basis der Daten des Statistikamtes Nord (© Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburg 2023) analysiert.

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde auf die Ergebnisse des *Demographieberichts des Kreises Dithmarschen*, den *Statistischen Bericht für die Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und Kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord)* sowie auf das *Amtsentwicklungskonzept für das Amt Kirchspielsandgemeindegemeinde Eider* zurückgegriffen.

Um das vorhandene Wohnraumangebot in der Gemeinde einschätzen zu können, wurde während der Kartierung der verschiedenen Potenzialflächen auch leerstehender Wohnraum kartiert. Dabei handelt

es sich aber nicht um eine umfassende Leerstandskartierung aller Wohneinheiten, sondern lediglich um eine oberflächliche Inaugenscheinnahme der Wohnbebauung. Um weitere Anhaltspunkte bzgl. einer möglichen Leerstandsproblematik zu gewinnen, wurde auf entsprechenden Internetportalen der Wohnungs- und Häusermarkt überprüft. Darüber hinaus wurde mit Hilfe von Daten des Einwohnermeldeamtes ermittelt, wie viele Wohneinheiten ausschließlich von älteren Personen bewohnt werden und somit von Leerstand bedroht sein könnten.

Um den zukünftig zu erwartenden Bedarf an Wohnraum und Bauflächen abschätzen zu können, sind im Wesentlichen zwei Faktoren von Bedeutung. Zum einen die Bevölkerungsentwicklung hinsichtlich der Anzahl und Struktur und zum andern die Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche pro Einwohner.

Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstruktur

Wie die Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung im Rahmen des Demographieberichtes des Kreises gezeigt hat, ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Kreisgebiet überwiegend negativ. Tendenziell wird sich das derzeit negative natürliche Bevölkerungssaldo in den nächsten Jahren noch vergrößern. Bevölkerungszuwächse können daher nur aufgrund von Wanderungsgewinnen erzielt werden. Der Demographiebericht lässt vermuten, dass die Wanderungsgewinne dauerhaft nicht ausreichen, um das negative natürliche Bevölkerungssaldo im Kreisgebiet auszugleichen.

Diese Vermutung stützt auch ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung des Kreises seit 2008 (Abb. 1). Die Statistik weist hier einen permanenten Rückgang der Bevölkerungszahlen bis 2013 aus. Es folgt eine leichte Trendwende bis zum Jahr 2016 (+ 643). Daraufhin sinken die Einwohnerzahlen bis zum Jahr 2020 leicht. Zum Jahr 2021 ist ein Anstieg (+ 718) zu verzeichnen, ehe von 2021 auf 2022 der deutlich größte Zuwachs (+ 1.283) der letzten Jahre zu verzeichnen ist. Durch diesen Anstieg konnte sich die absolute Bevölkerungszahl in Dithmarschen wieder der des Jahres 2008 nähern und ist lediglich um 507 Einwohner gesunken.

Wie Abbildung 1 ebenfalls zeigt, gab es bei der Einwohnerentwicklung der Gemeinde Dörpling, verglichen mit der des Kreises, in den letzten 15 Jahren deutlich größere Schwankungen. Nach einem Bevölkerungszuwachs (+8) im Jahr 2009 folgt ein kontinuierlicher Rückgang bis ins Jahr 2014. Danach weist die Statistik einen Wechsel von kleineren Verlusten bzw. Gewinnen auf, sodass letztlich die absolute Bevölkerungszahl von 2008, bis auf einen Einwohner, der von 2022 entspricht.

Entgegen dem allgemeinen Trend konnte die Gemeinde Dörpling ihre Bevölkerungszahl also insgesamt konstant halten, wenn auch mit Schwankungen von bis zu acht Prozent im Verlauf der letzten 15 Jahre.

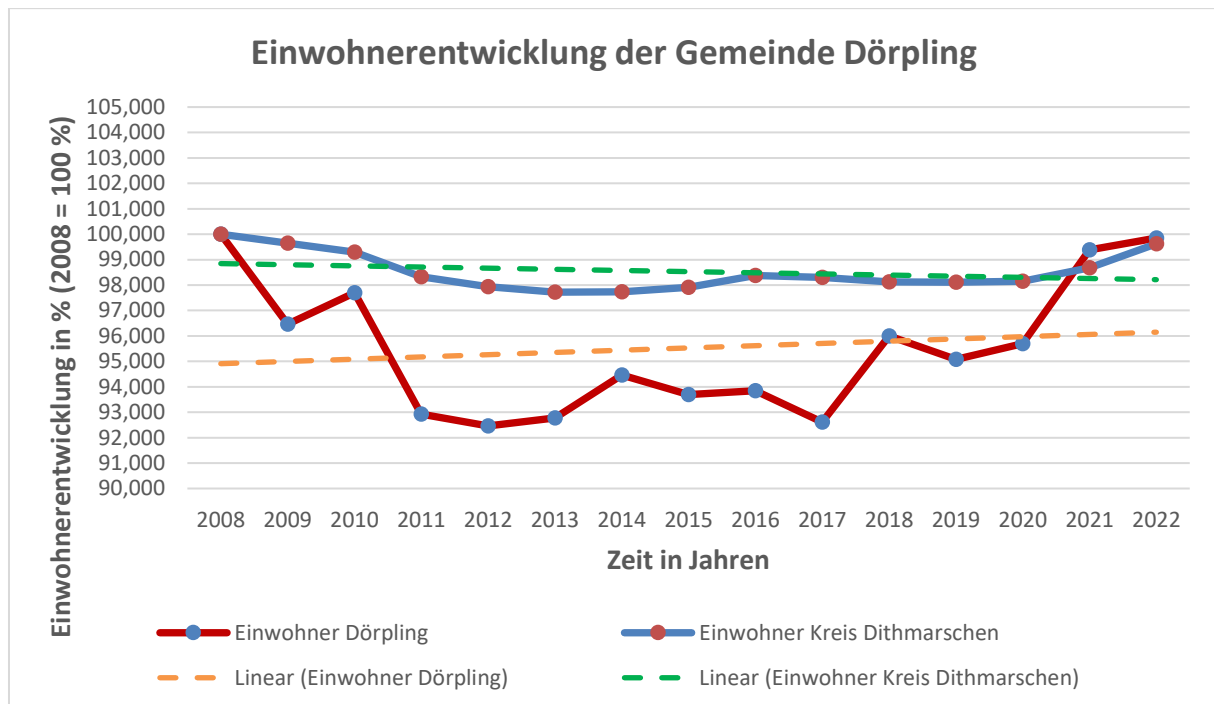


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Dörpling im Vergleich mit der des Kreises

Weiterhin stellt Abbildung 2 den Verlauf der jährlichen Bevölkerungssalden in der Gemeinde dar. Die Abbildung zeigt, neben dem Gesamtbevölkerungssaldo, den jährlichen Wanderungssaldo sowie den jährlichen Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Durch diese Darstellung kann nachvollzogen werden, welchen Einfluss Zu- und Fortzüge bzw. Geburten- und Sterbefälle auf die Bevölkerungsentwicklung haben.

Hinsichtlich des natürlichen Bevölkerungssaldos zeichnet sich in Dörpling in den letzten Jahren ein negativer Trend ab. Zwar gibt es immer wieder auch Jahre, in denen es mehr Geburten als Sterbefälle gibt (2021: + 4), diese können jedoch die Jahre mit den überwiegenden Sterbefällen nicht ausgleichen. Daraus resultiert eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde mit einem Verlust von insgesamt 12 Einwohnern im Zeitraum von 2008 bis 2021. Durchschnittlich sind im angegebenen Zeitraum jährlich 5,5 Kinder geboren worden, während 6,4 Menschen verstarben.

In den nächsten Jahren ist nicht damit zu rechnen, dass sich diese negative Tendenz ändert, sondern es ist davon auszugehen, dass die natürliche Bevölkerungsentwicklung dauerhaft negativ ausfallen wird.

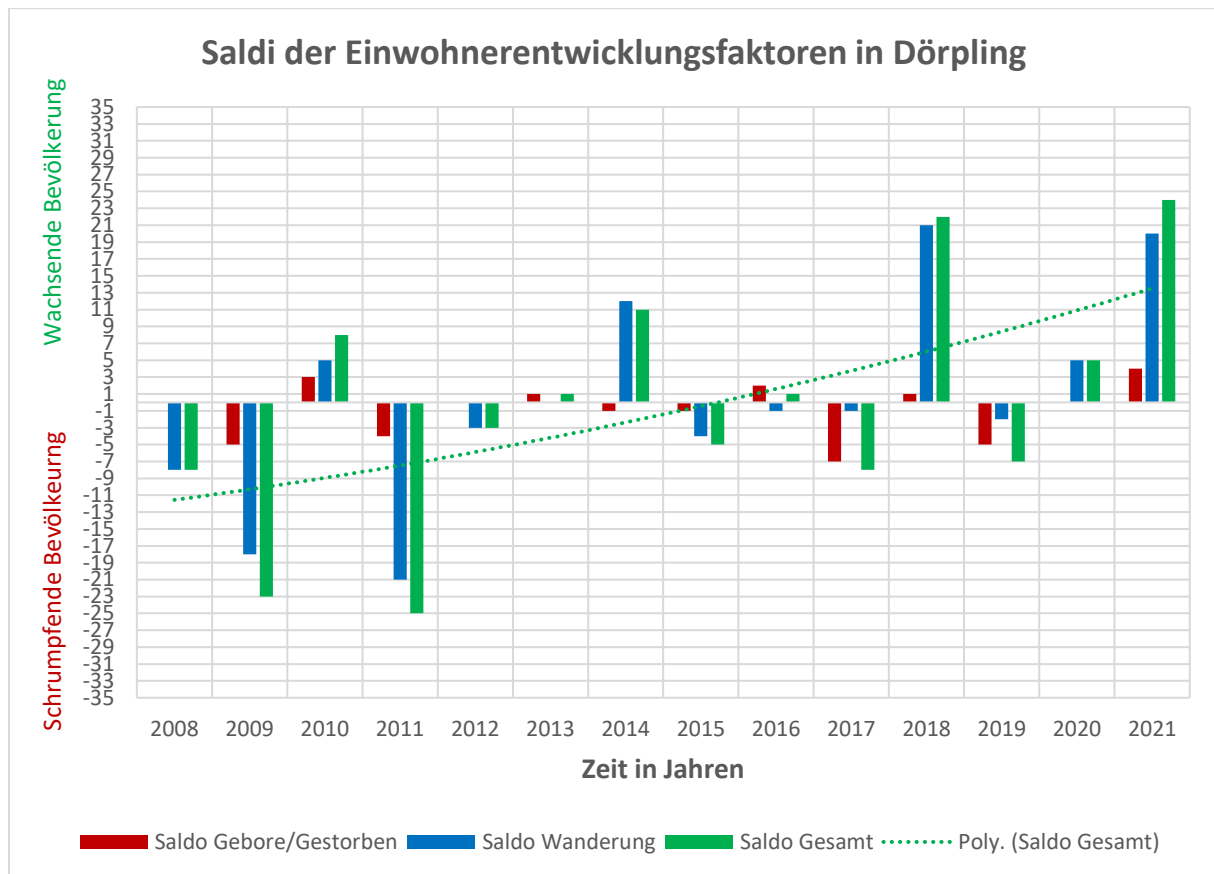


Abbildung 2: Bevölkerungssalden der Gemeinde Dörpling

Das Wanderungssaldo der Gemeinde schwankt im betrachteten Zeitraum sehr stark. Bei den Wanderungsgewinnen stechen vor allem die Jahre 2014, 2018 und 2021 heraus. In diesen Jahren sind 12, 21 bzw. 20 Personen mehr zugezogen als weggezogen. Die größten Wanderungsverluste sind in den Jahren 2009 und 2011 zu verzeichnen, in denen 18 bzw. 21 Personen mehr fortgezogen als zugezogen sind. Insgesamt konnte die Gemeinde Dörpling im betrachteten Zeitraum einen Wanderungsgewinn von 5 Personen verzeichnen, wobei im Durchschnitt jährlich 47,9 Personen fort- und 48,3 Personen zugezogen sind.

Der Verlauf des Gesamtbevölkerungssaldos ist aufgrund des größeren Umfangs der Wanderungen stark durch den Verlauf des Wanderungssaldos geprägt.

Perspektivisch ist davon auszugehen, dass aufgrund des demographischen Wandels und der damit einhergehenden Alterung der Bevölkerung die Anzahl der Sterbefälle dauerhaft über der Anzahl der Geburten liegt und das natürliche Bevölkerungssaldo somit weiterhin negativ sein wird. Hinsichtlich des Wanderungsverhaltens sind Prognosen nur schwer möglich, wie auch die Schwankungen der letzten Jahre belegen. Zukünftig kann die Ausweisung attraktiver Bauflächen den Zuzug nach Dörpling fördern und darüber hinaus auch den Verbleib junger Bevölkerungsteile in der Gemeinde positiv beeinflussen.

Bevölkerungsprognose

Da aufgrund des relativ kleinen Betrachtungsraumes mit seiner sehr geringen Einwohnerzahl eine detaillierte Bevölkerungsprognose für Dörpling wenig sinnvoll erscheint, wird für die Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung auf die Bevölkerungsprognosen des *Demographieberichtes des*

Kreises Dithmarschen, den Statistischen Bericht für die Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und Kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (Statistikamt Nord) sowie das Amtsentwicklungskonzept für das Amt Kirchspielsandgemeinde Eider zurückgegriffen.

Die aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung des Statistikamtes Nord geht für das Land Schleswig-Holstein von einem Anstieg der Bevölkerung um 1,4 % bis zum Jahr 2030 aus. Bezogen auf das Basisjahr 2014 wird die Einwohnerzahl des Landes also um rund 39.400 Personen zunehmen. Es wird erwartet, dass für die positive Bevölkerungsentwicklung vor allem die an Hamburg angrenzenden Kreise sowie die Städte Kiel und Flensburg verantwortlich sind. So wird für den Kreis Dithmarschen im gleichen Zeitraum ein Bevölkerungsrückgang von 5,6 % prognostiziert. Dieser Prognose nach ist der Kreis Dithmarschen nach dem Kreis Plön am zweitstärksten von Bevölkerungsverlusten betroffen.

Kleinräumigere Prognosen für den Amtsbereich liefert das Amtsentwicklungskonzept für das Amt Kirchspielsandgemeinde Eider. Für den gesamten Amtsbereich wird mit einem Rückgang der Bevölkerungszahlen um 9,3 % gerechnet, demnach leben im Jahr 2030 noch rund 17.000 Personen im Amtsbereich (2014 ca. 18.700). Der Amtsbereich wird wiederum in die drei Teilbereiche Hennstedt, Lunden und Tellingstedt unterteilt. Der geringste Bevölkerungsverlust wird im Teilbereich Lunden mit 6,0 % erwartet. Für den Teilraum Hennstedt wird ein Bevölkerungsverlust von 10,0 % und für den Teilraum Tellingstedt von sogar 10,8 % prognostiziert.

Die Gemeinde Dörpling ist eine von 13 Gemeinden im Teilraum Tellingstedt. Außer für die Gemeinde Wrohm (+14,6 %) wird für alle Gemeinden ein teilweise deutlich überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang erwartet. Für die Gemeinde Dörpling wird bis zum Jahr 2030 ein Bevölkerungsverlust von 13,0 % prognostiziert.

Wie bereits in Abbildung 1 zu sehen war, ist die Einwohnerzahl in Dörpling, entgegen der Prognose, im Vergleich zu 2014 sogar leicht gestiegen. Dies ist besonders auf die Jahre 2018 und 2021 zurückzuführen, in dem größere Wanderungsgewinne verzeichnet werden konnten. Dauerhaft muss wegen des negativen natürlichen Bevölkerungssaldos trotzdem davon ausgegangen werden, dass die Bevölkerungszahl abnehmen wird, wenn auch möglicherweise nicht in dem Ausmaß, welches prognostiziert wurde.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Entwicklung der Einwohnerzahlen in den vergangenen Jahren nur bedingt den prognostizierten Entwicklungen entsprach. Grund hierfür ist vor allem das positive Wanderungssaldo der Gemeinde. Wenn es der Gemeinde auch weiterhin gelingt ausreichend Zuwanderung zu generieren und den Fortzug zu minimieren, könnte es gelingen die Bevölkerungszahl stabil zu halten.

Weiterhin sind mögliche Auswirkungen der Entwicklung der Energieregion zu nennen. Mit der Ansiedlung des Unternehmens *Northvolt*, westlich von Heide in ca. 20 km Entfernung ist ein positiver Wanderungssaldo durchaus denkbar.

Altersstruktur

Die Abbildung 3 zeigt die Altersstruktur der Gemeinde Dörpling im Vergleich zur Altersstruktur des Kreises Dithmarschen und des Landes Schleswig-Holstein. Alle Daten sind letztendlich auf die Daten aus der Gemeindestatistik zurückzuführen und wurden vom Statistikamt Nord zur Verfügung gestellt. Der Vergleich mit den Daten des Kreises und des Landes ermöglicht es, Besonderheiten der Bevölkerungsstruktur in Dörpling herauszuarbeiten.

Bei der Betrachtung von Abbildung 3 fällt auf, dass aufgrund der Darstellung der Altersstruktur in relativ kleinen Altersgruppen, die Altersstruktur typische Merkmale der Urnenform, einer klassischen Alterspyramide aufweist. Die Urnenform zeichnet sich dadurch aus, dass es einen relativ hohen Anteil von älterer Bevölkerung gibt und dass die Basis der Pyramide aufgrund des fehlenden Nachwuchses sehr schmal ist. Die Urnenform ist bei Alterspyramiden ein deutliches Zeichen für eine starke Alterung der Bevölkerung und relativ geringe Geburtenraten.

Bei der Auswertung der Altersstruktur der Gemeinde fällt auf, dass sie verschiedene Unterschiede zur Altersstruktur des Kreises bzw. des Landes aufweist. In einigen Altersgruppen sind die Abweichungen sogar recht deutlich.

Bei den Kindern und Jugendlichen zeigt sich ein wechselhaftes Bild. Während die Altersgruppen der drei bis unter sechsjährigen und der sechs bis unter zehnjährigen Kinder schwächer als im Land und im Kreis vertreten sind, ist der Bevölkerungsanteil der unter dreijährigen Kinder im Vergleich etwas höher. Positiv sieht es auch bei den Teenagern aus, da alle Altersgruppen zwischen zehn und 25 Jahren in Dörpling deutlich stärker vertreten sind als im Land und im Kreis. Vor allem der Unterschied bei den 10 bis unter 15-Jährigen sticht heraus. Mit einem Anteil an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde von 6,5 % liegt der Wert um 2,0 % höher als in Dithmarschen und um 1,9 % höher als im Land.

In den Altersklassen zwischen den 20 bis unter 40-Jährigen zeigt sich ein wechselhaftes Bild. So ist hier die Altersgruppe der 20 bis unter 25-Jährigen mit 6,0 % stärker vertreten als im Kreis und im Land, die beiden folgenden Altersgruppen sind mit jeweils 5,5 % und 6,0 % genauso hoch wie die des Landes. Die des Kreises sind etwas geringer vertreten. Im weiteren Vergleich ist die Gruppe der 35 bis unter 40-Jährigen mit 3,2 % deutlich unterrepräsentiert.

In der Gruppe der 40 bis unter 45-Jährigen liegt Dörpling mit 5,4% zwischen Dithmarschen mit 5,3 % und Schleswig-Holstein mit 6,0 %.

In den beiden Altersklassen der 45 bis unter 55-Jährigen wendet sich dieses Bild wieder und es sind beide Gruppen im Vergleich zu Land und Kreis in Dörpling stärker vertreten. Der größte Unterschied ist dabei bei den 50 bis unter 55-Jährigen festzustellen.

In den älteren Altersgruppen ab 55 Jahren liegt der Bevölkerungsanteil der Gemeinde Dörpling immer unter dem des Kreises und außer bei den 60 bis unter 65-Jährigen auch nie über dem des Landes. Am größten ist der Unterschied bei den über 75-Jährigen. Mit einem Anteil von 10,3 % liegt die Gemeinde Dörpling hier 2,4 % unterhalb des Kreises sowie 1,9 % unterhalb des Landes.

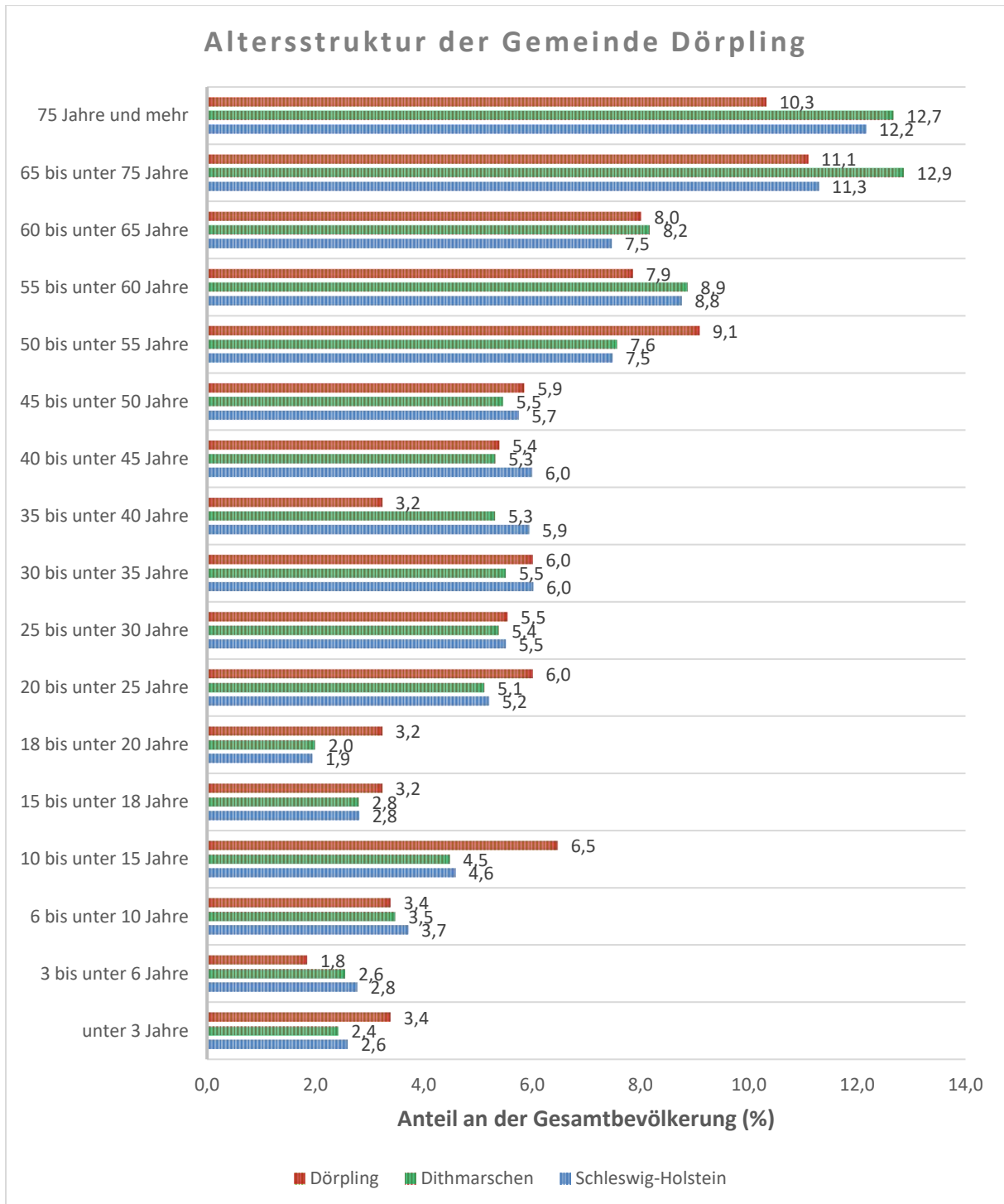


Abbildung 3: Altersstruktur in der Gemeinde Dörpling 2018

Insgesamt zeigt die Altersstruktur der Gemeinde Dörpling einige Auffälligkeiten. Hier sticht vor allem der vergleichsweise hohe Anteil an Teenagern heraus. Dies passt wiederum mit dem im Vergleich ebenfalls hohen Anteil der 45 bis unter 55-Jährigen zusammen, da es sich bei dieser Generation vermutlich um die Eltern der aktuellen Teenager Generation handelt. Schwierigkeiten liegen für eine ländlich geprägte Gemeinde wie Dörpling darin, die jetzigen Teenager auch mittel- bis langfristig in der Gemeinde halten zu können, da es für die jungen Leute oft nicht genügend Perspektiven gibt. Darauf deutet auch der Bevölkerungsanteil der 25 bis unter 40-Jährigen hin, der überwiegend unter den Vergleichswerten liegt.

Der allgemeine gesellschaftliche Alterungsprozess im Zuge des demographischen Wandels ist auch in der Gemeinde Dörpling deutlich erkennbar. Zwar ist der Anteil der über 55-Jährigen bis unter 75-Jährigen an der Gesamtbevölkerung hier nicht ganz so hoch, wie in anderen Teilen Dithmarschens oder Schleswig-Holsteins, dennoch machen diese Altersgruppen auch in Dörpling einen Anteil von 27 % aus.

Wie bereits angedeutet, ist der Anteil der über 65-Jährigen in der Gemeinde sehr hoch. Für die Bewertung der Innenentwicklungspotenziale ist es von Interesse, ob und in welcher Größenordnung Leerstand droht. In diesem Zusammenhang spielt auch die ältere Bevölkerung eine Rolle. Der Anteil der älteren Bevölkerung in Dörpling ist relativ groß. Hinsichtlich der Verteilung dieser Adressen innerhalb des Gemeindegebietes zeigt sich, dass ein Großteil der Adressen innerhalb des Innenbereichs liegt. Besonders hoch ist der Anteil dieser Altersgruppe entlang der Hauptstraße und der Tellingstedter Straße, also entlang der beiden Hauptverkehrsachsen der Gemeinde. Die Problematik eines klassischen sog. „goldene Hochzeitsgebiets“ gibt es in der Gemeinde nicht. Der Begriff beschreibt Wohnquartiere/Einfamilienhausgebiete, die in den 60er- und 70er-Jahren entstanden sind. Dort hat sich damals eine homogene Bevölkerungsgruppe, vor allem in Form junger Familien angesiedelt und im Laufe der Zeit sind die Bewohner und die Strukturen gemeinsam gealtert, sodass ein Großteil der Anwohner heute das „goldene Hochzeitalter“ erreicht hat. In Dörpling gibt es diese klassische Struktur nicht, sondern die Gemeindestruktur ist im Wesentlichen historisch gewachsen, mit einer Ballung älterer Bevölkerung im Ortszentrum.

Es ist davon auszugehen, dass nicht bei allen der von den über 75-Jährigen bewohnten Häusern/Wohnungen im Falle eines Auszuges oder Ablebens der Bewohner, Angehörige die Immobilie weiter nutzen. In diesem Fall würde die entsprechende Immobilie dem Markt zur Verfügung stehen und bei geringem Interesse ein Leerstand drohen. Weiterhin ist anzunehmen, dass einige dieser Objekte modernen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht werden können und somit am Markt nur schwer zu vermitteln sind. Bereiche mit hohem Aufkommen alter Bevölkerung stellen eine große Herausforderung für die Entwicklung der Gemeinden dar, da sie häufig in bevorzugter Lage in der Nähe zum Ortskern entstanden sind und das Ortsbild einer Gemeinde so häufig mitprägen. Entsprechend hätte vermehrt auftretender Leerstand in diesen Bereichen besonders negative Auswirkung auf das Erscheinungsbild einer Gemeinde. Die Entwicklung solcher Gebiete sollte von Gemeindeseite daher besonders im Blick behalten werden. Generell gilt es in diesem Zusammenhang Wege zu finden, wie man mit der alten Bausubstanz umgehen und den Bestand modernisieren und stärken kann, um diese Bereiche auch zukünftig als Wohnstandorte attraktiv zu halten.

Aktuell ist der Leerstand von Wohnimmobilien in der Gemeinde Dörpling kein wahrnehmbares Problem. Im Rahmen der Ortsbegehung wurden keine offensichtlich dauerhaft leerstehenden Immobilien gefunden.

Bei der durchgeführten Ortsbegehung handelte es sich um keine umfassende Leerstandkartierung, sondern lediglich um eine oberflächliche Inaugenscheinnahme. Daher ist nicht völlig auszuschließen, dass es Leerstände in der Gemeinde gibt.

Eine Recherche auf entsprechenden Immobilienportalen hat ergeben, dass in der Gemeinde kein Wohnraum zum Mieten angeboten wird. Es werden aktuell (Januar 2024) drei Immobilien zum Kauf angeboten.

Grundsätzlich ist es ratsam, zukünftig die allgemeine Leerstandsituation und dauerhaft leerstehende Einzelobjekte sowie die Entwicklungen auf dem örtlichen Immobilienmarkt seitens der Gemeinde im Auge zu behalten. Im Falle eines andauernden Leerstandes sollten Maßnahmen ergriffen werden, um eine Nach- oder Umnutzung zu ermöglichen. Außerdem sollte die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch negativen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt entgegenwirken. Insbesondere vermittelnde Funktionen könnten in diesem Zusammenhang von der Gemeinde erfüllt werden.

Pro-Kopf-Wohnfläche

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche steigt in Deutschland seit Jahrzehnten stetig an. Standen 1998 einem Einwohner noch ca. 39 m² Wohnfläche zur Verfügung, sind es 2011 bereits 46,1 m² (vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung). Für das Jahr 2019 gibt das Bundesumweltamt eine Pro-Kopf-Wohnfläche von 47,0 m² an. Die Prognosen gehen davon aus, dass sich dieser Trend auch in Zukunft weiter fortsetzen wird. Zurückzuführen ist er vor allem auf veränderte Ansprüche an den Wohnraum und die sich wandelnde Haushaltsstruktur. Hinsichtlich der Haushaltsstruktur zeigt sich, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, da der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte immer größer wird. Die Pro-Kopf-Wohnfläche für die Gemeinde Dörpling wurde durch das Statistikamt-Nord ermittelt. Mit einer Pro-Kopf-Wohnfläche von 58,8 m² (2022) liegt diese weit über dem Bundesdurchschnitt und auch deutlich über der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche des Kreises, welche 55,8 m² (2022) beträgt.

Die Bevölkerungsdaten zeigen insgesamt, dass zukünftig vor allem die Zu- und Fortzüge für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Dörpling entscheidend sein werden, da auf Grund der Alterung der Gesellschaft, bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung weiter von einem negativen Verlauf auszugehen ist, welcher sich sogar noch verstärken könnte. Bisher ist es der Gemeinde durch Wanderungsgewinne gelungen die Einwohnerzahl insgesamt konstant zu halten, auch wenn es in den letzten Jahren immer wieder größere Schwankungen bei den Wanderungsgewinnen bzw. -verlusten gab. Diese Schwankungen machen auch eine Prognose schwierig, Ziel der Gemeinde muss es sein auch zukünftig den negativen natürlichen Saldo durch entsprechende Zuwanderung auszugleichen. Um langfristig positiven Einfluss auf die Bevölkerungsstruktur zu nehmen wäre besonders der Zuzug und der Verbleib junger Menschen wünschenswert.

Auch wenn langfristig eher mit einem Bevölkerungsverlust zu rechnen ist, kann man, aufgrund von steigenden Ansprüchen an das Wohnumfeld und einem möglichen Zuzug, in den nächsten Jahren davon ausgehen, dass es weiterhin Bedarf an neuer Wohnfläche geben wird.

Da es momentan in der Gemeinde keine nutzbaren Leerstände gibt, kann dieser Bedarf derzeit nur mittels Neubauten gedeckt werden. Neben dem grundsätzlichen Bedarf an Wohnfläche sind in der Vergangenheit die Ansprüche an Wohnimmobilien enorm gestiegen. Zusätzlich zur Steigerung der Nachfrage nach mehr Wohnfläche haben sich auch die Ansprüche hinsichtlich Ausstattung, Wohnungsschnitt und Material sowie der energetischen Anforderungen gewandelt. Einige der Bestandsimmobilien können diesen Ansprüchen inzwischen nicht mehr gerecht werden, so dass sich auch dadurch ein gewisser Neubaubedarf begründet. In diesem Zusammenhang muss aber auch betrachtet werden, welcher Nutzung nicht mehr zeitgemäße Immobilien zugeführt werden können. Außerdem ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnformen steigen wird. Die Gemeinde sollte versuchen einen entsprechenden Bedarf frühzeitig zu erkennen. Bei einer

entsprechenden Nachfrage sollte die Gemeinde Dörpling diese im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten vermehrt bedienen.

Städtebauliche Entwicklungsperspektive

Die städtebauliche Entwicklungsperspektive ergibt sich im Wesentlichen durch die raumordnerischen Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan und dem Regionalplan. Darin wird definiert welche Funktionen die jeweiligen Gemeinden übernehmen sollen und welche Bauflächen zu diesem Zweck ausgewiesen werden sollen. Der Gemeinde Dörpling wurde im Regionalplan keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Dementsprechend soll die Gemeinde nur eine Flächenvorsorge für den örtlichen Bedarf betreiben.

Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen wird für die Gemeinde Dörpling als *Ländlicher Raum* grundsätzlich durch die Festlegungen im Landesentwicklungsplan und seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2021 definiert.

Durch den Planungserlass des *Ministeriums für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung* gilt für Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion der Wohnungsbestand vom 31. Dezember 2020 als Grundlage. Bis 2036 kann der Bestand von Wohneinheiten um 10 % erweitert werden. Diese Prozentangabe bezieht sich ausschließlich auf die Wohneinheiten und nicht auf die Einwohnerzahl, Gebäudezahl oder Siedlungsfläche.

Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein weist am 31. Dezember 2020 für die Gemeinde Dörpling einen Wohnungsbestand von 299 Wohneinheiten (WE) aus. Dementsprechend ergibt sich für Dörpling bis zum Jahr 2036 ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von **30 Wohneinheiten**. Dieser Wert bildet nach dem heutigen Rechtsstand die Obergrenze für die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde. Bei geplanten Maßnahmen ist der tatsächliche örtliche Bedarf aber ebenso zu berücksichtigen.

Auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen sind die umsetzungsfähigen Innenentwicklungspotenziale, die vorhandenen Bebauungsplanreserven sowie die Baufertigstellungen der letzten 3 Jahre anzurechnen.

Hinsichtlich der Innenentwicklungspotenziale wurde geprüft, wie viele der vorhandenen Potenzialflächen tatsächlich in absehbarer Zeit einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Insgesamt gibt es in der Gemeinde 15 Potenzialflächen, wovon lediglich eine Fläche mit voraussichtlich **5 Wohneinheiten** zeitnah umsetzungsfähig ist. Für diese Fläche liegt dem Amt Eider eine Bauvoranfrage mit einem positiven Bescheid vor. In Anlehnung an die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes mit welcher sparsamer Flächenverbrauch gefördert werden soll, werden hiervon **2 Wohneinheiten** angerechnet. Die verbleibenden Flächen bieten aus verschiedenen Gründen kein realistisches Potential für eine Umsetzung.

Darüber hinaus bestehen im Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Dörpling Reserven, welche mit der 2. Änderung aktuell rechtlich unterlagert werden. Die möglichen umsetzungsfähigen Wohneinheiten müssen in Bezug auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen ebenfalls in der Zukunft berücksichtigt werden. Es wird empfohlen die vorliegende Innenentwicklungspotentialanalyse entsprechend fortzuschreiben.

Außerdem sind die Baufertigstellungen für die Jahre 2021 bis 2023 zu berücksichtigen. Dementsprechend sind **10 weitere Wohneinheiten** vom vorhandenen Entwicklungsrahmen abzuziehen.

Von dem ermittelten wohnbaulichen Entwicklungsrahmen von 30 Wohneinheiten sind demnach die umsetzungsfähigen Innenentwicklungspotentiale (2 WE) und die Baufertigstellungen (10 WE) abzuziehen.

Insgesamt stehen der Gemeinde damit bis zum Jahr 2036 noch **18 Wohneinheiten** vom wohnbaulichen Entwicklungsrahmen zur Verfügung.

2.2 Bestandsaufnahme Innenentwicklungspotenziale

Für die Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale wurde als erster Schritt der im baulichen Zusammenhang stehende Innenbereich ermittelt. Dieser definiert sich im Wesentlichen durch den baulichen Siedlungszusammenhang, wodurch in diesem Bereich Vorhaben im Sinne des § 34 BauGB zulässig sind. Darüber hinaus gehören aber auch die Bereiche, die nach § 30 BauGB bebaubar sind, für die also ein gültiger Bebauungsplan besteht, zum bebaubaren Bereich. Eine erste Abgrenzung des als Innenbereich anzusprechenden Gebietes erfolgte mithilfe der Auswertung von Luftbildern. Im zweiten Schritt wurde die ermittelte Abgrenzung des Innenbereiches mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde des Kreis Dithmarschen abgestimmt. Da eine abschließende Definition des Innenbereiches einer Gemeinde aufgrund des stetigen Wandels in den Siedlungsstrukturen nicht möglich ist, hat die hier verwendete Abgrenzung des Innenbereiches keinen verbindlichen Charakter. Im Einzelfall bleibt es dem Kreis Dithmarschen als der zuständigen Fachbehörde vorbehalten, die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Rahmen des § 34 BauGB zu beurteilen.

Nach Abgrenzung des Innenbereiches, wurden anhand von Luftbildern alle offensichtlichen Freiflächen innerhalb des Innenbereiches identifiziert. Bereits im Vorfeld der Ortsbegehung wurde versucht, Flächen auszuschließen, für die bekannt ist, dass sie bereits einer anderen Nutzung unterliegen. Typische Beispiele hierfür sind Sport- und Spielplätze aber auch öffentliche Parkplätze sowie Parkanlagen, die nach wie vor ihre Funktionen erfüllen. Innerhalb der Gemeinde Dörpling gab es abgesehen von einem Spielplatz keine Fläche, die von vornherein aufgrund ihrer Nutzung als Innenentwicklungspotenzial ausgeschlossen werden konnte.

Als nächstes folgte eine detaillierte Ortsbegehung. Zunächst wurde die Innenbereichsabgrenzung verifiziert. Danach fand die qualitative Bewertung der verschiedenen Potenzialflächen unmittelbar vor Ort statt. Hierfür wurden zu jeder Potenzialfläche mit Hilfe eines Kartierungsbogens (siehe Anhang 1) Daten erhoben. Dabei wurden neben allgemeinen Angaben wie Größe und Lage, auch städtebauliche und naturschutzrechtliche Aspekte erfasst. Neben der Begutachtung der Freiflächen wurde während der Ortsbegehung auch geprüft, ob weitere Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde vorhanden sind, die mit Hilfe der Luftbilddauswertung nicht identifiziert werden konnten. In diesem Zusammenhang wurde unter anderem nach kleineren Baulücken und Flächen für eine Bebauung in zweiter Reihe gesucht. Außerdem wurde während der Begehung auch der vorhandene Leerstand kartiert, da es sich bei leerstehenden oder verfallenen Gebäuden auch um typische Innenentwicklungspotenziale handelt. Vor Ort wurde für jede Fläche unter dem Eindruck der angrenzenden Nutzungen eine kurze Bewertung vorgenommen, für welche Nutzung die Potenzialfläche geeignet sein könnte und welche Realisierungshemmnisse einer Innutzungnahme entgegenstehen könnten.

Die Ortsbegehung bzw. Kartierung in der Gemeinde Dörpling wurde im Dezember 2023 durchgeführt. Insgesamt wurden mittels der Luftbilddauswertung und im Rahmen der Ortsbegehung 18 Freiflächen und Baulücken innerhalb des Innenbereiches ermittelt und begutachtet. Durch die Begutachtung vor Ort und Gespräche mit dem Bürgermeister bzw. der Gemeindevertretung konnten insgesamt drei Flächen als potenzielle Baufläche ausgeschlossen werden. Hierbei handelt es sich um ein Gebäude mit großem Garten zwischen Lohe 3a und Lohe 5, eine Baulücke an der Kreuzung Bergstraße/Achterumsweg sowie der hinterliegende Bereich der Hauptstraße 22.

Die Fläche zwischen Lohe 3a und Lohe 5 wurde ausgeschlossen, da in diesem Bereich mit erheblichen Immissionen des nahegelegenen Güllebehälters zu rechnen ist, die nicht mit gesunden Wohnverhältnissen zu vereinbaren sind.

Die Fläche an der Kreuzung Bergstraße/Achterumsweg wurde als Potenzial ausgeschlossen, da es sich hierbei um einen gemeindlichen Spielplatz handelt.

Die Baulücke an der Hauptstraße 22 mit der dahinter liegenden Grünfläche wird aktuell als Pferdeweide genutzt. Aufgrund der Größe der Fläche, wurde diese aus dem Innenbereich ausgegrenzt und ist somit als Außenbereich anzusprechen. Lediglich die Baulücke direkt an der Hauptstraße wird als Innenentwicklungspotential berücksichtigt.

Für die restlichen insgesamt 15 Flächen konnte festgestellt werden, dass sich alle grundsätzlich für eine Innutzungnahme eignen und als Potenzialfläche betrachtet werden können. Diese Potenzialflächen wurden im Rahmen der planerisch-fachlichen Bewertung beurteilt und kategorisiert (siehe Karte).

3. Planerisch-fachliche Bewertung

Auf der Basis der gesammelten Daten soll eine planerisch-fachliche Bewertung der identifizierten Potenzialflächen durchgeführt werden. Ziel dieser Bewertung ist eine Kategorisierung der unterschiedlichen Potenziale. Dabei können insgesamt fünf Kategorien unterschieden werden.

Kategorie 1: Potenzialflächen mit Baurecht

Hierunter fallen alle Potenzialflächen mit Baurecht (nach § 30 o. § 34 BauGB), die keine bzw. sehr leicht überwindbare Realisierungshemmnisse haben. Diese Flächen könnten für eine kurzfristige Innutzungnahme zur Verfügung stehen.

Kategorie 2: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Dieser Kategorie gehören Flächen an, für die prinzipiell ein Baurecht (nach § 30 o. § 34 BauGB) besteht, es aber deutlich erkennbare Realisierungshemmnisse gibt. Typische Realisierungshemmnisse in diesem Zusammenhang sind zum Beispiel: dass aufgrund der Besitzverhältnisse ein Erwerb der Fläche schwierig ist, dass Immissionen die Fläche belasten, dass naturschutzrechtliche Belange entgegenstehen oder dass die Fläche durch Altlasten vorbelastet ist. Grundsätzlich gilt für diese Flächen, dass erst geprüft werden muss, ob die verschiedenen Realisierungshemmnisse überwunden werden können. Diese Flächen sind demnach also nicht kurzfristig zu aktivieren, sondern stellen, sofern die Hemmnisse überwunden werden können, mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten dar.

Kategorie 3: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

Für Flächen dieser Kategorie besteht kein Baurecht. Gründe hierfür können sein, dass die Fläche so groß ist, dass sie als Außenbereich im Innenbereich angesprochen werden muss oder dass es ein anderes Planungserfordernis gibt z.B. um die Erschließung der Flächen zu gewährleisten.

Kategorie 4: Bebaute Flächen ohne erkennbare Nutzungsmöglichkeiten

In diese Kategorie fallen Flächen, die zwar bebaut sind aber die vorhandene Bebauung nicht oder nur mit sehr großem Aufwand einer Nutzung zugeführt werden kann. Für das Ortsbild haben solche Grundstücke häufig eine negative Wirkung und sind daher aus gemeindlicher Sicht von besonderem Interesse.

Kategorie 5: Leerstände

Diese Kategorie kennzeichnet leerstehende Gebäude als Innenentwicklungspotenziale, die äußerlich in einem guten Zustand sind und kurzfristig und ohne größere Investitionen bewohnbar sind. Hierbei handelt es sich also um Gebäude, die dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen.

Anhand der Kategorisierung kann anschaulich dargestellt werden, welche Flächen für die Deckung des kurzfristigen Bedarfs an Baugrund zur Verfügung stehen und welche Flächen erst mittel- oder langfristig aktiviert werden müssen.

Die gesammelten Daten sollen außerdem Erkenntnisse darüber ermöglichen, welche Flächen/Grundstücke aus städtebaulicher Sicht besonders gut für eine Innutzungnahme/Umnutzung geeignet sind, um den in der Gemeinde vorhandene Bedarf an Bau- und Wohnflächen decken zu können.

Nach Auswertung der Kartierungsbögen wurden die ermittelten Potenzialflächen den fünf verschiedenen Kategorien zugeordnet. Insgesamt fällt auf, dass sich die Potenzialflächen überwiegend in privatem Besitz befinden und somit in den meisten Fällen die Verfügbarkeit der Flächen als Realisierungshemmnis voransteht. Die Bereitschaft der Eigentümer, die Grundstücke für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen, wurde mit Hilfe des Bürgermeisters ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass derzeit keines der im Privatbesitz befindlichen Grundstücke verfügbar ist.

Die Potentialfläche Nr. 5 wurde als einzige Fläche der **Kategorie 1: Potenzialflächen mit Baurecht** zugeordnet. Für diese Fläche (1.260 m²) besteht seitens der Eigentümer das Interesse einer wohnbaulichen Entwicklung mit 5 Wohneinheiten.

Die Potenzialflächen wurden größtenteils der **Kategorie 2: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen** zugeordnet. Insgesamt wurden dieser Kategorie 11 Potenzialflächen zugeordnet.

Bei den Potenzialflächen handelt es sich um Grundstücke, welches auf Grundlage des § 34 BauGB baulich genutzt werden könnten. Diese Potenzialflächen wurden der **Kategorie 2** zugeordnet, da sich die Grundstücke im Privatbesitz befinden und für eine bauliche Innutzungnahme derzeit nicht zur Verfügung stehen. Die Verfügbarkeit der Grundstücke stellt somit das zentrale Realisierungshemmnis dar. Aktuell werden die Flächen als Hausgärten oder landwirtschaftliche Flächen genutzt.

Der **Kategorie 3 – Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung** wurden in Dörpling 3 Potenzialflächen zugeordnet. Dabei handelt es sich um die Flächen 6, 7, 8 welche alle als sog. „Außenbereich im Innenbereich“ anzusprechen sind. Auf diesen Flächen besteht ein Planungserfordernis gem. § 35 BauGB für eine wohnbauliche Innutzungnahme.

Der **Kategorie 4 – Bebaute Potenzialflächen ohne erkennbare Nachnutzungsmöglichkeit** wurde in der Gemeinde Dörpling keine Potenzialfläche zugeordnet.

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war in der Gemeinde kein Objekt vorhanden, das der **Kategorie 5 – Leerstände** zuzuordnen ist.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gemeinde Dörpling im wohnbaulichen Bereich derzeit vor allem über kleinteilige Innenentwicklungspotenziale verfügt. Allerdings stellt die Verfügbarkeit der Grundstücke ein zentrales Realisierungshemmnis dar, so dass kaum eine der vorhandenen Potenzialflächen zeitnah in Nutzung genommen werden kann.

4. Dokumentation

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der planerisch-fachlichen Bewertung wurden schriftlich im vorliegenden Bericht zusammengefasst. Neben der Erläuterung der Ergebnisse werden die verschiedenen Potenzialflächen auch in kartographischer Form aufbereitet und dokumentiert (siehe Karte/Kartierbögen).

Darüber hinaus wird dem Erläuterungsbericht ein Katalog beigelegt, der alle im Ort vorhandenen Innenentwicklungspotenziale umfasst. Dieser Katalog soll als Grundlage dienen um bauwilligen Interessenten kurzfristig Auskunft darüber geben zu können, welche Fläche sich für ihr Vorhaben eignen könnte.

Der Katalog enthält zu jeder Fläche neben allgemeinen Informationen und einer kurzen Beschreibung der Fläche auch ein Bild, wodurch ein erster Eindruck der Örtlichkeit vermittelt werden soll.

Es wird empfohlen, das vorhandene Innenentwicklungspotenzial jährlich zu überprüfen und neue Potenzialflächen zu ergänzen, sowie zwischenzeitlich genutzte Flächen zu streichen. Dies könnte im Rahmen einer jährlichen Ortsbegehung durch die Gemeindevertretung bzw. einen zuständigen Ausschuss realisiert werden.

Die jährliche Überprüfung der Potenzialflächen und deren Kategorisierung bietet der Gemeinde den Vorteil, dass sie jederzeit den Überblick über das vorhandene Potenzial behält und somit handlungsfähig ist, sobald sich Chancen zur Aktivierung dieser Flächen bieten. Da die Innenentwicklung in Zukunft einen deutlich höheren Stellenwert in der städtebaulichen Entwicklung hat, als dies in der Vergangenheit der Fall war und rechtliche Rahmenbedingungen diese Entwicklung weiter stützen, ist es für die Gemeinde von großer Bedeutung dieser Entwicklung Rechnung zu tragen. Der erste Schritt für die Auseinandersetzung mit den vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen ist mit dem vorliegenden Bericht getätigt.

Neben den Potenzialflächen sollte die Gemeinde auch die demographische Entwicklung im Auge behalten. Die prognostizierten Entwicklungen sollten überprüft werden, um entsprechend auf Tendenzen zu reagieren sowie Rückschlüsse auf die Entwicklung des Bauflächenbedarfs oder anderer Problemstellungen zu ziehen. Dies ermöglicht der Gemeinde, frühzeitig auf sich verändernde Bedarfsstrukturen zu reagieren.

Potenzialfläche 1: Mühlenweg Nr. 3



Flächennummer	1	Flächengröße	ca. 1.060 m ²
Lage	Mühlenweg Nr. 3	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innenentwicklungspotenzials	Baulücke, unternutztes Grundstück	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Weide	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Darstellung LP	Landwirtschaftliche Nutzfläche mit Gehölzstruktur

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich um eine Baulücke am Mühlenweg. Das Grundstück liegt nordwestlich im Ort. Westlich und östlich schließt sich Wohnbebauung an, südlich Weidenutzung und nördlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Potenzialfläche im unbeplanten Innenbereich und kann gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebaut werden. Das Grundstück ist durch den Mühlenweg voll erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Die Verfügbarkeit der Fläche stellt ein Realisierungshemmnis dar.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung oder eine gemischte Nutzung und bietet ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus oder eine entsprechende Bebauung. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine geschlossene Straßenrandbebauung entlang des Mühleweges entstehen.

Potenzialfläche 2: Tellingstedter Straße Nr. 9 und Nr.11



Flächennummer	2	Flächengröße	ca. 1.550 m ²
Lage	Tellingstedter Straße, gegenüber Nr. 8, 10	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innen- entwicklungspotenzials	unternutztes Grundstück	Bauplanungs- rechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Hauskoppel, Lagerfläche	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Darstellung LP	Landwirtschaftliche Nutzfläche mit Gehölzstruktur

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich um einen Teil einer Hauskoppel an der Tellingstedter Straße. Die Fläche ist ein Teil der Hauskoppel des südlich liegenden landwirtschaftlichen Betriebes. Im Osten schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Ansonsten ist die Fläche von Wohnbebauungen umgeben.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Potenzialfläche im unbeplanten Innenbereich und kann gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baulich genutzt werden. Das Grundstück ist durch die Tellingstedter Straße voll erschlossen.

Bei einer Innutzungnahme wäre zu prüfen, inwieweit die Fläche Immissionen der benachbarten Hofstelle ausgesetzt ist. Es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Die Verfügbarkeit der Fläche stellt ein Realisierungshemmnis dar. Ein weiteres Realisierungshemmnis ist möglicherweise ein notwendiger Rückbau.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung oder eine gemischte Nutzung und bietet ausreichend Platz für zwei Einfamilienhäuser oder eine entsprechende Bebauung. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine Verdichtung des Innenbereiches an der Tellingstedter Straße entstehen.

Potenzialfläche 3: Schulstraße Nr. 6



Flächennummer	3	Flächengröße	ca. 570 m ²
Lage	Schulstraße Nr. 6	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innenentwicklungspotenzials	Baulücke	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Garten	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Darstellung LP	Siedlung

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich um eine klassische Baulücke an der Schulstraße. Im Norden grenzt der freie Landschaftsraum an. Das Grundstück grenzt im Osten und Westen an Wohnbebauung an. Südlich der Fläche befindet sich eine Grünlandfläche mit einer Hofstelle.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Potenzialfläche im unbeplanten Innenbereich und kann gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baulich genutzt werden. Das Grundstück ist durch die Schulstraße voll erschlossen.

Es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Die Verfügbarkeit der Fläche stellt ein Realisierungshemmnis dar.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung und bietet Platz für ein Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine Baulücke geschlossen und dadurch eine geschlossenen Straßenrandbebauung entlang des Mühlenweges realisiert werden.

Potenzialfläche 4: Schulstraße Nr. 12



Flächennummer	4	Flächengröße	ca. 970 m ²
Lage	Schulstraße Nr. 12	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innenentwicklungs-potenzials	Baulücke, unternutztes Grundstück	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Garten	Eigentümertyp	privat
Darstellung FNP	Gemischte Bauflächen	Darstellung LP	Kleingehölze

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich um eine Baulücke an der Schulstraße. Das Grundstück liegt nördlich im Ort. Östlich grenzt Wohnbebauung an, südlich Weidenutzung und westlich die ehemalige Bahntrasse.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Potenzialfläche im unbeplanten Innenbereich und kann gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baulich genutzt werden. Das Grundstück ist durch die Schulstraße voll erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt ist. Es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Die Verfügbarkeit der Fläche stellt ein Realisierungshemmnis dar. Ein weiteres Realisierungshemmnis ist ein möglicherweise notwendiger Rückbau.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung bietet ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung ein eine geschlossen Straßenrandbebauung an der Schulstraße entstehen.

Potenzialfläche 5: Hauptstraße 31



Flächennummer	5	Flächengröße	ca. 1.260 m ²
Lage	Hauptstraße 31	Kategorie	1 – Potenzialfläche mit Baurecht
Art des Innenentwicklungspotenzials	Baulücke	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Ruderalfläche	Eigentümertyp	privat
Darstellung FNP	Gemischte Bauflächen	Darstellung LP	Landwirtschaftliche Nutzfläche mit Gehölzstruktur

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich um ein unternutztes Grundstück an der Hauptstraße. Die Fläche liegt am östlichen Rand des Siedlungsbereiches der Gemeinde und ist von Wohnbebauungen umgeben.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Fläche im unbeplanten Innenbereich und kann gemäß der Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baulich genutzt werden. Das Grundstück ist über die Hauptstraße erschlossen.

Bei einer Innutzungnahme wäre zu prüfen, inwieweit die Fläche Immissionen der benachbarten Hofstelle ausgesetzt ist. Es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Die Verfügbarkeit der Fläche stellt ein Realisierungshemmnis dar.

Diese Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für zwei Einfamilienhäuser oder ähnlich dimensionierte Gebäude. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine bauliche Verdichtung innerhalb des Innenbereiches an der Hauptstraße erreicht werden.

Für diese Fläche wurde laut des Amtes Eider eine Bauvoranfrage für 5 Wohneinheiten positiv entschieden.

Potentialfläche 6: Außenbereich im Innenbereich West



© Esri's World Imagery Basemap, GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Flächennummer	6	Flächengröße	ca. 8.000 m ²
Lage	Westlich der K46 Hausnr. 8-12	Kategorie	3 – Potenzialfläche mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung
Art des Innen- entwicklungspotenzials	Außenbereich im Innenbereich	Bauplanungs- rechtliche Situation	Außenbereich; bebaubar nach §35 BauGB
Nutzung	Hauskoppeln	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Darstellung LP	Landwirtschaftliche Nutzflächen mit Gehölzstruktur

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich um kleinteilige Grünflächen, welche teilweise mit Knickstrukturen versehen sind. Die Fläche liegt am westlichen Rand des Siedlungsbereiches der Gemeinde und ist von Wohnbebauungen umgeben. Im Westen schließen die Flächen des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde an.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Fläche aufgrund ihrer Größe im sog. „Außenbereich im Innenbereich“ und kann gemäß der Bestimmungen des § 35 BauGB baulich entwickelt werden. Das Grundstück würde im Rahmen der Bauleitplanung erschlossen werden.

Der Verdacht auf Altlasten besteht auf dieser Fläche nicht. Ein zentrales Realisierungshemmnis stellt die Verfügbarkeit dar.

Diese Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für 8 Einfamilienhäuser oder ähnlich dimensionierte Gebäude. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine bauliche Verdichtung innerhalb des Dorfzentrums erreicht werden.

Potentialfläche 7: Außenbereich im Innenbereich Zentrum



© Esri's World Imagery Basemap, GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Flächennummer	7	Flächengröße	ca. 18.000 m ²
Lage	Südlich der Schulstraße	Kategorie	3 – Potenzialfläche mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung
Art des Innenentwicklungspotenzials	Außenbereich im Innenbereich	Bauplanungsrechtliche Situation	Außenbereich; bebaubar nach §35 BauGB
Nutzung	Primär Weidenutzung	Eigentümertyp	privat
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Darstellung LP	Landwirtschaftliche Nutzflächen mit Gehölzstruktur

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich primär um kleinteilige Grünflächen, welche teilweise mit Knickstrukturen versehen sind. Die Fläche liegt zentral im Siedlungsbereich der Gemeinde und ist von Wohnbebauungen umgeben.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Fläche aufgrund ihrer Größe im sog. „Außenbereich im Innenbereich“ und kann gemäß der Bestimmungen des § 35 BauGB baulich entwickelt werden. Das Grundstück würde im Rahmen der Bauleitplanung erschlossen werden.

Der Verdacht auf Altlasten besteht auf dieser Fläche nicht. Ein zentrales Realisierungshemmnis stellt die Verfügbarkeit dar. Bei einer Innutzungnahme wäre zu prüfen, inwieweit die Fläche Immissionen der benachbarten Hofstelle im Westen ausgesetzt ist.

Diese Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für ca. 18 Einfamilienhäuser oder ähnlich dimensionierte Gebäude. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine bauliche Verdichtung innerhalb des Dorfzentrums erreicht werden.

Potentialfläche 8: Außenbereich im Innenbereich Ost



© Esri's World Imagery Basemap, GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Flächennummer	8	Flächengröße	ca. 4.800 m ²
Lage	Südlich der Hauptstraße Hausnr. 16-24	Kategorie	3 – Potenzialfläche mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung
Art des Innenentwicklungspotenzials	Außenbereich im Innenbereich	Bauplanungsrechtliche Situation	Außenbereich; bebaubar nach §35 BauGB
Nutzung	Weidenutzung/Gehölz	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Gemischte Bauflächen	Darstellung LP	Landwirtschaftliche Nutzflächen mit Gehölzstruktur

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich primär um kleinteilige Grünflächen, welche teilweise mit Gehölzen versehen sind. Die Fläche liegt zentral im Siedlungsbereich der Gemeinde und ist primär von Wohnbebauungen umgeben.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Fläche aufgrund ihrer Größe im sog. „Außenbereich im Innenbereich“ und kann gemäß der Bestimmungen des § 35 BauGB baulich entwickelt werden. Das Grundstück würde im Rahmen der Bauleitplanung erschlossen werden.

Der Verdacht auf Altlasten besteht auf dieser Fläche nicht. Ein zentrales Realisierungshemmnis stellt die Verfügbarkeit dar. Bei einer Innutzungnahme wäre zu prüfen, inwieweit die Fläche Immissionen der benachbarten Hofstelle im Süden ausgesetzt ist.

Diese Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für ca. 5 Einfamilienhäuser oder ähnlich dimensionierte Gebäude. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine bauliche Verdichtung innerhalb des Dorfkerns erreicht werden.

Potenzialfläche 9: Tellingstedter Straße, neben Nr. 10a

Flächennummer	9	Flächengröße	ca. 2.000 m ²
Lage	Tellingstedter Straße, neben Nr. 10a	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innen- entwicklungs-potenzials	Baulücke, unternutztes Grundstück	Bauplanungs- rechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Weide, Garage	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Gemischte Bauflächen, Fläche für die Landwirtschaft	Darstellung LP	Landwirtschaftliche Nutzflächen mit Gehölzstruktur

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich um eine Baulücke an der Tellingstedter Straße. Das Grundstück liegt westlich im Ort und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Gegenüber befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Potenzialfläche im unbeplanten Innenbereich und kann gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baulich genutzt werden. Das Grundstück ist durch die Tellingstedter Straße voll erschlossen.

Es ist zu prüfen, inwieweit die Fläche Immissionen der gegenüberliegenden Hofstelle ausgesetzt ist und ob diese mit gesunden Wohnverhältnissen zu vereinbaren sind. Es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Die Verfügbarkeit der Fläche stellt ein Realisierungshemmnis dar. Ein weiteres Realisierungshemmnis sind möglicherweise notwendige Rückbaukosten.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung oder eine gemischte Nutzung und bietet ausreichend Platz für zwei bis 3 Einfamilienhäuser oder eine entsprechende Bebauung. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine geschlossene Straßenrandbebauung an der Tellingstedter Straße entstehen.

Potenzialfläche 10: Hauptstraße 23



Aufgenommen Aug. 2022, © Google 2024

Flächennummer	10	Flächengröße	ca. 880 m ²
Lage	Hauptstraße 23	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innenentwicklungspotenzials	Baulücke	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Zwei Hausgärten	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Gemischte Baufläche	Darstellung LP	Siedlung

Flächenbeschreibung:

Die Potenzialfläche setzt sich aus zwei innerörtlichen Gartenflächen direkt an der Hauptstraße zusammen. Die Fläche ist insgesamt von Wohnbebauung umgeben.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Fläche im unbeplanten Innenbereich und kann gemäß der Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baulich genutzt werden. Die Fläche ist über die Hauptstraße erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Ein Realisierungshemmnis für die Fläche stellt die Verfügbarkeit des Grundstückes dar. Da die Hausnummer 23 nicht vergeben ist, wurde das Flurstück in der Vergangenheit vermutlich geteilt und an die benachbarten Hausnummern 21 und 25 veräußert. Somit wäre für eine Innutzungnahme eine Neuordnung der Flurstücke und damit das Einvernehmen beider Garteneigentümer die Voraussetzung.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung und bietet bei vollständiger Nutzung Platz für ein Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine geschlossene Straßenrandbebauung an der Hauptstraße entstehen.

Potenzialfläche 11: Hauptstraße 22



Flächennummer	11	Flächengröße	ca. 680 m ²
Lage	Hauptstraße 22	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innenentwicklungspotenzials	Baulücke	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Pferdeweide, extensiv Grünland	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Gemischte Bauflächen	Darstellung LP	Landwirtschaftliche Nutzfläche

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich um eine Baulücke an der Hauptstraße, das derzeit als extensives Grünland in Form einer Pferdeweide genutzt wird. Die Fläche liegt am östlichen Rand der Ortslage und ist von Wohnbebauung umgeben.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt der hier betrachtete vordere Teil der Fläche im unbeplanten Innenbereich und kann gemäß der Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baulich genutzt werden. Das Grundstück ist über die Hauptstraße erschlossen.

Das Grundstück ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt, ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht. Ein Realisierungshemmnis für die Fläche stellt die Verfügbarkeit dar.

Diese Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnnutzung und bietet Platz für ein Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine bauliche Verdichtung des Innenbereiches entlang der Hauptstraße erreicht werden.

Potenzialfläche 12: Achterumsweg 1/3



Flächennummer	12	Flächengröße	ca. 1530 m ²
Lage	Achterumsweg zwischen Nr. 1 und Nr. 3	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innen- entwicklungs-potenzials	Baulücke	Bauplanungs- rechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	keine	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Gemischte Baufläche	Darstellung LP	Siedlung

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich um eine Baulücke am Achterumsweg. Das Grundstück liegt zentral im Ort und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Potenzialfläche im unbeplanten Innenbereich und kann gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baulich genutzt werden. Das Grundstück ist durch den Achterumsweg voll erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Ein Realisierungshemmnis für die Fläche stellt die Verfügbarkeit des Grundstückes dar.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für ein bis zwei Einfamilienhäuser. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine Baulücke geschlossen werden und eine geschlossene Straßenrandbebauung am Achterumsweg entstehen.

Potenzialfläche 13: Lohe Nr. 9



Flächennummer	13	Flächengröße	ca. 1.175 m ²
Lage	Lohe Nr. 9	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innenentwicklungspotenzials	Baulücke, unternutztes Grundstück	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Grünland	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Gemischte Bauflächen	Darstellung LP	Landwirtschaftliche Nutzfläche mit Gehölzstruktur

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich um eine Baulücke an der Straße „Lohe“. Die Fläche liegt westlich im Ort und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Die Fläche ist aktuell Teil der südlich anschließenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Potenzialfläche im unbeplanten Innenbereich und kann gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) bebaut werden. Das Grundstück ist durch die Straße „Lohe“ erschlossen.

Bei einer Innutzungnahme wäre zu prüfen, inwieweit die Fläche Immissionen der benachbarten Hofstelle ausgesetzt ist. Es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Die Verfügbarkeit der Fläche stellt ein Realisierungshemmnis dar. Ein weiteres Realisierungshemmnis sind möglicherweise notwendige Rückbaukosten.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung oder eine gemischte Nutzung und bietet ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus oder eine entsprechende Bebauung. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung die Verdichtung des Innenbereiches entlang der Straße „Lohe“ erreicht werden.

Potenzialfläche 14: Tellingstedter Straße, zwischen Nr. 40 und Nr. 42



Aufgenommen Aug. 2022, © Google 2024

Flächennummer	14	Flächengröße	ca. 1.110 m ²
Lage	Nördlich Tellingstedter Straße Nr. 42	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innenentwicklungspotenzials	Baulücke, unternutztes Grundstück	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Garten	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Darstellung LP	Brachfläche

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich um eine Baulücke an der Tellingstedter Straße. Das Grundstück liegt am südwestlichen Rand des Innenbereiches und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Im Westen grenzt der freie Landschaftsraum an.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Potenzialfläche im unbeplanten Innenbereich und kann gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baulich genutzt werden. Das Grundstück ist durch die Tellingstedter Straße voll erschlossen.

Es ist zu prüfen, inwieweit die Fläche Immissionen der nahegelegenen Hofstellen ausgesetzt ist und ob diese mit gesunden Wohnverhältnissen zu vereinbaren sind. Es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Die Verfügbarkeit der Fläche stellt ein Realisierungshemmnis dar. Ein weiteres Realisierungshemmnis sind möglicherweise notwendige Rückbaukosten.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung oder eine gemischte Nutzung und bietet ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus oder eine entsprechende Bebauung. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine geschlossene Straßenrandbebauung an der Tellingstedter Straße entstehen.

Potenzialfläche 15: Tellingstedter Straße, zwischen Nr. 44 und Nr. 46



Flächennummer	15	Flächengröße	ca. 1.430 m ²
Lage	Tellingstedter Straße, zwischen Nr. 44 und 46	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innen- entwicklungs- potenzials	Baulücke, unernutztes Grundstück	Bauplanungs- rechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Brachfläche	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Darstellung LP	Siedlung

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich um eine Baulücke an der Tellingstedter Straße. Das Grundstück liegt am südwestlichen Rand des Innenbereiches und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Im Westen grenzt der freie Landschaftsraum an.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Potenzialfläche im unbeplanten Innenbereich und kann gemäß den Bestimmungen des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baulich genutzt werden. Das Grundstück ist durch die Tellingstedter Straße voll erschlossen.

Es ist zu prüfen, inwieweit die Fläche Immissionen der nahegelegenen Hofstellen ausgesetzt ist und ob diese mit gesunden Wohnverhältnissen zu vereinbaren sind. Es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Die Verfügbarkeit der Fläche stellt ein Realisierungshemmnis dar. Ein weiteres Realisierungshemmnis sind möglicherweise notwendige Rückbaukosten.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung oder eine gemischte Nutzung und bietet ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus oder eine entsprechende Bebauung. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine geschlossen Straßenrandbebauung an der Tellingstedter Straße entstehen.

Quellenverzeichnis

Amtsentwicklungskonzept RAUM & ENERGIE INSTITUT FÜR PLANUNG, KOMMUNIKATION UND PROZESSMANAGEMENT GMBH (2018): Amtsentwicklungskonzept für das Amt Kirchspielsandgemeinden Eider. Hamburg/Wedel.

Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2013): Pressemitteilung Nr. 9/2013 - Wiesbaden

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Qualitätvolle Innenentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen. - Kiel

Kreis Dithmarschen (2014): Demographiebericht – Zukunft gestalten. - Heide

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

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2016): Statistische Berichte – Bevölkerungsentwicklung in den Kreisen und Kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins bis 2030. – Kiel

Daten

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2023): Auszug aus der Gemeindestatistik für Dörpling. <https://region.statistik-nord.de/>

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein (2023): Auszug Baufertigstellungen 2018-2023. https://region.statistik-nord.de/detail/0000000010000000000/1/0/379/#meine_region_subsection19_1503

Anhang 1**Kartierbogen Innenentwicklungspotenziale**

Bestandsaufnahme	
Flächennummer	
Lage der Fläche	
Flächengröße (in m ²)	
Aktuelle Nutzung	
Nutzungen im Umfeld	
Eigentübertyp	
Städtebauliche Bewertungskriterien	
Art des Innenentwicklungspotenzials	
Bauplanungsrechtliche Situation	
Bestehendes Baurecht	
Darstellung FNP	
Sonstige raumplanerischer Vorgaben	
Erschließung	
Gebäudesubstanz/Wiederverwertbarkeit	
Denkmalschutz	
Bedeutung für das Ortsbild	
Umweltrelevante Bewertungskriterien	
Geschützte Teile von Natur und Landschaft	
Immissionen	
Landschaftsplanerische Vorgaben	
Darstellung Landschaftsplan	
Besondere Lebensräume Artenschutz	
Altlasten	
Bedeutung für das Landschaftsbild	
Mögliche Hemmnisse	
Potenzialbewertung	
Mögliche Nutzungen	
Kategorie	