



GEMEINDE THUMBY

**AMT SCHLEI-OSTSEE
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

POTENZIALANALYSE ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG DER GEMEINDE THUMBY

Gemeinde Thumbby, den 06.11.2023

Auftraggeber



Gemeinde Thumbby

Vertreten durch

Amt Schlei-Ostsee
Holm
24340 Eckernförde

13

Auftragnehmer



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung

Rendsburger Landstraße 196-198

24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-gruppe.de

www.ipp-gruppe.de

Bearbeitung:

M.Sc. Johann Schultz

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

Inhalt

1. Anlass und Ziel der Untersuchung.....	4
2. Steckbrief der Gemeinde.....	4
2.1. Lage im Raum.....	4
2.2. Siedlungsentwicklung.....	4
2.3. Statistische Daten	6
3. Planerische Rahmenbedingungen und Vorgaben	6
3.1. Landesentwicklungsplan	6
3.2. Landschaftsplan	7
4. Methodischer Ansatz und Vorgehensweise	8
4.1. Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen.....	8
4.2. Bestandsaufnahme	8
4.3. Bewertungskriterien Potenzialflächen im Innenbereich.....	9
5. Analyse der Potenzialflächen zur Innenentwicklung	11
5.1. Einzelflächenansicht Innenentwicklung	11
5.2. Wohnbauliches Entwicklungspotential im Innenbereich.....	13
6. Ermittlung weiterer Flächenpotenziale.....	13
6.1. Einzelflächenansicht Siedlungsentwicklung Außenbereich.....	15
7. Empfehlung zur zukünftigen Siedlungsentwicklung	16
8. Quellenverzeichnis	16
9. Anlage.....	16
9.1. Abgrenzung des Innenbereiches (Karte)	16

1. ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG

Die Gemeinde Thumby im Kreis Rendsburg-Eckernförde beabsichtigt, im Rahmen der landesplanerischen Vorgaben und unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und Dichte, die planerischen Voraussetzungen für ein behutsames Wachstum des Ortes zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund setzt sich die vorliegende Untersuchung mit den Potenzialen der Innenentwicklung Thumbys auseinander. Die städtebaulichen Planungen der Gemeinde folgen damit dem Grundsatz der Priorisierung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gemäß § 1a (2) BauGB.

Ziel der Analyse ist, die Potenzialflächen für eine Innenentwicklung und eine Siedlungserweiterung im Gemeindegebiet zu identifizieren und anhand planungsrechtlicher und städtebaulicher Kriterien zu untersuchen und zu bewerten. Die Ergebnisse der Untersuchung sollen als Handlungsgrundlage für eine Strategie zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Thumby dienen.

2. STECKBRIEF DER GEMEINDE

2.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Thumby liegt im Norden von Schleswig-Holstein im Kreis Rendsburg-Eckernförde und gehört zum Amt Schlei-Ostsee. Die Gemeinde liegt am Ufer der Schlei in einer dünn besiedelten Region. Die nächste größere Stadt ist Kappeln und liegt ca. 8 Kilometer weiter nördlich. Die Bundesstraße 203 verläuft im Osten des Gemeindegebietes und verbindet die Gemeinde mit der umliegenden Region. Die Autobahn A7 ist über die Bundesstraße Richtung Südwesten ebenfalls erreichbar. Die Gemeinde liegt auf der Halbinsel Schwansen. Die leicht hügelige Landschaft zwischen Schleiufer und Ostseeküste ist ein wichtiger Tourismus- und Naherholungsraum. Das Gemeindegebiet befindet sich überwiegend innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

2.2. Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Thumby wurde 1876 aus einem Teil des Gutsbezirkes Maasleben gebildet und umfasste zunächst nur ein Gebiet von 606 ha. 1928 wurde Sieseby angegliedert, das ebenfalls aus aufgelösten Gutsbezirken gebildet worden war. Ebenso kam Staun hinzu. Ein Teil des aufgelösten Gutsbezirkes Grünholz sowie kleinere Gebiete der Gutsbezirke Karlsburg, Stubbe, Krieseby und Maasleben wurden Thumby angeschlossen. Der größte Teil des Gemeindegebietes befindet sich heute im Besitz des Prinzen zu Schleswig-Holstein-Sonderburg-Glücksburg.

Mitte des 19. Jahrhunderts verkaufte der Hamburger Kaufmann Gustav Anton Schäffer das Dorf Sieseby an die Familie zu Schleswig-Holstein-Sonderburg-

Glücksburg, in deren Besitz es sich zum größten Teil noch heute befindet. Wegen der einheitlichen Bebauung aus weißverputzten, reetgedeckten Landarbeiterhäusern wurde das Dorf im Jahr 2000 als erstes Flächendenkmal „Sieseby Dorf“ in Schleswig-Holstein ausgewiesen. Der Denkmalschutz umfasst Baumaßnahmen die den Siedlungsgrundriss, das Erscheinungsbild der Siedlung oder auch einzelner baulicher Anlagen wesentlich verändern.



Abgrenzungskarte Denkmalsbereich „Dorf Sieseby“

Auch in anderen Ortsteilen der Gemeinde finden sich reetgedeckte alte Arbeiterhäuser, die in vorbildlicher Weise restauriert wurden.

Die Gemeinde Thumby ist noch immer stark durch die Landwirtschaft geprägt. Die Herzogliche Verwaltung Grünholz wird von Ferdinand Prinz zu Schleswig-Holstein geführt. Zu den Schwerpunkten zählen die Land- und Forstwirtschaft sowie die Verwaltung der Immobilien.

Neben der Landwirtschaft hat sich eine touristische Nachfrage entwickelt. Die attraktive Landschaft an der Schlei und die historischen Fachwerkhäuser insbesondere im Ort Sieseby haben dazu beigetragen, dass der Ort in den Sommermonaten ein beliebtes Reiseziel wurde. Es besteht innerhalb der Gemeinde eine Vielzahl von Unterkunftsangeboten. Viele Häuser sind auch als Zweitwohnsitz vermietet,

was sich mittlerweile auch im gemeindlichen Zusammenleben bemerkbar macht. Aus dem nördlichen Teil der Ortschaft Sieseby ist das Dauerwohnen bereits vollständig verdrängt. Die Gemeinde erhofft sich, bei einer städtebaulichen Entwicklung auf die Anzahl von Ferienwohnungen Einfluss nehmen und dem Trend somit partiell entgegenzuwirken zu können. Geeignete Maßnahmen sollen im Rahmen der künftigen Bebauungspläne im Gemeindegebiet umgesetzt werden.

2.3. Statistische Daten

Die Gemeindefläche von Thumbby umfasst 27,39 km² und die Bevölkerungszahl betrug am 31.12.2022, 396 Einwohner (Statistikamt Nord). Diese sank seit dem Jahr 2000 bis zum Jahr 2020 unter anderem aufgrund des negativen Wanderungssaldos kontinuierlich. In den vergangenen Jahren konnte ein leichtes Bevölkerungswachstum verzeichnet werden. Ob dies eine Trendumkehr ist, lässt sich anhand der vorliegenden Daten noch nicht eindeutig ablesen. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung hat seit dem Jahr 2000 stetig zugenommen und lag im Jahr 2022 mit rund 50 Jahren über dem Durchschnitt der Gemeinden in Schleswig-Holstein. Da auch die Geburtenrate stetig unter der Sterberate liegt, ist die Gemeinde bereits vom Demografischen Wandel betroffen.

Für die Gemeinde Thumbby zeigt sich seit der Jahrtausendwende bis heute nur eine geringe Zunahme an Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes hat sich von 243 Wohnungen im Jahr 2000 auf 284 Wohnungen am 31.12.2022 erhöht. Das ist eine Zunahme von rund 17 % innerhalb von 22 Jahren.

3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN

3.1. Landesentwicklungsplan

Die Gemeinde Thumbby wird in der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans 2021 (LEP 2021) im ländlichen Raum dargestellt. Die Gemeinde liegt im Naturpark Schlei auf der Halbinsel Schwansen. Die im Nordwesten angrenzende Schlei stellt eine Biotopverbundachse auf Landesebene dar und ist mit ihren Ufern als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Darüber hinaus ist die Gemeinde Bestandteil eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Der nächstgelegene zentrale Ort ist Kappeln, das als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrenfunktion definiert ist. Im Süden befindet sich das Mittelzentrum Eckernförde in rund 15 Kilometern Entfernung. Die Gemeinde liegt somit nicht innerhalb des 10km-Umkreises von Eckernförde.

Im Hinblick auf die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinden in Schleswig-Holstein legt der Landesentwicklungsplan insbesondere folgende Kriterien fest:

Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung hängen vom Bedarf und von den örtlichen Voraussetzungen ab, das heißt von Funktion, Größe, Infrastrukturausstattung, Lage, verkehrlicher Anbindung und Siedlungsstruktur der Gemeinden (Ziffer 3,6.1, Abs.1 LEP 2021).

Schwerpunkte des Wohnungsbaus sind die zentralen Orte sowie die Stadtrandkerne auf den Siedlungsachsen (Ziffer 3.6.1 Absatz 2 LEP 2021).

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Entsprechend dem Grundsatz des § 1 (2) BauGB hat die Innenentwicklung bei der Entwicklung von Bauland Vorrang vor der Außenentwicklung.

3.2. Landschaftsplan

Der im Jahr 1999 aufgestellte Landschaftsplan Thumby stellt für die Gemeinde einen fachlich fundierten Leitfaden für die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Auf dem Landschaftsplan basierend sollen diese Belange in den Abwägungsprozess der Bauleitplanung einbezogen werden, die damit eine Grundlage für eine umweltverträgliche räumliche Entwicklung der Gemeinde schaffen und Leitlinien definieren. Als gutachterlicher Fachplan ermittelt der Landschaftsplan die Erfordernisse und Maßnahmen für den Arten- und Biotopschutz und den Erholungswert der Landschaft und stellt diese visuell und textlich dar. In diesem Sinne dient er als eine wichtige Orientierung über den Zustand von Natur und Landschaft und bietet darüber hinaus Vorgaben für eine gewünschte zukünftige räumliche Entwicklung aus landschaftsplanerischer Perspektive.

Der Landschaftsplan stellt die Gemeindefläche Thumby überwiegend als durch Knickstrukturen gegliedertes Ackerland dar. Die durch Wald geprägten Flächen sind hauptsächlich Laub- und Mischwälder, die größte dieser Flächen befindet sich im Nordosten. Die Darstellung findet sich großflächig ebenfalls im Südosten und im Westen der Gemeinde. Die Gemeinde verfügt ebenfalls über größere Flächen an mesophilem, ackerfähigem Grünland, welches weit gestreut im Gemeindegebiet zu finden ist.

Im Westen grenzt die Schlei an die Gemeinde mit den für Uferbereiche typischen Zonen wie unter anderem Strand, Brackröhricht und Steilküste.

Die Siedlungsflächen der Gemeinde Thumby liegen zum Teil sehr kleinteilig im Gemeindegebiet verstreut. Sie sind zudem zu großen Teilen von Landschaftsschutzgebieten umgeben. Siedlungsflächen mit einem größeren Zusammenhang sind

entlang der Schlei, entlang der Kreisstraße, die die Gemeinde von Westen nach Osten durchläuft und im nördlichen Gemeindegebiet zu finden. Im gesamten Plangebiet befinden sich zudem vereinzelt nach § 15a LNatSchG geschützte Biotope.

Der Landschaftsplan definiert Zielvorgaben für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Thumby aus landschaftsplanerischer Perspektive. Einer Erweiterung des Siedlungsgebietes sind aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten Grenzen gesetzt. Abgeleitet aus den natürlichen Potentialen, sonstigen Ansprüchen der Allgemeinheit an die Natur und die Landschaft sowie der angestrebten landschaftsplanerischen Entwicklung, entwickelt der Landschaftsplan daher Ziele der Siedlungsentwicklung Thumbys bezogen auf die Ortschaften Sieseby und Thumby. Diese Ziele werden bei der Bewertung der identifizierten Potenzialflächen mit berücksichtigt.

4. METHODISCHER ANSATZ UND VORGEHENSWEISE

4.1. Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Durch die Landes- und Regionalplanung wird für die Gemeinden, ein Entwicklungsrahmen vorgegeben. Hierbei definiert der Wohnungsbestand einer Gemeinde am Stichtag 31.12.2020, wie viele Wohnungen im Zeitraum 2022 bis 2036 gebaut werden dürfen. Es wird hierbei differenziert zwischen Gemeinden in Ordnungsräumen und Gemeinden in ländlichen Räumen. Die Gemeinde Thumby wird der Raumkategorie ländlicher Raum zugeordnet, sodass es der Gemeinde möglich ist, Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand am Stichtag 31.12.2020 zu bauen.

Für Thumby zeigt sich seit der Jahrtausendwende bis heute ein eher geringer Anstieg der Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. So hat sich die Anzahl der Wohnungen innerhalb der Gemeinde von 243 im Jahr 2000 auf 284 im Jahr 2022 erhöht. Für den Stichtag 31.12.2020 gibt das statistische Landesamt einen Bestand von 283 Wohnungen an. Für die Gemeinde bedeutet dies, dass ab dem Zeitpunkt des Stichtages ein Wohnbaukontingent von 28 Wohneinheiten bis zum Jahr 2036 besteht.

Gemäß dem Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein ist im Jahr 2022 keine Baufertigstellung verzeichnet. Daraus ergibt sich ein derzeitiges Kontingent von 28 Wohneinheiten. Allerdings wurden im Jahr 2022 bereits 9 Wohneinheiten genehmigt, sodass der tatsächliche Wert mitunter geringer ausfallen kann (19 Wohnbaukontingente).

4.2. Bestandsaufnahme

Um dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht zu werden, ist im Vorfeld der Analyse der Innenbereich zu definieren. Die Abgrenzung ist immer eine Einzelfallentscheidung entsprechend der örtlichen Gegebenheiten.

Um das Wohnbaupotential im Innenbereich zu ermitteln, werden anhand von Plänen, Luftbildern und Ortsbegehungen freie Flächen innerhalb des vorher definierten Betrachtungsraumes verortet. Dabei ist maßgebend, ob die Flächen entsprechend einer ersten Einschätzung gemäß § 34 BauGB bebaubar wären.

Die Abgrenzung erfolgt stets hinter dem letzten Gebäude des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und es werden gängige Grundstückstiefen mit in den Innenbereich einbezogen. Bei größeren Lücken im Bestand wurde im Einzelfall entschieden, ob der Bebauungszusammenhang unterbrochen ist oder nicht. Ein Sonderfall befindet sich im Westlichen Bereich der Straße Sachsenburger Weg. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung war das Gebäude Nr. 10 noch vorhanden. In der seither vergangenen Zeit wurde das Gebäude abgerissen und die Gemeinde hat bereits eine Baugenehmigung nach § 34 BauGB erteilt. Daher ist die Abgrenzung (zumindest gemäß der Katasterkarte) erst hinter der künftigen Bebauung.

Die einzelnen identifizierten Flächen werden im Folgenden auf planungsrechtliche Vorgaben und eventuelle örtliche Hemmnisse untersucht. Ebenfalls wird die grundsätzliche Eignung zur wohnbaulichen Entwicklung geprüft, zum Beispiel auf die Möglichkeit einer Erschließung der Fläche.

Anschließend wird geschätzt, wie viele Wohneinheiten auf der Fläche realisierbar wären. Um die Flächen nachvollziehbar beurteilen zu können, werden verschiedene Bewertungskriterien definiert. Diese werden im folgenden Kapitel kurz erläutert.

Die Abgrenzung des Innenbereich liegt der Analyse als Anlage bei.

4.3. Bewertungskriterien Potenzialflächen im Innenbereich

A Potenzialflächen mit Baurecht

Flächen im Innenbereich, die erschlossen sind und nach § 34 BauGB bebaubar wären.

B Potenzialflächen mit Entwicklungshemmnis

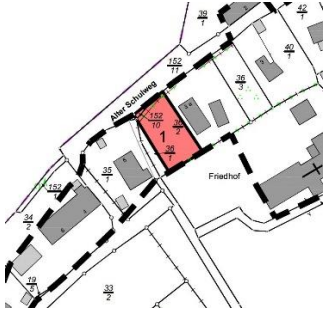
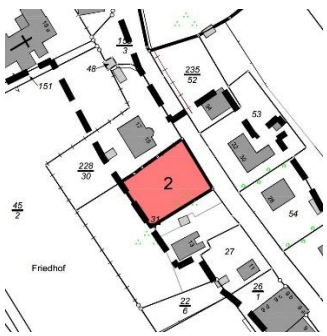
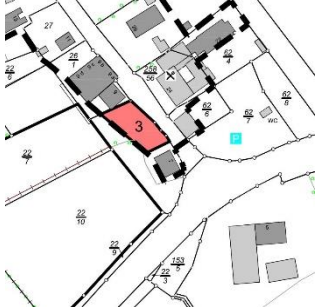
Flächen, die sich grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung eignen würden, bei denen jedoch Entwicklungshemmnisse bestehen, die spezielle Planungen, Befreiungen oder Genehmigungen im Vorfeld einer wohnbaulichen Entwicklung voraussetzen.



C Fläche ohne Potenzial

Flächen, die noch unbebaut sind, jedoch unüberwindbare Hemmnisse aufweisen. Ebenfalls Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit nicht für eine Bebauung geeignet sind (z.B. Topografie).

5. ANALYSE DER POTENZIALFLÄCHEN ZUR INNENENTWICKLUNG

5.1. Einzelflächenansicht Innenentwicklung

Nr.	Lage	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Poten- zial WE	Kategorie	Beschreibung
1		500 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenbereich, Dorfstraße ▪ Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächendenkmal "Dorf Sieseby" ▪ Innerhalb des Gewässerschutzstreifens ▪ Innerhalb der Bauverbotszone an Gewässern 	1	C	<ul style="list-style-type: none"> - Private Gartennutzung - Aufgrund der entgegenstehenden Belange keine Nachverdichtung zu erwarten
2		669 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenbereich, Dorfstraße ▪ Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächendenkmal "Dorf Sieseby" ▪ Baumbestand 	1	B	Private Nutzung, Auffahrt und Stellplätze
3		350 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenbereich, Dorfstraße ▪ Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächendenkmal "Dorf Sieseby" ▪ Geringe Größe 	1	B	Private Gartennutzung

Nr.	Lage	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potenzial WE	Kategorie	Beschreibung
4		1.800 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenbereich 	2	A	Private Gartennutzung (Rasen)
5		420 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Innenbereich ▪ Gehölzbestand 	4	A	Private Nutzung, Auffahrt für Stellplätze und Garten

5.2. Wohnbauliches Entwicklungspotential im Innenbereich

Insgesamt konnten 5 Baulücken unterschiedlicher Eignungsstufen identifiziert werden, auf denen theoretisch bis zu 9 Wohneinheiten realisiert werden könnten. Hierbei handelt es sich bis auf eine Ausnahme um Flächen, die derzeit als Gartenflächen und / oder Stellplätze genutzt werden.

Die Flächen 1 bis 3 liegen innerhalb des Flächendenkmals „Dorf Sieseby“. Die Fläche 1 liegt zudem innerhalb des Gewässerschutzstreifens. Für alle drei Flächen ist anzunehmen, dass es nie zu einer baulichen Entwicklung kommen wird, da die gesetzlichen Restriktionen des Denkmalschutzes oder des Gewässerschutzes massiv dagegenstehen.

Die Fläche 4 liegt an der Hauptstraße und stellt eine klassische attraktive Baulücke dar. Eine Bebauung würde die Straßenrandbebauung entlang der Dorfstraße schließen, was städtebaulich positiv zu werten wäre. Grundsätzlich ließen sich dort voraussichtlich 4 Wohneinheiten realisieren. Da es sich um den Privatgarten eines hochwertigen Reetanwesens handelt, ist eine Veräußerung allerdings nicht zu erwarten und eine kurz- oder mittelfristige bauliche Entwicklung unwahrscheinlich.

Im Sachsenburger Weg befindet sich die letzte der 5 eruierten Baulücke. Diese ist stark mit Gehölzen bestockt. Erschlossen ist sie direkt über den Sachsenburger Weg. Die Fläche eignet sich aus planerischer Sicht gut für eine innerörtliche Nachverdichtung. Ohne tiefergehende Eigentümerkenntnisse ist eine Veräußerung und Bebauung durchaus möglich.

Ermittelte Potenzialflächen	9 WE
Realistisches Wohnbaupotenzial	2 WE

Abschließend können die Innenentwicklungspotenziale als gering eingestuft werden. Sollte die Gemeinde eine wohnbauliche Entwicklung anstreben, sollte sie sich auch mit der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen am Ortsrand von Sieseby auseinandersetzen.

6. ERMITTLUNG WEITERER FLÄCHENPOTENZIALE

Um der Gemeinde einen wohnbaulichen Entwicklungsrahmen aufzuzeigen, wurden drei Flächen in Ortsrandlage untersucht, die sich für eine wohnbauliche Entwicklung eignen könnten. Die Flächen sind innerhalb des Kapitels 6.1 der Tabelle zu entnehmen.

Die Ortschaft Sieseby ist nach Norden durch die Schlei und in die anderen Himmelsrichtungen durch den Landschaftsschutz eingefasst. Die Lage innerhalb des Landschaftsschutzes schließt eine bauliche Entwicklung zwar nicht aus, jedoch sind Flächen, die nicht innerhalb des Landschaftsschutzes liegen vorrangig zu prüfen.

Die Fläche A1 befindet sich innerhalb des Flächendenkmals „Dorf Sieseby“ und ist aktuell als Parkplatz der ansässigen Gastronomie sowie als Grünfläche in Nutzung. Die Fläche befindet sich innerhalb des Gewässerschutzstreifens und innerhalb der Bauverbotszone an Gewässern, sodass eine Entwicklung nicht möglich scheint.




Die Fläche A2 nördlich an der Durchfahrtsstraße in Sieseby wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange des Flächennutzungsplans seitens der Gemeinde vorgeschlagen. Seitens des Kreises und des Landes wird die bauliche Verdichtung innerhalb des Denkmalbereiches nicht getragen, sodass eine Bebauung der Fläche aus behördlicher Sicht abgelehnt wird und nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Die Fläche A3 liegt südlich der Bebauung am Sachsenburger Weg. Diese eignet sich im Gegensatz zu den ersten beiden Flächen gut für eine wohnbauliche Entwicklung. Auf der Fläche ließen sich voraussichtlich rund 40 Wohneinheiten realisieren. Die Fläche wäre also abschnittsweise zu entwickeln und könnte die Versorgung der Gemeinde mit Bauland für die kommenden Jahre sichern.

Die Erschließung über die Dorfstraße ist über ein schmales Flurstück zwischen den Grundstücken Dorfstraße 1 und Dorfstraße 1a möglich. Gegebenenfalls wäre eine Erschließung weiter östlich an der Dorfstraße ebenfalls denkbar.

Zusammenfassend bietet sich für eine wohnbauliche Entwicklung die Fläche A3 an. Aufgrund der Größe und den möglichen Wohneinheiten muss landesplanerisch geklärt werden, inwieweit die Fläche abschnittsweise zu entwickeln ist, um den landesplanerischen Vorgaben gerecht zu werden.

6.1. Einzelflächenansicht Siedlungsentwicklung Außenbereich

Nr.	Lage	Fläche ca. m ²	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
A1		3.216 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Außenbereich • Im Geltungsbereich des Flächendenkmals "Dorf Sieseby" • Parkplatz der gegenüberliegenden Gastronomie • Innerhalb des Gewässer-schutzstreifens • Bauverbotszone an Gewässern 		C	<ul style="list-style-type: none"> • Eventuelle Eignung für eine Ergänzungssatzung • Alter Baumbestand, eventuelles Fledermaus Vorkommen • Nördlich (ca. 20 m) FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet (1423-491, Schlei) • Im LP nördlich in geringer Entfernung Biotop Nr. 516 (Röhricht) • Knickbestand
A2		9.268 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Außenbereich • Im Geltungsbereich des Flächendenkmals "Dorf Sieseby" • Entwicklungsziel im Landschaftsplan • Denkmalbehörde trägt die Fläche nicht mit 		B	<ul style="list-style-type: none"> • Zentral gelegene Grünlandfläche, ortsbildprägend • Knickbestand • Die Gemeinde hat bereits im Landschaftsplan das Entwicklungsziel der Eingrünung und dem Übergang zur Landschaft für diesen Bereich formuliert
A3		29.595 m ²	<ul style="list-style-type: none"> • Außenbereich • Schmale Erschließungszufahrt • Außerhalb des Landschaftsschutzgebietes 	40	A	<ul style="list-style-type: none"> • Ackerfläche • Die Fläche liegt in zweiter Reihe am südlichen Ortsrand • Knickbestand

7. EMPFEHLUNG ZUR ZUKÜNFTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Analyse der Potenzialflächen im Innenbereich hat ergeben, dass die Gemeinde Thumby fünf Innenentwicklungspotenzialflächen aufweist, jedoch auf diesen wahrscheinlich nur zwei Wohneinheiten realisierbar scheinen, da die anderen Flächen mit teilweise unüberwindbaren Hemmnissen belegt sind.

Für eine Entwicklung im Außenbereich steht eine geeignete Fläche (A3) im Ortsteil Sieseby zu Verfügung.

Die Gemeinde verfügt aktuell (November 2023) über 28 Wohnbaukontingente, aber realistischerweise müssten die Baugenehmigungen aus 2022 in Abzug gebracht werden, sodass die Gemeinde für künftige Planungen mit circa 16 Kontingenten planen sollte.

Die hohe Anzahl an Baugenehmigungen aus dem Jahr 2022 ist ungewöhnlich für die Gemeinde. Jedoch zeigt sie auch, dass ein Interesse daran besteht, in der Gemeinde zu bauen.

Daher empfiehlt es sich für die Gemeinde, bei einer entsprechenden Nachfrage nach Bauland, über eine Entwicklung eines kleinen Wohngebietes auf der Fläche A3 nachzudenken. Die verfügbaren Wohnbaukontingente gemäß den landesplanerischen Vorgaben können bis 2036 ausgeschöpft werden, müssen es aber nicht.

Aufgrund der sinkenden Bevölkerung und Reduzierung der Gesamthaushalte im Gemeindegebiet gemäß der kleinteiligen Bevölkerungsprognose des Kreises Rendsburg-Eckernförde, wäre eine entsprechend Nachfrage für ein neues Wohngebiet erforderlich.

8. QUELLENVERZEICHNIS

- **Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2021):** Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021. Kiel.
- **Gemeinde Thumby (1999):** Landschaftsplan Thumby. Thumby.
- **Statistikamt Nord (2023):** Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. (URL: <https://www.statistik-nord.de/> Abrufdatum: 06.11.2023). Hamburg.
- **Land Schleswig-Holstein (2000):** Landesverordnung über den Denkmalbereich „Dorf Sieseby“

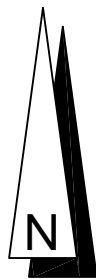
9. ANLAGE

9.1. Abgrenzung des Innenbereiches (Karte)



Legende:

- Baufäche mit Nr.
- Bestandsgebäude (nicht eingemessen)
- Grenze Innenbereich



M. 1 : 2.500



IPP Ingenieuresellschaft
 Possel u. Partner GmbH
 Rendsburger Landstr. 196-198
 D 24113 Kiel
 Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59
info@ipp-gruppe.de www.ipp-gruppe.de

GEMEINDE Thumby		
VORHABEN Potenzialanalyse		
PLANBEZEICHNUNG Abgrenzung Innenbereich mit Baulücken		
DATUM 06.11.2023	MASSSTAB 1:2.500	PROJEKT-NR. 2019/255
GEZEICHNET Von Den Bulk		GEPRÜFT Schultz

© Die Planunterlagen dürfen ohne Zustimmung des Verfassers nicht veröffentlicht, vervielfältigt, geändert oder für einen anderen als den vereinbarten Zweck benutzt werden.