



Gemeinde Schaalby

Analyse der Wohnbaupotenziale im Innenbereich der Gemeinde Schaalby - Innenentwicklungsanalyse -

Bearbeitungsstand: 16.11.2015

Bvh.-Nr.: 15049

Erläuterungsbericht

Endfassung nach Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.11.2015

Auftraggeber

Gemeinde Schaalby über das
Amt Südangeln
Toft 7, 24860 Böklund

Auftragnehmer

Ingenieurgemeinschaft Sass & Kollegen GmbH
Grossers Allee 24, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 77 – 0, Fax: (0 48 35) 97 77 – 22

Projektbearbeitung

Projektleiter: Dipl.-Ing. Frank Matthiessen
(0 48 35) 97 77 – 15, f.matthiessen@sass-und-kollegen.de

Inhalt

1.	Ausgangssituation	1
2.	Örtlicher Neubaubedarf	2
3.	Innenentwicklungspotenziale	3
4.	Bilanz des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens	6
	Anhang	8

Bericht zur Innenentwicklungsanalyse

1. Ausgangssituation

Im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung wird sowohl im § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) als auch in Ziff. 2.5.2 Abs. 6 und Ziff. 2.7 Abs. 3 Landesentwicklungsplan für Schleswig-Holstein von 2010 (LEP 2010) der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen der Außenentwicklung betont. Die Gemeinde Schaalby plant die Ausweisung eines neuen Wohngebietes.

Vor einer Neuausweisung eines Wohngebietes ist die örtliche Nachfrage nach Wohnraum durch Auswertung der Bevölkerungsprognose für die jeweilige Gemeinde zu berücksichtigen, um einen Anhaltspunkt für den Bedarf an neuem Wohnraum zu erhalten. Eine weitere Voraussetzung ist die Berücksichtigung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens einer Gemeinde. Der LEP 2010 enthält Vorgaben für diesen Entwicklungsrahmen. Dabei sind nicht nur die Wohnungen zu berücksichtigen, die durch Neuausweisung auf der grünen Wiese, sondern auch diejenigen, die durch Ausschöpfen der Innenentwicklungspotenziale, d.h. Baulückenschließung, Nachverdichtung im Bestand und Umnutzung von gewerblich bzw. anderweitig genutzten Immobilien, entstehen.

Abschließend ist der wohnbauliche Entwicklungsrahmen unter Berücksichtigung der vorliegenden Innenentwicklungsanalyse und der Zahlen der Baufertigstellungen fortzuschreiben, siehe auch Kapitel 4. „Bilanz des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens“. Aus dieser Bilanz ergibt sich der Umfang der Wohnungen, die durch Neuausweisung eines Wohngebietes entstehen können.

2. Örtlicher Neubaubedarf

Damit der örtliche Neubaubedarf auf der Grundlage der künftigen Bevölkerungsentwicklung kalkuliert werden kann, wurde in der vorliegenden Untersuchung die kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg des Büros Gertz, Gutsche, Rümenapp GbR aus Hamburg vom Juni 2012 herangezogen.¹

Für den Bereich des Amtes Südangeln wird für den Prognosezeitraum von 2010 bis 2030 ein starker Rückgang der Bevölkerung von 11,0 bis 12,9 % erwartet und liegt damit deutlich über dem Durchschnittswert von -6,5 % für das Kreisgebiet. Diese Bevölkerungsrückgänge werden nur in den Ämtern Geltinger Bucht und Stapelholm mit bis zu 14 % übertroffen. Abgesehen von Handewitt als einziger Kommune im Kreis mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung wird in allen anderen Kommunen des Kreises eine negative Entwicklung erwartet. Bei der Betrachtung der absoluten Bevölkerungsentwicklung wird für das Amt Südangeln mit ca. 1.600 Personen der zweithöchste Rückgang innerhalb des Kreisgebietes prognostiziert.

Der negative Saldo in der natürlichen Entwicklung (Sterbe- und Geburtenrate) wird durch einen noch höheren, negativen Saldo bei den Wanderungen (Zuzüge, Fortzüge) übertroffen. Bei der Unterscheidung nach Altersgruppen fällt der Bevölkerungsrückgang bei den unter 20-Jährigen mit bis zu 34 % besonders hoch aus und liegt deutlich über dem Kreisdurchschnitt von -25,6 %, während bei der Gruppe der 20- bis 64-Jährigen der Rückgang mit 18 bis 19,9 % relativ moderat ausfällt aber auch hier über dem Kreisdurchschnitt von -14,9 % liegt.

Diese Zahlen beziehen sich wie gesagt auf den Bereich des Amtes Südangeln ohne Differenzierung nach einzelnen Gemeinden. Auf der Ebene der Gemeinden wurde in der kleinräumigen Bevölkerungsprognose lediglich eine qualitative Aussage gemacht. Demnach wird für die Gemeinde Schaalby im Zeitraum von 2010 bis 2030 ein mäßig überdurchschnittlicher Rückgang in der relativen Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

In diesem Zusammenhang wird auf das Beispiel der Gemeinde Wees verwiesen, die direkt östlich von Flensburg liegt. In der kleinräumigen Bevölkerungsprognose ist für Wees ein leicht überdurchschnittlicher Bevölkerungsrückgang prognostiziert worden. Fakt ist, dass in dieser

¹ Kleinräumige Bevölkerungsprognose für den Kreis Schleswig-Flensburg, Gertz Gutsche Rümenapp GbR, Ruhrstraße 11, 22761 Hamburg, www.ggr-planung.de, Dipl.-Ing. Jens Rümenapp, Tel. 030 / 66 300 236, E-Mail: ruemenapp@ggr-planung.de, Hamburg/Berlin, Juni 2012

Gemeinde 2014 ein Baugebiet mit 44 Bauplätzen ausgewiesen wurde, dass innerhalb von einem Jahr vollständig bebaut und bezogen wurde. Dies ist ein eindeutiges Indiz dafür, dass der Wohnungsbedarf einer Gemeinde durch ein entsprechendes Angebot beeinflusst werden kann. Voraussetzung dafür sind günstige Standortbedingungen, wie die Nähe zu einem Ober- oder Mittelzentrum, gute Verkehrsverbindungen, attraktive Wohnumfeldqualitäten, Naherholungsmöglichkeiten sowie Schul- und Kinderbetreuungsangebote.

In der folgenden Tabelle wird die Bevölkerungsentwicklung mit den Bevölkerungszahlen jeweils am 31.12. der letzten fünf Jahre für Schaalby und für Wees im Vergleich dargestellt.

Gemeinde	2010	2011	2012	2013	2014	31.03.2015
Schaalby	1.671	1.645	1.596	1.602	1.588	1.590
Wees	2.277	2.246	2.236	2.210	2.258	2.270

Tab. Vergleich der Bevölkerungsentwicklung

Demnach ist die Bevölkerungszahl für Schaalby in den letzten fünf Jahren um 81 Personen zurückgegangen, dies entspricht einem Rückgang von 5%. Von 2012 bis 2013 gab es einen leichten Anstieg um sechs Personen. Dieser Anstieg fällt in die Zeit, nach dem das neue Baugebiet südlich der Mühlenstraße (Bebauungsplan Nr. 11) ausgewiesen wurde. In Wees gab es im gleichen Zeitraum einen Rückgang um 7 Personen. Auch hier kam es nach der Ausweisung des Wohngebietes zu einem leichten Anstieg der Bevölkerungszahl. Daran zeigt sich, dass es trotz negativer Bevölkerungsentwicklung einen Bedarf für Wohnungsneubau bzw. für die Ausweisung eines Wohngebietes gibt und dass dadurch sogar ein positiver Effekt für die Bevölkerungsentwicklung erzielt wird.

Die Gemeinde Schaalby verfügt gegenüber vielen anderen Gemeinden im Amtsbereich aufgrund ihrer Nähe zur Stadt Schleswig als Versorgungszentrum und seiner Nähe zur Schlei in einem attraktiven Landschaftsraum über die genannten, günstigen Standortvorteile. Auch die gute Ausstattung mit sozialer Infrastruktur (Schule, Kita) trägt zur Attraktivität dieses Wohnstandortes bei. Demnach ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes in Schaalby vertretbar, sofern sich der Umfang der neu geschaffenen Wohnungen innerhalb des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens bewegt und diese Planung mit den Nachbargemeinden abgestimmt wird.

3. Innenentwicklungspotenziale

Im Interesse der Ausschöpfung vorhandener Flächenpotentiale sind gem. Ziff. 2.5.2 Abs. 6 LEP 2010 potentielle Baugrundstücke in folgenden Bereichen zu untersuchen:

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

In einem ersten Schritt wurden in Abstimmung mit dem Fachdienst Regionalplanung des Kreises Schleswig-Flensburg die Ortsteile bestimmt, die für Vorhaben der Innenentwicklung in Frage kommen. Grundsätzlich sind für die weitere Untersuchung die Ortsteile Moldenit, Schaalby und Füsing zu betrachten. Der Ortsteil **Klensby** stellt einen Siedlungssplitter dar, der nicht Teil des Innenbereiches ist bzw. keine Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist. Für diesen Ortsteil existiert auch kein Bebauungsplan. Als Teil des Außenbereiches gem. § 35 BauGB sind hier keine Innenentwicklungspotenziale zu berücksichtigen.

In einem weiteren Schritt wurden ebenfalls in Abstimmung mit der Kreisverwaltung in den genannten Ortsteilen die Flächen eingegrenzt, die für eine Innenentwicklung in Frage kommen. In der Regel entsprechen diese Flächen dem unbepflanzten Innenbereich gem. § 34 BauGB sowie den Geltungsbereichen von Bebauungsplänen, die noch nicht entsprechend der Festsetzungen bebaut sind. Im Folgenden werden zunächst die Besonderheiten der zu untersuchenden Ortsteile dargestellt.

Im Südosten des Gemeindegebietes liegt der Ortsteil **Füsing** mit einem kompakten Siedlungsgebiet. Diese dörfliche Siedlung ist geprägt durch größere landwirtschaftliche Hofstellen, Handwerksbetriebe und kleinere Wohngebietsentwicklungen. Auch wenn die landwirtschaftlichen Hofstellen größtenteils nicht mehr bewirtschaftet werden, werden diese Flächen in der Regel als langfristige Entwicklungspotenziale eingestuft, da eine Umnutzung von den Eigentümern meist nicht gewollt wird, die vorhandenen Gebäude zu gewerblichen Zwecken vermietet oder verpachtet werden und eine Umnutzung bzw. der Neubau von Wohngebäuden einen erhöhten baulichen und finanziellen Aufwand bedeuten würde. Derartige Vorhaben werden demzufolge den nachfolgenden Generationen überlassen. Bei den aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen führen die betriebsbedingten Emissionen zu einem zumindest kurzfristigen Ausschluss von neuen Wohnungen. Die Bebauung auf der Potenzialfläche Nr. 11 wurde im Jahr 2011 und die auf der Potenzialfläche Nr. 17 im Jahr 2010 fertig gestellt, so dass diese Vorhaben in den Zahlen der Baufertigstellungen berücksichtigt sind.

Der Ortsteil **Moldenit** liegt westlich von Schaalby. Die Siedlungsfläche ist nicht so kompakt angeordnet wie in Füsing. Der Ortsteil wird geprägt durch landwirtschaftliche Hofstellen und die zentral gelegene Kirche auf einer Anhöhe. Die Aussagen zu den landwirtschaftlichen Betrieben sind auch im Ortsteil Moldenit zutreffend. Der ursprüngliche Ortskern hat sich bandartig nach Norden, Westen und Süden erweitert. Zwischen diesen Siedlungsarmen befinden sich Landwirtschaftsflächen. Der Siedlungssplitter im Süden an der Winninger Allee ist Teil des Außenbereiches und hat sich um den ehemaligen Bahnhof an der Trasse der alten Kreisbahn Schleswig-Süderbrarup entwickelt.

Der Ortsteil **Schaalby** umfasst die größte Siedlungsfläche innerhalb des Gemeindegebietes. Dies ist im Wesentlichen darauf zurück zu führen, dass hier die eigentliche Siedlungsentwicklung in den vergangenen Jahren stattgefunden hat und auch zentrale Einrichtungen wie Schule, Kindergarten und Seniorenwohnungen entstanden sind. Im zentralen Bereich dieses Ortsteils befindet sich eine große Außenbereichsinsel, die weitestgehend landwirtschaftlich genutzt wird. Östlich dieses Bereiches liegt der alte Ortskern mit größeren landwirtschaftlichen Hofstellen und kleineren Handwerksbetrieben, während im Westen umfangreiche Wohngebiete mit den zentralen Einrichtungen entstanden sind.

Die einzelnen potenziellen Baugrundstücke (Potenzialflächen) wurden auf der Grundlage einer Bestandsaufnahme vor Ort sowie der Auswertung von Luftbildern und digitalen Kartengrundlagen untersucht. Die Ergebnisse sind sowohl in **Übersichtsplänen** mit der Lage der einzelnen Potenzialflächen als auch in **Bewertungstabellen**, siehe **Anhang**, zusammengefasst. In den Übersichtsplänen sind neben den Potenzialflächen und den Grenzen zwischen Innen- und Außenbereich auch die Geltungsbereiche der Bebauungspläne dargestellt, in denen eine Wohnnutzung durch Ausweisung von Wohn- oder Mischgebieten grundsätzlich möglich ist. In den Tabellen ist jede einzelne Potenzialfläche nach

- Lage (Straße, Hausnummer, Nummer des Flurstücks),
- geltendem Planungsrecht, (§ 34, § 35, B-Plan)
- der Art des Innenentwicklungspotenzials, z.B. Baulücke, Umnutzung oder Nachverdichtung, und
- mit einer Bewertung hinsichtlich möglicher Widerstände für eine Inanspruchnahme

aufgelistet. Daraus resultierend werden die Flächen in kurz- oder langfristig realisierbare Wohnbaupotenziale eingeteilt. Nach den Vorgaben des LEP 2010 werden die kurzfristigen Potenziale dem Zeitraum bis 2025 und die langfristigen Potenziale dem Zeitraum ab 2026 zugeordnet. Für die Fortschreibung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens sind die kurzfristigen Entwicklungspotenziale bis 2025 relevant. Diejenigen Flächen, die weder kurz- noch langfristig für Wohnzwecke nutzbar erscheinen, sind in der Bewertungstabelle rot markiert. Diejenigen, die nur langfristig nutzbar erscheinen sind gelb und diejenigen, auf denen kurzfristig Wohnungen entstehen können, sind grün markiert.

Bei der Bewertung der Flächen wurden neben dem geltenden Planungsrecht weitere Kriterien zugrunde gelegt, wie z.B.

- die aktuelle Nutzung;
- der Aufwand der notwendigen Erschließungsmaßnahmen;
- der vorhandene Biotopzustand;
- die Verfügbarkeit bzw. die Absichten der Grundstückseigentümer sowie
- auf die Flächen einwirkende Immissionen.

Diese Umstände haben in der Vergangenheit dazu geführt, dass die meisten Flächen über mehrerer Jahrzehnte nicht bebaut bzw. ungenutzt geblieben sind, obwohl diese auf der Grundlage des gültigen Planungsrechtes bebaubar wären bzw. für eine Wohnnutzung in Frage kämen. Dem entsprechend werden diese Flächen in den Bewertungstabellen, siehe **Anhang**, in die Kategorie der ab 2026 zu realisierenden Wohnbaupotenziale eingestuft. Dieser Umstand spiegelt sich auch in den Zahlen der Baufertigstellungen wieder. Im Zeitraum von 2010 bis 2013 sind in der Gemeinde Schaalby insgesamt 17 Wohnungen fertiggestellt worden. Davon entfallen sechs Wohnungen auf das Neubaugebiet südlich der Mühlenstraße (Bebauungsplan Nr. 11). Bezogen auf einen Wohnungsbestand von ca. 690 Wohnungen Ende 2009 liegt der durchschnittliche, jährliche Zuwachs bei deutlich unter 1%.

Für den Zeitraum **bis 2025 wurde ein Innenentwicklungspotenzial von 16 Wohnungen** kalkuliert. Das heißt in diesen Fällen würde das geltende Planungsrecht den Bau von zusätzlichen Wohnungen ermöglichen, ohne dass eine andere, intakte Art der baulichen Nutzung, ein schützenswertes Biotop, ein erheblicher Aufwand für die Erschließung, ein Planungserfordernis (Aufstellung Bebauungsplan, Innenbereichssatzung) besteht oder vorhandene Emissionen der Wohnnutzung entgegenstehen würden. Der Umfang der kurzfristigen Innenentwicklungspotenziale entspricht in etwa den Erfahrungswerten der letzten Jahre, d.h. den Zahlen der Baufertigstellungen.

Langfristig wurde ein Potenzial von ca. 22 Wohnungen berechnet, für dessen Aktivierung die genannten Widerstände zu überwinden sind, ein entsprechendes Planungsrecht mit einer gesicherten Erschließung geschaffen oder bestehende Emissionskonflikte gelöst werden müssen.

4. Bilanz des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens

In der nachfolgenden Aufstellung wird unter Berücksichtigung

- der Baufertigstellungen 2010 bis 2014,
- der geschätzten Baufertigstellungen 2015 (Durchschnittswert der letzten fünf Jahre),
- sowie der Innenentwicklungspotenziale

der wohnbauliche Entwicklungsrahmen fortgeschrieben.

<u>Wohnraumkontingent am 31.12.2009</u>	<u>69 Wohnungen (WE)</u>
abzüglich	
Baufertigstellungen 2010 bis 2014	17 WE
Baufertigstellungen 2015 (geschätzt)	3 WE
Innenentwicklungspotenziale bis 2025	16 WE
Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen 2025	33 WE

Nach dem Ergebnis dieser Innenentwicklungsanalyse hat der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Schaalby bis zum Jahr 2025 einen Umfang von 33 Wohnungen. Bei einer Ausweisung eines Wohngebietes ist zu berücksichtigen, dass dieses Wohnkontingent nicht in einem einzigen Planungsvorhaben realisiert werden kann. In dem noch 10 Jahre andauernden Planungszeitraum ist der wohnbauliche Entwicklungsrahmen in zeitlich gestuften Vorhaben, ggf. abschnittsweise, umzusetzen. Es wird auf Ziff. 2.5.2 Abs. 1 LEP 2010 verwiesen. Daher wird vorgeschlagen, dass ein Bebauungsplan für ein Gebiet mit ca. 30 Wohnungen aufgestellt wird, dieser aber in zwei Abschnitten mit jeweils 15 Wohnungen umgesetzt wird. Ein solches Vorgehen hat gegenüber einer Umsetzung der Kontingente in zwei getrennten Bebauungsplanverfahren den Vorteil, dass bei einem geringen planerischen Aufwand eine langfristige Planungssicherheit für die Gemeinde besteht. Die Umsetzung der Planung in zwei Abschnitten

könnte in einer vertraglichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde Schaalby und den Nachbargemeinden bzw. in einer neuen Kooperationsvereinbarung einer wiederaufgenommenen Stadt-Umland-Kooperation Schleswig festgehalten werden.

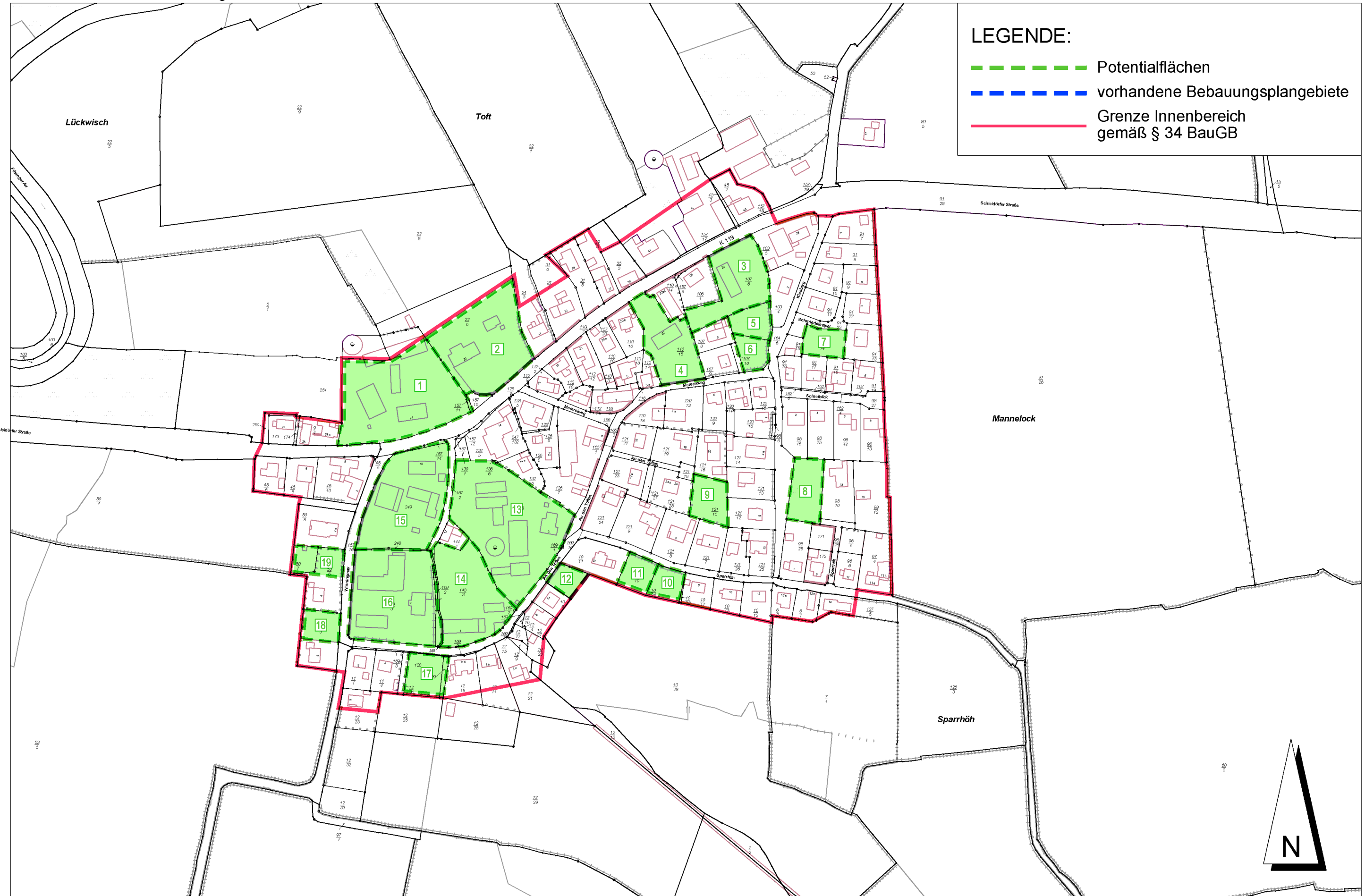
Aufgrund der Lage der Gemeinde Schaalby im Stadt- und Umlandbereich des Mittelzentrums Schleswig sowie der im Zuge der demographischen Entwicklung zu erwartenden Veränderungen der Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur mit Folgen für die Wohnungsbaunachfrage besteht aus raumordnerischer Sicht ein besonderes interkommunales Abstimmungserfordernis für Siedlungsentwicklungsplanungen. Vor dem Einstieg in eine konkrete Planung sollte eine regionale Abstimmung im Stadt- und Umlandbereich oder zumindest eine bilaterale Abstimmung mit der Stadt Schleswig herbeigeführt werden; das Ergebnis der Abstimmung ist in geeigneter Weise zu dokumentieren und der Landesplanungsbehörde zu übermitteln.

In diesem Zusammenhang ist auch von Bedeutung, dass derzeit Bestrebungen hinsichtlich einer Reaktivierung der „abgelaufenen“ Stadt-Umland-Kooperation zur Abstimmung der Siedlungsentwicklung in der Region zu verzeichnen sind. In dieser Phase sollte zwar generell auf vorauslaufende Planungen verzichtet werden. Ist jedoch ein Bauleitplanverfahren der Gemeinde Schaalby in der Region bzw. mit der Stadt Schleswig abgestimmt, sollte die auf dieser Basis geplante Wohnungsbauentwicklung zumindest in die gesamträumliche Betrachtung eingestellt und im Rahmen der Erarbeitung einer neuen Kooperationsvereinbarung berücksichtigt werden.

Anhang

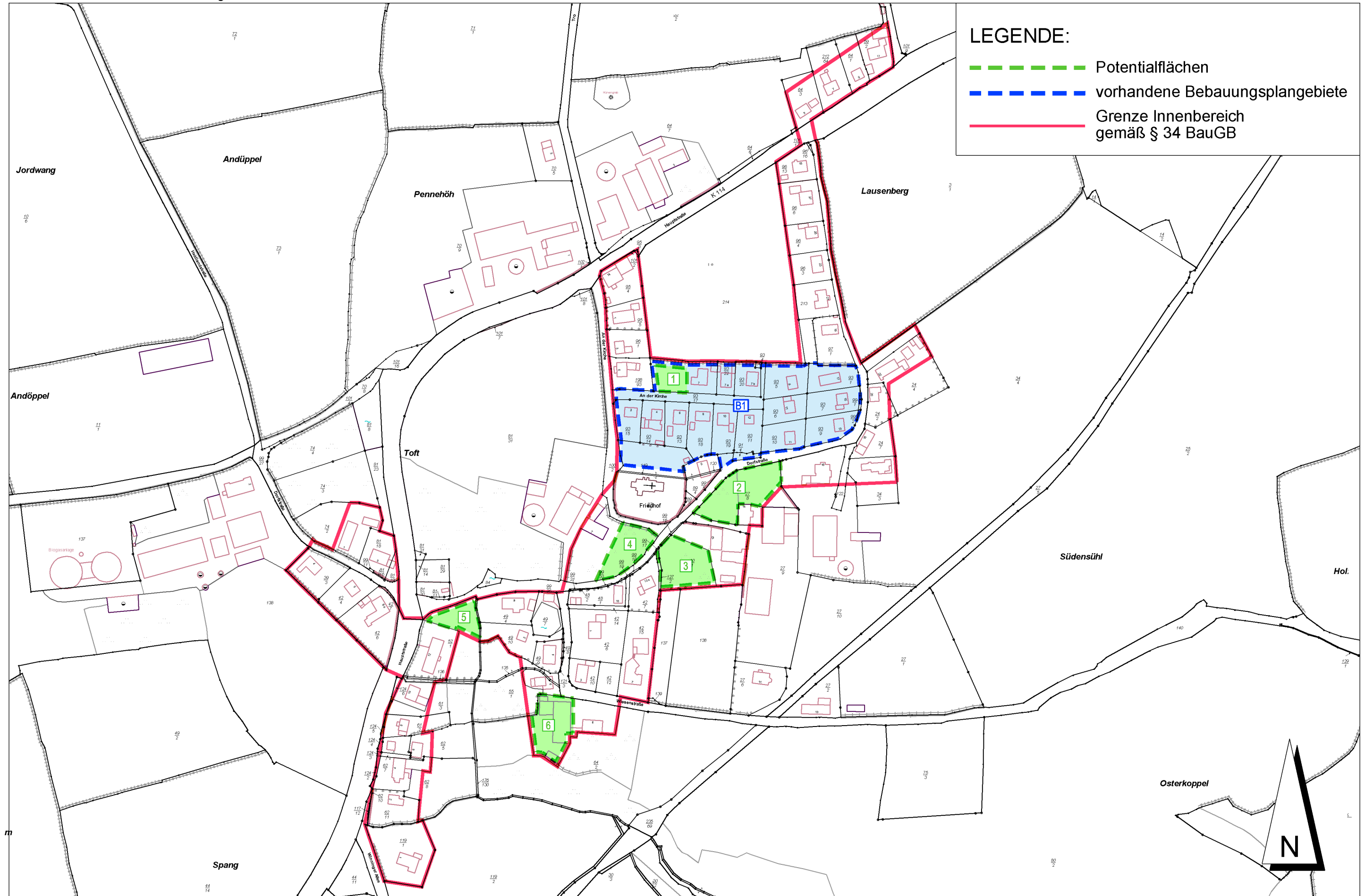
Anhang

1. Übersichtspläne der Potenzialflächen nach Ortsteilen;
2. Bewertungstabellen der Potenzialflächen nach Ortsteilen;



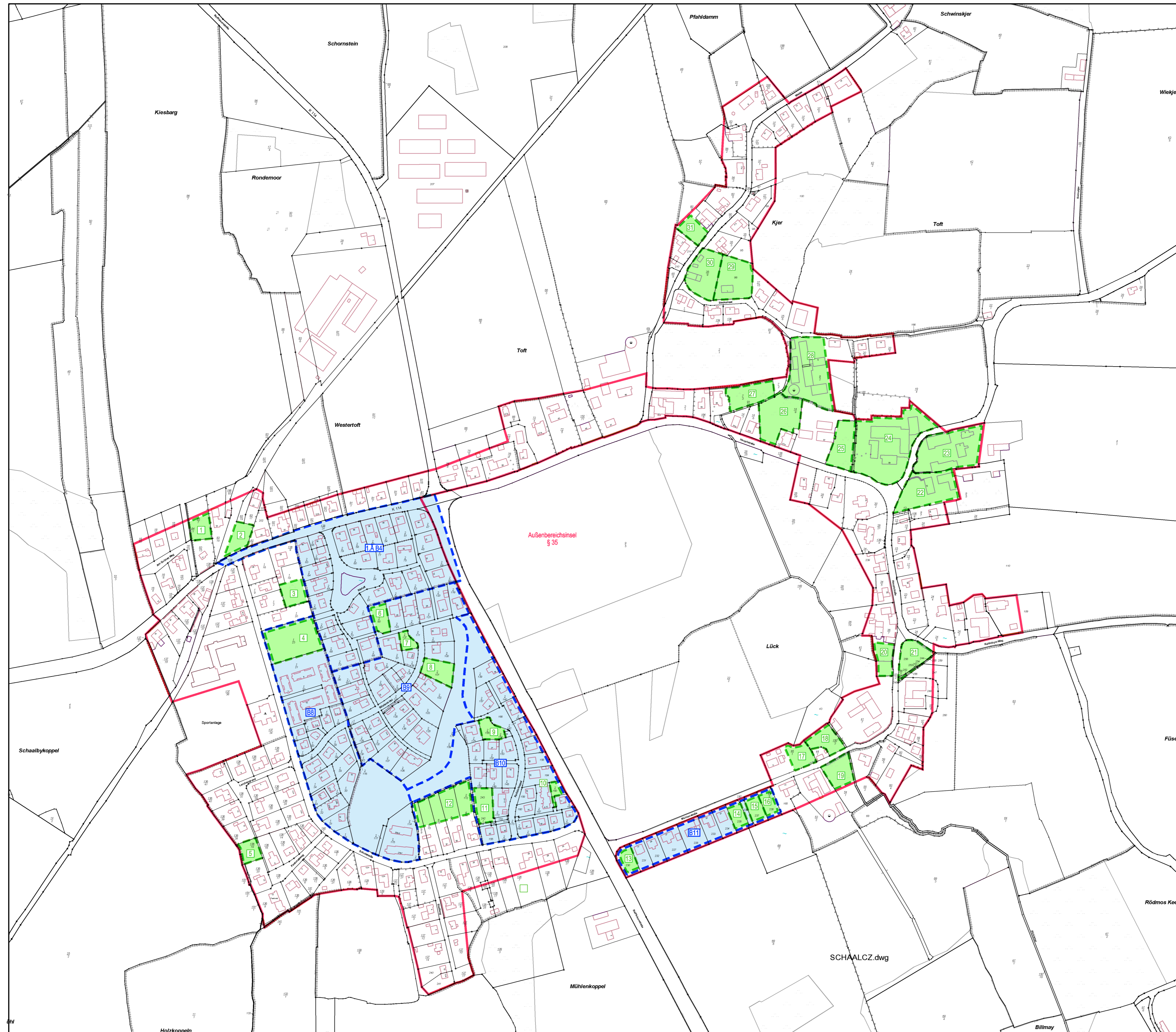
Gemeinde Schaalby, OT Füsing - Untersuchung der Innenentwicklungspotentiale - Maßstab 1:3.000

Anlage zum Erläuterungsbericht



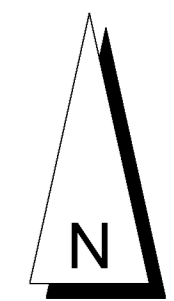
Gemeinde Schaalby, OT Moldenit - Untersuchung der Innenentwicklungspotentiale - Maßstab 1:3.000

Anlage zum Erläuterungsbericht



LEGENDE:

- Potentialflächen
- vorhandene Bebauungsplangebiete
- Grenze Innenbereich gemäß § 34 BauGB



Maßstab 1:3000



Index	Art der Änderung	Datum	Name

Grossers Allee 24
25767 Albersdorf
Tel. 0 48 35 - 97 77 0
Fax 0 48 35 - 97 77 22
Mail:
info@sass-und-kollegen.de
www.sass-und-kollegen.de

Ingenieurgemeinschaft
Sass & Kollegen 
Verkehrswesen · Abwassertechnik · Stadtplanung · Landschaftsplanung

Bvh. Nr.: 15049	Bauherr: Gemeinde Schaalby							
Zeichnungsnr.: 15049-2-1/CIBo	Bauvorhaben: Untersuchung der Innenentwicklungspotentiale							
Plotdatei / PDF: *.plt *.pdf	Darstellung: Lageplan, OT Schaalby							
Zeich.-Nr.: Anlage zum Erläuterungsbericht	<table border="1"> <tr> <td>bearbeitet: F. Matthiessen</td> <td>Datum: 24.09.2015</td> <td rowspan="3">Maßstab: 1:3.000</td> </tr> <tr> <td>gezeichnet: C. Boll</td> <td>Datum: 24.09.2015</td> </tr> <tr> <td>geprüft:</td> <td>Datum:</td> </tr> </table>	bearbeitet: F. Matthiessen	Datum: 24.09.2015	Maßstab: 1:3.000	gezeichnet: C. Boll	Datum: 24.09.2015	geprüft:	Datum:
bearbeitet: F. Matthiessen	Datum: 24.09.2015	Maßstab: 1:3.000						
gezeichnet: C. Boll	Datum: 24.09.2015							
geprüft:	Datum:							

Potenzialfläche		Analyse			Wohneinheiten	
Nr.	Lage	geltendes Planungsrecht	Potenzialtyp	Bewertung	bis 2025	ab 2026
1.	OT Klensby	keine Innenentwicklungspotenziale, Siedlungssplitter gem. § 35 BauGB			0	0
Summe der Wohneinheiten OT Klensby					0	0
Summe der Wohneinheiten OT Füsing					5	13
Summe der Wohneinheiten OT Moldenit					0	6
Summe der Wohneinheiten OT Schaalby 1					10	1
Summe der Wohneinheiten OT Schaalby 2					1	2
Gesamtsumme der Wohneinheiten Gemeinde Schaalby					16	22

Potenzialfläche		Analyse			Wohneinheiten	
Nr.	Lage	geltendes Planungsrecht	Potenzialtyp	Bewertung	bis 2025	ab 2026
1.	Schleidörfer Str. 27, Flst 251?	Innenbereich § 34 BauGB ?	Nachverdichtung/ Umnutzung	Landwirtschaftlicher Betrieb, Stallungen und Güllebehälter verpachtet	0	2
2.	Schleidörfer Str. 29, Flst 22/6	Innenbereich § 34 BauGB ?	Nachverdichtung	landw. Betrieb, wurde bauliche erweitert	0	0
3.	Schleidörfer Str. 26, Flst 107/6	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	geschütztes Reetdachgebäude mit Umgebungsschutzbereich	0	0
4.	Schleidörfer Str. 22, Flst 110/15	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	Grundstück zum Verkauf	1	0
5.	Kiesbarg, Flst 176	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	Gartennutzung für Meiereiweg 9, keine Bereitschaft für Wohnbebauung	0	0
6.	Kiesbarg / Meiereiweg, Flst 175	Innenbereich § 34 BauGB	Umnutzung	öffentliche Grünfläche mit Parkbänken	0	0
7.	Schmiedekoppel 2, Flst 91/14	Innenbereich § 34 BauGB / B-Plan ?	Baulücke	freier Bauplatz, Rasenfläche	1	0
8.	Kiesbarg / Sparrhöh	Innenbereich § 34 BauGB	Umnutzung	öffentlicher Spielplatz	0	0
9.	An den Toften 22, Flst 121/15	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	freier Bauplatz, Rasenfläche	1	0
10.	Sparrhöh 6, Flst 10/26	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	freier Bauplatz, Ackerfläche	1	0
11.	Sparrhöh 4, Flst 10/10	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	bebaut	0	0
12.	An den Toften 10/12, Flst 10/28	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	freier Bauplatz, Ackerfläche	1	0
13.	An den Toften 3, Flst 136/8	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung / Umnutzung	ehem. landw. Betrieb mit Güllebehälter, Planungserfordernis	0	3
14.	An den Toften 1, Flst 143/3	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung / Umnutzung	ehem. landw. Betrieb, keine Planungsabsichten	0	2
15.	Schleidörfer Str. 10, Flst 249	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung / Umnutzung	ehem. landw. Betrieb, keine Planungsabsichten	0	2
16.	Winningmay 1, Flst 153/4	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung / Umnutzung	aktiver landw. Betrieb, teilw. Werkstattbetrieb	0	2
17.	An den Toften 4/6a, Flst 128	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	bebaut	0	0
18.	Winningmay 4/6, Flst 53/3	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	Obstgarten, keine Bereitschaft für Wohnbebauung	0	1
19.	Winningmay 2/4, Flst 53/6	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	private Gartennutzung, keine Bereitschaft für Wohnbebauung	0	1
Summe der Wohneinheiten OT Füsing					5	13

Potenzialfläche		Analyse			Wohneinheiten	
Nr.	Lage	geltendes Planungsrecht	Potenzialtyp	Bewertung	bis 2025	ab 2026
1.	An der Kirche 5, Flst 93/23	B-Plan Nr. 1 / § 34 BauGB	Baulücke	einfacher B-Plan, private Gartennutzung	0	1
2.	Dorfstraße 14, Flst 27/8	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	Gartennutzung, aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Güllebehälter, Emissionen	0	1
3.	Dorfstraße 12, Flst 40/1	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	Gartennutzung, aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Güllebehälter, Emissionen	0	1
4.	Dorfstraße 7, Flst 81/31	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	Gartennutzung, aktiver landwirtschaftlicher Betrieb mit Güllebehälter, Emissionen	0	1
5.	Hauptstraße 12, Flst 52/1	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	Gehölzfläche auf privater Gartenfläche, keine Bereitschaft für Wohnbebauung	0	0
6.	Wiesenstraße 8, Flst 64/2	Innenbereich § 34 BauGB	Umnutzung	Stallgebäude, ehem. landwirtschaftliche Nutzung	0	2
Summe der Wohneinheiten OT Moldenit					0	6

Potenzialfläche		Analyse			Wohneinheiten	
Nr.	Lage	geltendes Planungsrecht	Potenzialtyp	Bewertung	bis 2025	ab 2026
1.	Am Grünen Weg, Flst 83/7	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	Gartennutzung Hauptstraße 19, dichte Gehölzeinfriedung	0	1
2.	Hauptstraße 21, Flst 82/25	Innenbereich § 34 BauGB	Umnutzung	öffentliche Grünfläche mit großem, ortsbildprägendem Baum, Bankautomatenfiliale, Trafogebäude	0	0
3.	Hauptstraße 28, Flst 1/18	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	rückwärtiger Garten, Erschließung nur über vorderen Grundstücksbereich, keine Bereitschaft für Wohnbebauung	0	0
4.	Schulstraße 5/9	B-Plan Nr. 8	Umnutzung	Parkplatz für Schule u. öffentliche Grünfläche gem. B-Planfestsetzung	0	0
5.	Lerchengrund/Pastoratsweg, Flst 136/19	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	öff. Wiese mit dichtem Obstbaumbestand, Ausgleichsfläche	0	0
6.	Böstens Hoi 23, Flst 2/90	B-Plan Nr. 9	Baulücke	freier Bauplatz	1	0
7.	Böstens Hoi 19, Flst 2/137	B-Plan Nr. 9	Baulücke	freier Bauplatz	1	0
8.	Böstens Hoi 28, Flst 2/101	B-Plan Nr. 9	Baulücke	freier Bauplatz	1	0
9.	Redderkoppel 31, Flst 2/155	B-Plan Nr. 10	Baulücke	freier Bauplatz	1	0
10.	Redderkoppel 4, Flst 2/160	B-Plan Nr. 10	Baulücke	freier Bauplatz	1	0
11.	Redderkoppel 1-9, Flst 243	B-Plan Nr. 10	Baulücke	freier Bauplatz	2	0
12.	Schulstraße 33-41 6/8-6/16	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	keine Erschließungsmöglichkeit, Planungserfordernis	0	0
13.	Mühlenstraße 33, Flst 230	B-Plan Nr. 11	Baulücke	freier Bauplatz	1	0
14.	Mühlenstraße 19, Flst 235	B-Plan Nr. 11	Baulücke	freier Bauplatz	1	0
15.	Mühlenstraße 17, Flst 237	B-Plan Nr. 11	Baulücke	freier Bauplatz	1	0
Summe der Wohneinheiten OT Schaalby 1					10	1

Potenzialfläche		Analyse			Wohneinheiten	
Nr.	Lage	geltendes Planungsrecht	Potenzialtyp	Bewertung	bis 2025	ab 2026
16.	Mühlenstraße 15, Flst 238	B-Plan Nr. 11	Baulücke	freier Bauplatz	1	0
17.	Mühlenstraße 6, Flst 46/1	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	private Gartennutzung am Rand von Gehölzfläche, Erbengemeinschaft keine Bereitschaft für Wohnbebauung	0	0
18.	Mühlenstraße 4/6, Flst 41/7	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	Gehölzfläche, Umgebungsschutzbereich um Wassermühle als gesch. Denkmal	0	0
19.	Mühlenstraße 9a/11, Flst 54/1	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	aktiver landw. Betrieb mit Güllebehälter, Emissionen	0	0
20.	Mühlenstraße 2a, Flst 36/7	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	tlw. Gehölz- tlw. Hofffläche von Werkstattbetrieb	0	0
21.	Kahlebyer Weg/Mühlenstr, Flst 258	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	Mischgebiet, geplante Werkstatt	0	0
22.	Hauptstraße 61, Flst 9/5	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	aktiver Speditionsbetrieb	0	0
23.	Heerweg 2-4, Flst 4/1	Innenbereich § 34 BauGB	Umnutzung	ehem. Landw. Betrieb, Gebäude zu gewerbl. Zwecken verpachtet, keine Wohnnutzung beabsichtigt	0	0
24.	Hauptstraße 59, Flst 19/4	Innenbereich § 34 BauGB	Umnutzung	ehem. Landw. Betrieb, keine zusätzliche Wohnnutzung beabsichtigt	0	0
25.	Hauptstraße 57, Flst 14/9	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	Gehölzfläche, private Gartennutzung, keine Bereitschaft für Wohnbebauung	0	0
26.	Hauptstraße 57a, Flst 14/10	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	Weideland, benachbarter Betrieb mit Güllebehälter, Emissionen	0	0
27.	Hauptstraße 55, Flst 7/3	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	priv. Gartennutzung, benachbarter Betrieb mit Güllebehälter, Emissionen	0	0
28.	Beekstraat 8, Flst 8/2	Innenbereich § 34 BauGB	Umnutzung	landw. Betrieb mit Güllebehälter, Emissionen	0	0
29.	Beekstraat 1, Flst 96	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	private Gartennutzung	0	1
30.	Weidestraße 2, Flst 35/9	Innenbereich § 34 BauGB	Nachverdichtung	private Gartennutzung mit Nebengebäuden	0	1
31.	Weidestraße 1a/3, Flst 60/6	Innenbereich § 34 BauGB	Baulücke	priv. Gartennutzung, keine Bereitschaft für Wohnbebauung	0	0
Summe der Wohneinheiten OT Schaalby 2					1	2