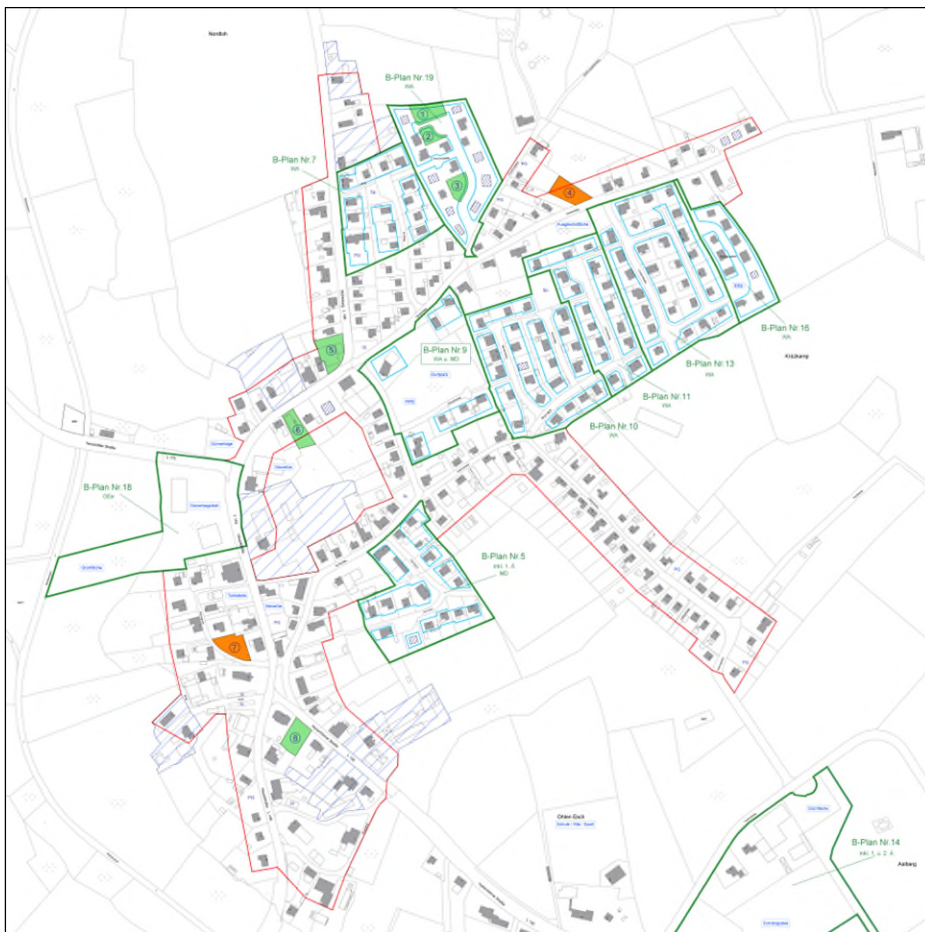


## Gemeinde Schafstedt

# Aktualisierung der Innenentwicklungsanalyse 2020

Bearbeitungsstand: 17.11.2020



### Auftraggeber

Gemeinde Schafstedt  
über das  
Amt Mitteldithmarschen  
Hindenburgstraße 18  
25704 Meldorf

### Projektbearbeitung

Leitung: Dipl.-Ing. Städtebau/Stadtplanung  
Tom Schmidt  
(048 35) 97 77 – 243  
t.schmidt@sass-und-kollegen.de

### Auftragnehmer

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



## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Vorgehen</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Statistische Daten zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbestand</b>	<b>3</b>
<b>2.1</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000</b>	<b>3</b>
<b>2.2</b>	<b>Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030</b>	<b>6</b>
<b>2.3</b>	<b>Haushaltsprognose bis zum Jahr 2030</b>	<b>9</b>
<b>2.4</b>	<b>Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfl. je EW bis zum Jahr 2019</b>	<b>10</b>
<b>2.5</b>	<b>Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands bis zum Jahr 2019</b>	<b>11</b>
<b>2.6</b>	<b>Wohnungsbaubedarf in der Gemeinde Schafstedt auf der Grundlage statistischer Daten</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>Ermittlung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale</b>	<b>15</b>
<b>3.1</b>	<b>Untersuchungsmethodik</b>	<b>15</b>
<b>3.2</b>	<b>Kriterien zur Identifizierung von Potenzialflächen</b>	<b>18</b>
<b>3.3</b>	<b>Bewertung des zeitlichen Horizonts einer Potenzialfläche</b>	<b>18</b>
<b>3.4</b>	<b>Liste der Potenzialflächen in der Gemeinde Schafstedt</b>	<b>19</b>
<b>3.5</b>	<b>Einschätzung zu den Potenzialflächen</b>	<b>20</b>
<b>4</b>	<b>Weitere Eignungsflächen für den Wohnungsbau</b>	<b>21</b>
<b>5</b>	<b>Ergebnisse und Empfehlung</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Anlagen</b>	<b>25</b>
<b>6.1</b>	<b>Übersichtskarte (hier ohne Maßstab)</b>	<b>25</b>
<b>6.2</b>	<b>Kartenausschnitt Ortslage Schafstedt Nord (ohne Maßstab)</b>	<b>26</b>
<b>6.3</b>	<b>Kartenausschnitt Ortslage Schafstedt Süd (ohne Maßstab)</b>	<b>27</b>
<b>6.4</b>	<b>Kartenausschnitt Ortsteil Dückerswisch (ohne Maßstab)</b>	<b>28</b>

## Darstellungenverzeichnis

Darstellung 1: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.	3
Darstellung 2: Bevölkerungsstand in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.	4
Darstellung 3: Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.	4
Darstellung 4: Geborenen- (+) bzw. Gestorbenenüberschuss (-) in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.	5
Darstellung 5: Wanderungsbewegung in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.	6
Darstellung 6: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Abbildung)	7
Darstellung 7: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Tabelle)	8
Darstellung 8: Kleinräumige Bevölkerungsprognose im Kreis Dithmarschen 2014 bis 2030	8
Darstellung 9: Prognose der Haushaltsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Abbildung)	9
Darstellung 10: Prognose der Haushaltsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Tabelle)	9
Darstellung 11: Kleinräumige Haushaltsprognose im Kreis Dithmarschen 2014 bis 2030	10
Darstellung 12: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.	11
Darstellung 13: Wohnungen- in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. (Abbildung)	11
Darstellung 14: Wohnungen- in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. (Tabelle)	12
Darstellung 15: Wohnungen- in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Anzahl der Räume in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.	13
Darstellung 16: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in der Gemeinde Schafstedt bis 2019	14
Darstellung 17: Gemeindegebiet Schafstedt mit der Ortsteilen Schafstedt und dem Ortsteil Dückerwisch	15
Darstellung 18: Flächennutzungsplan Schafstedt, Ausschnitt Ortslage Schafstedt (vereinfachte und zusammenfassende Darstellung)	16
Darstellung 19: Flächennutzungsplan Schafstedt, Ausschnitt Ortsteil Dückerwisch (vereinfachte und zusammenfassende Darstellung)	17
Darstellung 20: Liste der Potenzialflächen in der Gemeinde Schafstedt	20
Darstellung 21: Liste der Eignungsflächen für den Wohnungsbau in der Gemeinde Schafstedt	22
Darstellung 22: Eignungsflächen für den Wohnungsbau aus städtebaulicher Sicht, ohne Maßstab	23

# 1 Anlass, Ziel und Vorgehen

Die Innenentwicklungsanalyse für die Gemeinde Schafstedt von 2016 (Bornholdt Ingenieure GmbH) wird mit dem vorliegenden Dokument aktualisiert. Anlass der Aktualisierung ist die anhaltende Baulandnachfrage im Ort und die damit verbundene Absicht der Gemeinde nach 2018 (Bebauungsplan Schafstedt 19 "Geestberg") erneut einen Bebauungsplan für ein Wohngebiet aufzustellen. Ziel der Untersuchung ist die Bestimmung einer angemessenen Größenordnung (Anzahl der Wohneinheiten) für das neu zu planende Wohngebiet und eine fachliche Unterstützung bei der Standortalternativenprüfung.

Mit dem Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) und der Novellierung des Baugesetzbuches (BauGB) von 2013 (§ 1 Abs. 5 BauGB) wurde im Interesse einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung der Vorrang von Maßnahmen der Innenentwicklung gegenüber denen im Außenbereich betont. Die gemeindliche Planung ist deshalb angehalten, zunächst die bestehenden Innenentwicklungspotenziale auszuschöpfen und nach Kräften zu entwickeln, bevor eine wohnbauliche Entwicklung auf Außenbereichsflächen stattfindet.

In vielen Fällen liegt es nicht in der Hand der Gemeinde, die bestehenden Innenentwicklungspotenziale auch umsetzen zu können. Oftmals befinden sich die Flächen in Privateigentum und die Gemeinde kann nur Anstoßgeber für Entwicklungen sein. Teils erwachsen auch aus dem Umfeld Hindernisse (Beispiel: Immissionen), die nur schwer zu überwinden sind. Aufgabe einer Innenentwicklungsanalyse ist es, systematisch zu prüfen und darzustellen, welche Flächenentwicklungen aus städtebaulicher Sicht in Frage kommen und welche Hemmnisse einer Umsetzung im Wege stehen.

In diesem Sinne soll die vorliegende Innenentwicklungsanalyse die Potenzialflächen, die für die Gemeinde Schafstedt relevant sind, aufzeigen und deren Zeithorizont einschätzen. Darauf aufbauend soll die Innenentwicklungsanalyse eine Diskussions- und Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die künftige gemeindliche Wohngebietsentwicklung darstellen.

Die Studie beginnt mit einer statistischen Analyse. Um den gemeindlichen Wohnraumbedarf individuell bestimmen zu können, wurden die vorliegenden statistischen Daten zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung sowie zur Bautätigkeit vor Ort zusammengetragen und ausgewertet (**siehe Kap. 2**).

Den methodischen Hauptteil bildet die systematische Untersuchung der baulich-räumlichen Struktur des Ortes. Es wird aus städtebaulicher Sicht aufgezeigt, an welchen Standorten im räumlichen Gefüge weitere Baupotenziale bestehen, ohne in den Außenbereich einzugreifen. Diese Baupotenziale wurden systematisch erfasst und hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eignung und ihrer Realisierbarkeit bewertet (**siehe Kap. 3 sowie Anlagen**). Die mutmaßliche zeitliche Einordnung der Baupotenziale in eine kurz- und mittelfristige Perspektive (bis zum Jahr 2030) bzw. in eine langfristige Perspektive (ab dem Jahr 2031) erfolgte entsprechend den zeitlichen Horizonten des Landesentwicklungsplans Schleswig Holstein (Entwurf Fortschreibung 2018) (**näheres siehe Kap. 3.3**).

Der Abgleich der ermittelten statistischen und städtebaulichen Ergebnisse bildet die Grundlage der Empfehlungen für die künftige wohnbauliche Entwicklung der Gemeinde Schafstedt. Auf diese Weise wird die wohnbauliche Bedarfssituation mit den bestehenden Baupotenzialen in

der Gemeinde in Verbindung gebracht. Die Empfehlung erfolgt im Vergleich mit und unter Berücksichtigung des rechnerischen wohnbaulichen Entwicklungsrahmens, der durch der Landesentwicklungsplan vorgegeben ist. **(siehe Kap. 4)**.

Im Ergebnis wurden 7 Potenzialflächen identifiziert, auf denen **bis zum Jahr 2030 ca. 21 Wohneinheiten** entstehen können. Weitere 3 Potenzialflächen mit Baumöglichkeiten für ca. 3 Wohneinheiten sind der langfristigen Perspektive ab dem Jahr 2031 zugeordnet.

## 2 Statistische Daten zu Bevölkerung, Haushalten und Wohnungsbestand

Zur Beurteilung des Wohnbaubedarfs in der Gemeinde Schafstedt werden folgende statistische Quellen hinsichtlich ihrer Daten zur Bevölkerungs- bzw. Haushaltsentwicklung und -prognose sowie zu Daten bzgl. des Gebäude- und Wohnungsbestands ausgewertet:

- Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2019, <http://region.statistik-nord.de>, Datenblatt Schafstedt, Zugriff im Oktober 2019
- Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Dithmarschen bis zum Jahr 2030
- Datenbank Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, Zugriff im September 2020

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 2000

Die Grundlagendaten zur **Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2019** bietet die folgende Tabelle.

Zeit	0-17 Jahre		18-24 Jahre		25-29 Jahre		30-49 Jahre		50-64 Jahre		65 Jahre und älter		Insgesamt	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
2000	297	22,6	90	6,8	65	4,9	396	30,1	240	18,3	227	17,3	1 315	100,0
2001	301	22,7	81	6,1	62	4,7	395	29,8	255	19,2	233	17,6	1 327	100,0
2002	301	22,5	70	5,2	59	4,4	404	30,2	250	18,7	252	18,9	1 336	100,0
2003	305	22,8	75	5,6	53	4,0	408	30,6	246	18,4	248	18,6	1 335	100,0
2004	307	22,6	79	5,8	56	4,1	413	30,4	239	17,6	265	19,5	1 359	100,0
2005	299	22,1	68	5,0	77	5,7	405	29,9	228	16,8	277	20,5	1 354	100,0
2006	292	21,4	84	6,2	62	4,5	417	30,6	216	15,8	293	21,5	1 364	100,0
2007	273	20,3	87	6,5	58	4,3	409	30,4	217	16,1	302	22,4	1 346	100,0
2008	252	18,9	95	7,1	48	3,6	409	30,7	209	15,7	321	24,1	1 334	100,0
2009	264	19,7	104	7,8	48	3,6	382	28,5	224	16,7	319	23,8	1 341	100,0
2010	270	20,4	86	6,5	48	3,6	373	28,1	234	17,6	315	23,8	1 326	100,0
2011	248	18,3	96	7,1	52	3,8	383	28,3	267	19,7	309	22,8	1 355	100,0
2012	228	17,4	91	6,9	51	3,9	369	28,1	260	19,8	315	24,0	1 314	100,0
2013	214	16,4	102	7,8	60	4,6	346	26,5	273	20,9	312	23,9	1 307	100,0
2014	197	15,4	96	7,5	61	4,8	318	24,9	284	22,2	323	25,3	1 279	100,0
2015	179	14,1	98	7,7	62	4,9	317	25,0	287	22,7	323	25,5	1 266	100,0
2016	181	14,1	103	8,0	60	4,7	318	24,7	295	23,0	328	25,5	1 285	100,0
2017	186	14,8	85	6,8	66	5,3	297	23,7	298	23,8	322	25,7	1 254	100,0
2018	195	15,5	71	5,6	66	5,2	293	23,2	323	25,6	314	24,9	1 262	100,0
2019	197	15,8	73	5,8	55	4,4	282	22,6	337	27,0	304	24,4	1 248	100,0

#### Darstellung 1: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Grundlage sind die Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987 (bis einschließlich 31.12.2010) und des Zensus 2011 (ab dem 31.12.2011).

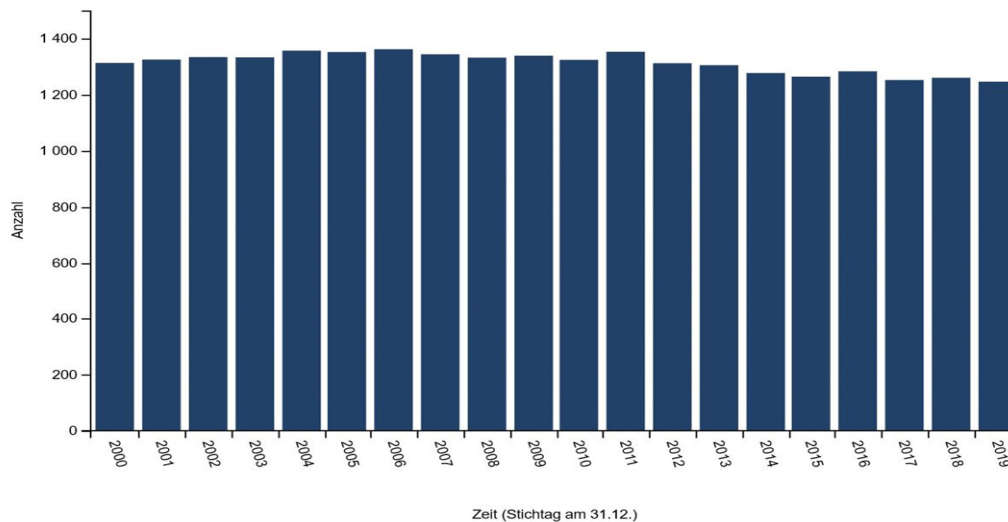
Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Aus der Tabelle lassen sich zwei Aussagen zu den Themen "Einwohnerzahl" und "Altersstruktur" herausfiltern:

### 1) Die Bevölkerung der Gemeinde Schafstedt nimmt tendenziell ab.

In den Jahren 2000 bis 2019 hat die Gesamtbevölkerung in der Gemeinde Schafstedt von 1315 auf 1248 Personen abgenommen. Nach zwischenzeitlich hohen Bevölkerungszahlen (2006: 1364 Einwohner; 2011 1364 Einwohner) hat sich die Einwohnerzahl bis 2019 tendenziell verringert.



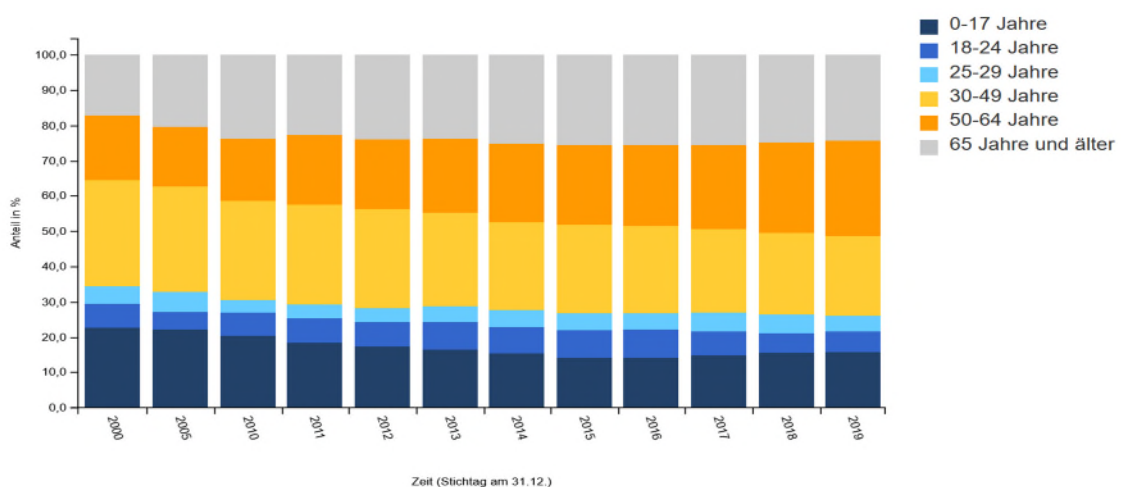
### Darstellung 2: Bevölkerungsstand in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

### 2) Die Bevölkerung altert.

Betrachtet man die Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung ergibt sich folgendes Bild:



### Darstellung 3: Anteile der Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.

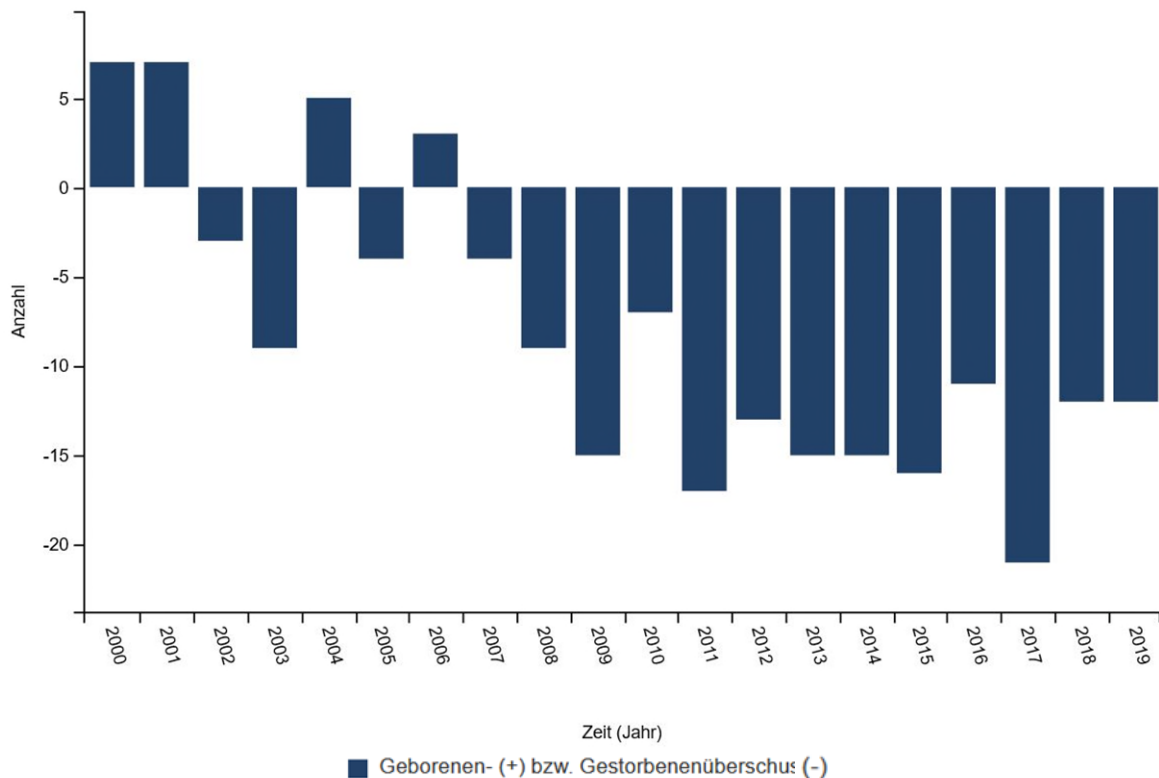
Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020



Der Veränderung der Altersstruktur in der Gemeinde zeigt sich insbesondere in der negativen Entwicklung der Personenzahl in den jüngeren Altersgruppen bis 49 Jahre. Die Anzahl der älteren Personen ab einem Alter von 50 Jahren hingegen hat deutlich zugenommen. Während im Jahr 2000 der Anteil der über 50-jährigen bei 35,6% lag, sind dies 2019 bereits 51,4%. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung ist im gleichen Zeitraum von 39,6 Jahren auf 47,2 Jahre angestiegen.

Die wesentlichen Einflussfaktoren auf die Bevölkerungsentwicklung sind die **Wanderungsbe-**  
**wegungen** und der **natürliche Saldo aus den Geburten und Sterbefällen**.

Die folgende Grafik zeigt den natürlichen Geborenen- bzw. Gestorbenenüberschuss seit 2000. Die Zahlen schwanken über die Jahre in einem Bereich von "plus 7" (Geborenenüberschuss) bis "minus 21" (Gestorbenenüberschuss). Seit 2007 liegt die Tendenz deutlich beim Gestorbenenüberschuss. Insgesamt sind seit 2000 188 Lebendgeburten und 349 Sterbefälle zu verzeichnen.

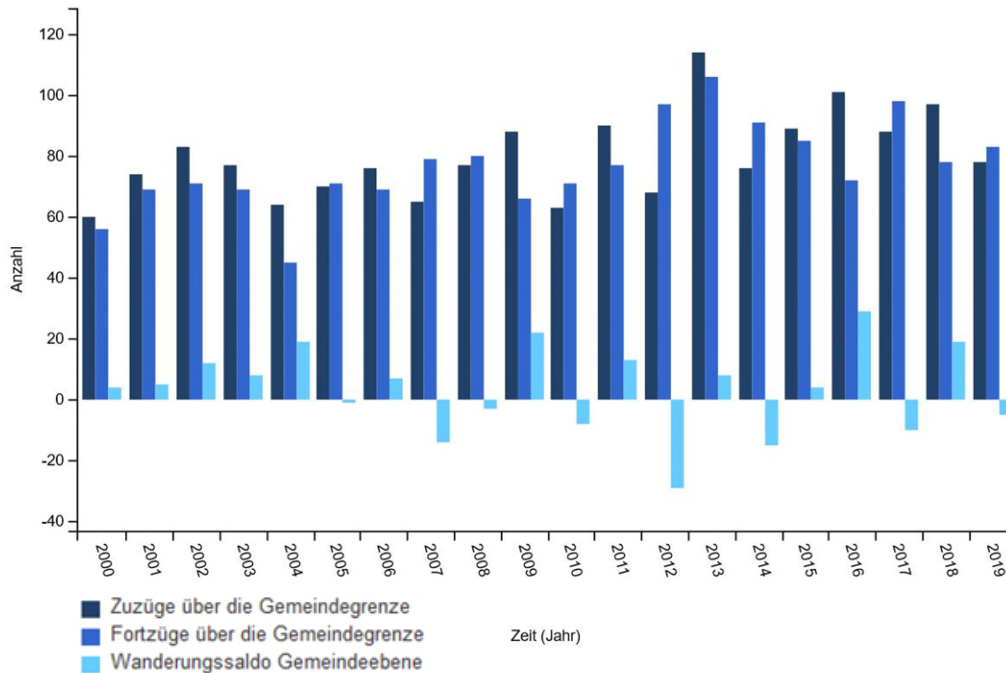


**Darstellung 4: Geborenen- (+) bzw. Gestorbenenüberschuss (-) in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.**

*Aktueller Stand dieser Statistik: 2019.*

*Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020*

Die folgende Grafik zeigt den Saldo der Wanderungsbewegung (hellblauer Balken = Wanderungssaldo aus Zuzügen minus Fortzügen). Der Saldo zeigt wechselhafte Ausprägungen im Bereich zwischen "plus 29" und "minus 29". Seit dem Jahr 2013 überwiegen die Zuzüge allerdings deutlich (im Saldo 60 Zuzüge gegenüber 30 Fortzügen). Insgesamt sind seit dem Jahr 2000 1598 Zuzüge und 1533 Fortzüge zu verzeichnen.



#### Darstellung 5: Wanderungsbewegung in Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Die Wanderungstatistik auf Gemeindeebene zählt Zu- und Fortzüge über die Gemeindegrenzen auf der Basis der An- und Abmeldungen sowie der Erklärungen über die Aufgabe bzw. die Änderung der Hauptwohnung, die aufgrund der Meldegesetze bei den Meldebehörden anfallen. Der Einzug oder der Auszug aus einer Nebenwohnung wird statistisch nicht erfasst. Eingang in die Statistik findet jeder Einzug in, jeder Auszug aus und jede Änderung einer alleinigen oder Hauptwohnung, sofern Umzüge oder Änderungen über Gemeindegrenzen stattfinden.

Aktueller Stand dieser Statistik: 2019.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

## 2.2 Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030

Die Bevölkerungsprognose ergibt sich aus der (linearen) Fortschreibung der beiden Einflussfaktoren

- Wanderungsbewegungen und
- natürlicher Saldo aus den Geburten und Sterbefällen.

Die folgenden Daten sind der Kleinräumigen Bevölkerungsprognose 2018 (Büro Gertz, Gutsche, Rümenapp) entnommen. Die lokalen Daten für die Gemeinde Schafstedt wurde freundlicher Weise per Datenbank direkt von Gertz, Gutsche, Rümenapp zur Verfügung gestellt.

Zur Einordnung der kleinräumigen Prognosedaten sei an dieser Stelle aus der o.g. Quelle zitiert:

*"Insgesamt sind jedoch [...] insbesondere vor dem Hintergrund der kleinteiligen Gemeindestruktur in Schleswig-Holstein prognostische Aussagen auf Ebene der einzelnen Gemeinden und Vergleiche mit Vergangenheitsdaten hinsichtlich ihrer Aussagekraft immer eher als Orientierungsgröße ohne weniger als „absolute Aussage“ zu betrachten. Diese bedürfen einer genaueren Einordnung und politisch-planerischen Bewertung vor Ort."*

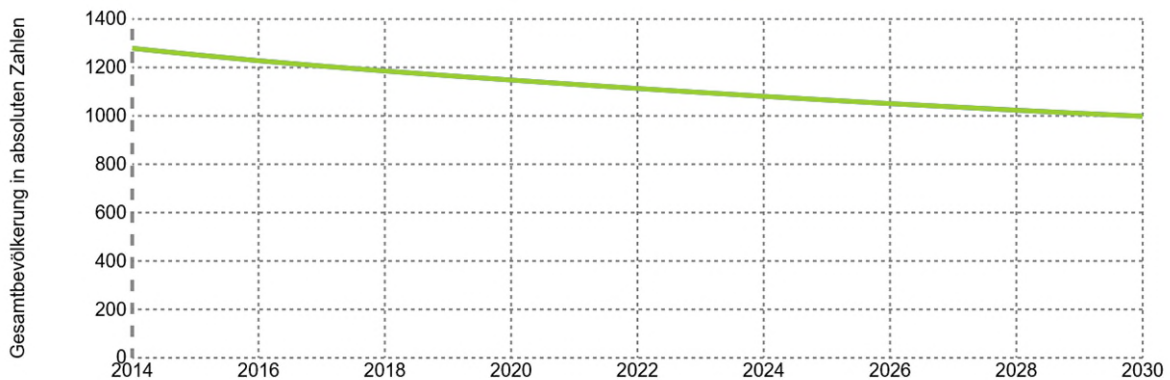
(aus: Kleinräumige Bevölkerungsprognose, Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, S. 39, Hervorhebungen durch den Verfasser)

*"Im Hinblick auf planerisch-politische Fragestellungen in den Gemeinden, Ämtern bzw. Kreisen sind die Prognoseergebnisse daher dahingehend zu interpretieren, dass sie in erster Linie eine Orientierung über die zukünftige kleinräumige Bevölkerungsentwicklung bieten, die bei weitgehender Beibehaltung der bisherigen Trends erwartet werden kann. D. h., dass die Ergebnisse sowohl hinsichtlich der Bevölkerungszahlen als auch der Bevölkerungsstrukturen (Geschlecht, Alter) vor allem die Richtung und das ungefähre Ausmaß der zukünftigen Entwicklungen in den einzelnen Gemeinden wiedergeben.*

*Dies gilt vor allem je kleiner, d. h. je weniger Einwohner das betrachtete Bezugsgebiet hat, denn je kleiner das Gebiet ist, umso instabiler können dort die Bestimmungsfaktoren der Bevölkerungsentwicklung und damit umso größer die Ungenauigkeiten der Prognose sein. Während wir diesbezüglich die Tragfähigkeit der Prognose für die meisten Ämter und Städte als relativ gut einschätzen, dürfen die Ergebnisse bei kleineren Gemeinden (< 5.000 Einwohner) lediglich als Orientierungsgrößen angesehen werden, die einer weiteren sorgfältigen planerischen und politischen Bewertung bedürfen."*

(aus: Kleinräumige Bevölkerungsprognose, Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, S. 28f, Hervorhebungen durch den Verfasser)

Die Bevölkerungsprognose zeigt tendenziell einen negativen Trend. Verglichen mit dem Basisjahr 2014 sinkt die Gesamtbevölkerung der Gemeinde Schafstedt bis 2030 demnach um 21,9% auf etwa 999 Einwohner.



#### **Darstellung 6: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Abbildung)**

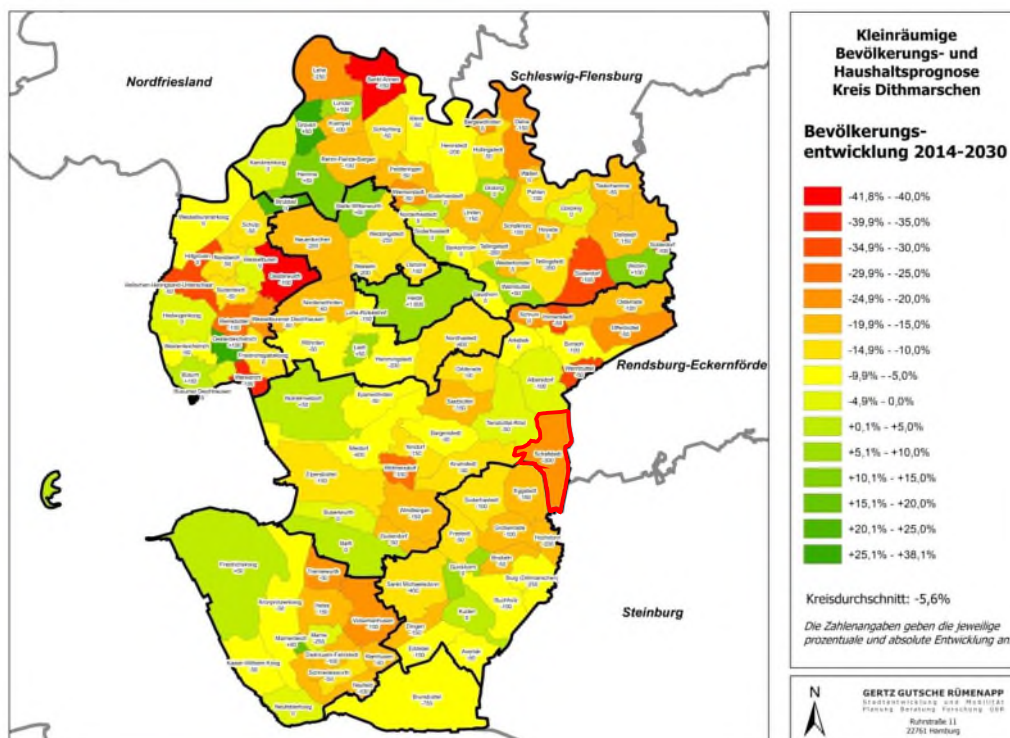
Quelle: Datenbank Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, Zugriff im September 2020

Jahr	Bevölkerungszahl	Vergleich Basisjahr (2014)
2014	1278,9	0,00%
2015	1251,9	-2,10%
2016	1227,2	-4,00%
2017	1205,2	-5,80%
2018	1185,1	-7,30%
2019	1165,6	-8,90%
2020	1147,7	-10,30%
2021	1129,7	-11,70%
2022	1112,7	-13,00%
2023	1096,6	-14,30%
2024	1080,2	-15,50%
2025	1065,2	-16,70%
2026	1050,1	-17,90%
2027	1036,9	-18,90%
2028	1023,0	-20,00%
2029	1010,1	-21,00%
2030	998,2	-21,90%

#### Darstellung 7: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Tabelle)

Quelle: Datenbank Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, Zugriff im September 2020

Zieht man den Kreis Dithmarschen als Vergleich für die Bevölkerungsprognose heran, so zeigt sich, dass die Gemeinde Schafstedt mit "minus 21,9%" deutlich unterhalb des kreisweiten Durchschnitts von "minus 5,6%" liegt. In diesem Zusammenhang sei allerdings nochmals auf die interpretatorischen Grenzen der kleinräumigen Bevölkerungsprognose verwiesen.



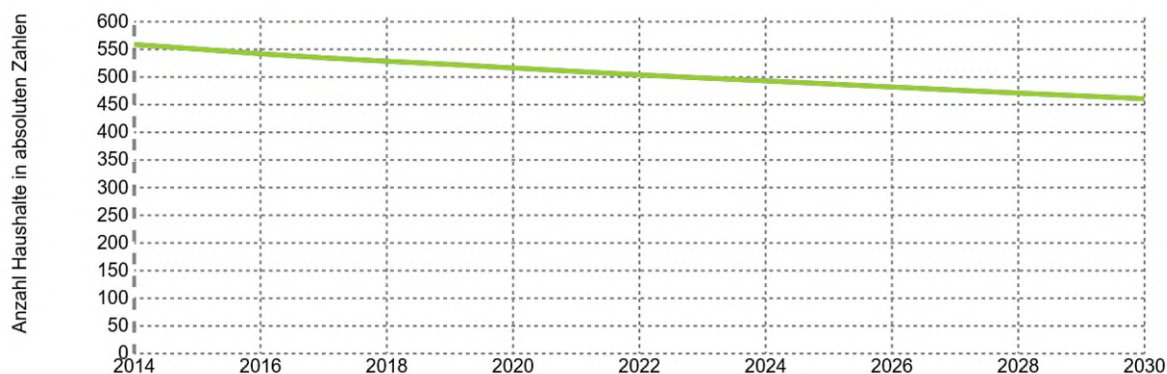
#### Darstellung 8: Kleinräumige Bevölkerungsprognose im Kreis Dithmarschen 2014 bis 2030

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose, Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, S. 38

## 2.3 Haushaltsprognose bis zum Jahr 2030

Für den Wohnraumbedarf ist insbesondere die Haushaltsentwicklung bedeutsam, da nicht die Bewohner selbst die Nachfrage nach Wohnraum generieren, sondern die Haushalte, die sie bilden.

Die Prognose der Haushaltsentwicklung in der Gemeinde Schafstedt fällt mit "minus 17,5%" etwas positiver aus, als die Prognose der lokalen Bevölkerungszahlen.



**Darstellung 9: Prognose der Haushaltsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Abbildung)**

Quelle: Datenbank Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, Zugriff im September 2020

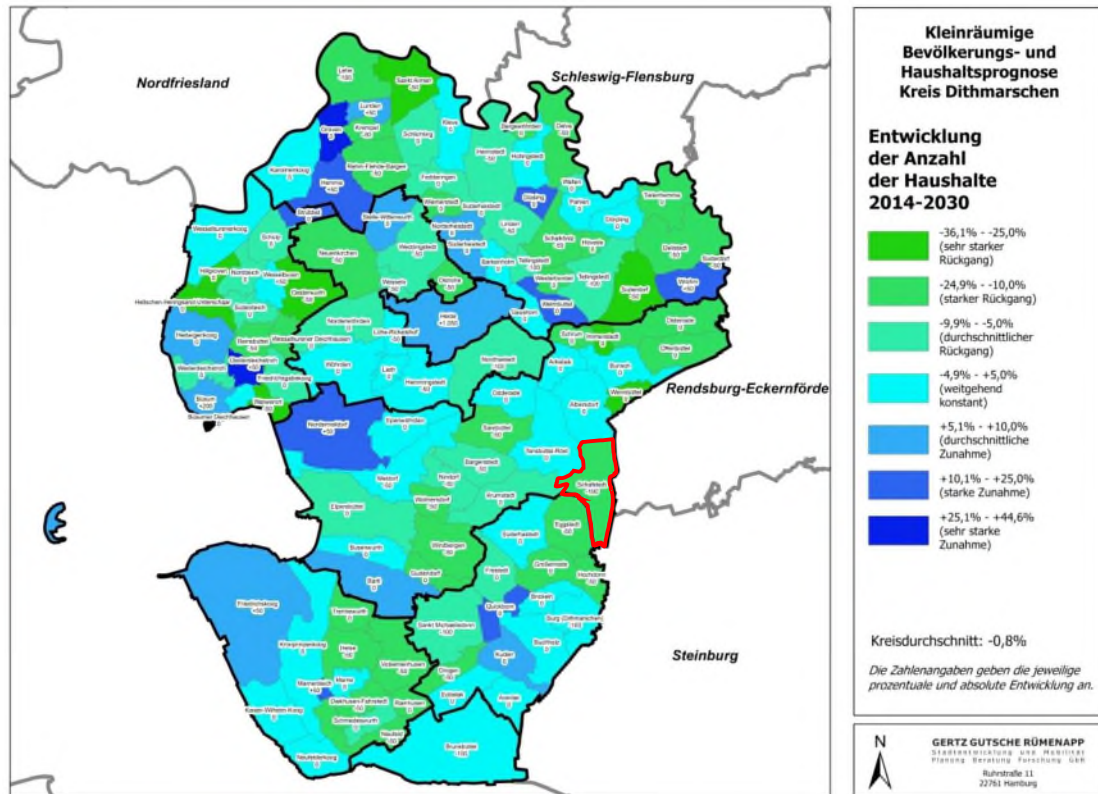
Jahr	Anzahl Haushalte	Vergleich Basisjahr (2014)
2014	558,6	0,00%
2015	550,6	-1,40%
2016	541,8	-3,00%
2017	534,4	-4,30%
2018	528,3	-5,40%
2019	522,9	-6,40%
2020	516,2	-7,60%
2021	509,9	-8,70%
2022	503,7	-9,80%
2023	498,1	-10,80%
2024	493,0	-11,70%
2025	487,3	-12,80%
2026	482,0	-13,70%
2027	476,1	-14,80%
2028	470,9	-15,70%
2029	465,8	-16,60%
2030	460,6	-17,50%

**Darstellung 10: Prognose der Haushaltsentwicklung in Schafstedt 2014 bis 2030 (Tabelle)**

Quelle: Datenbank Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, Zugriff im September 2020

Verglichen mit dem prognostizierten Rückgang der Haushalte im gesamten Kreis Dithmarschen ("minus 0,8%") bzw. im Amt Mitteldithmarschen ("minus 3,6%", in der Abbildung nicht dargestellt) zeigt die Gemeinde Schafstedt ("minus 17,5%") wiederum eine als deutlich unterdurchschnittlich prognostizierte Entwicklung.

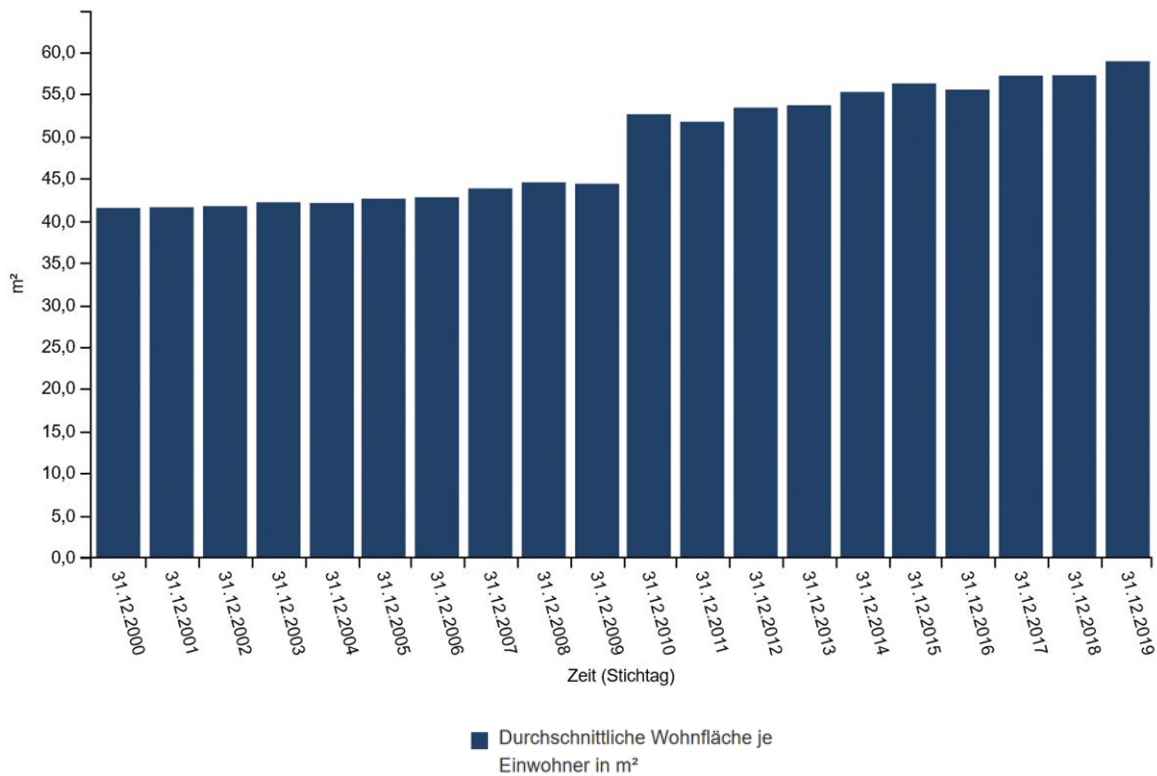




**Darstellung 11: Kleinräumige Haushaltsprognose im Kreis Dithmarschen 2014 bis 2030**

Quelle: Kleinräumige Bevölkerungsprognose, Gertz, Gutsche, Rümenapp 2018, S. 50

**2.4 Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfl. je EW bis zum Jahr 2019**



### Darstellung 12: Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.

Ab 2010: Fortschreibung der Wohnungen und Wohngebäude basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011; eingeschränkte Vergleichbarkeit mit Bestandsergebnissen bis einschl. 2009 (Grundlage GWZ 1987)

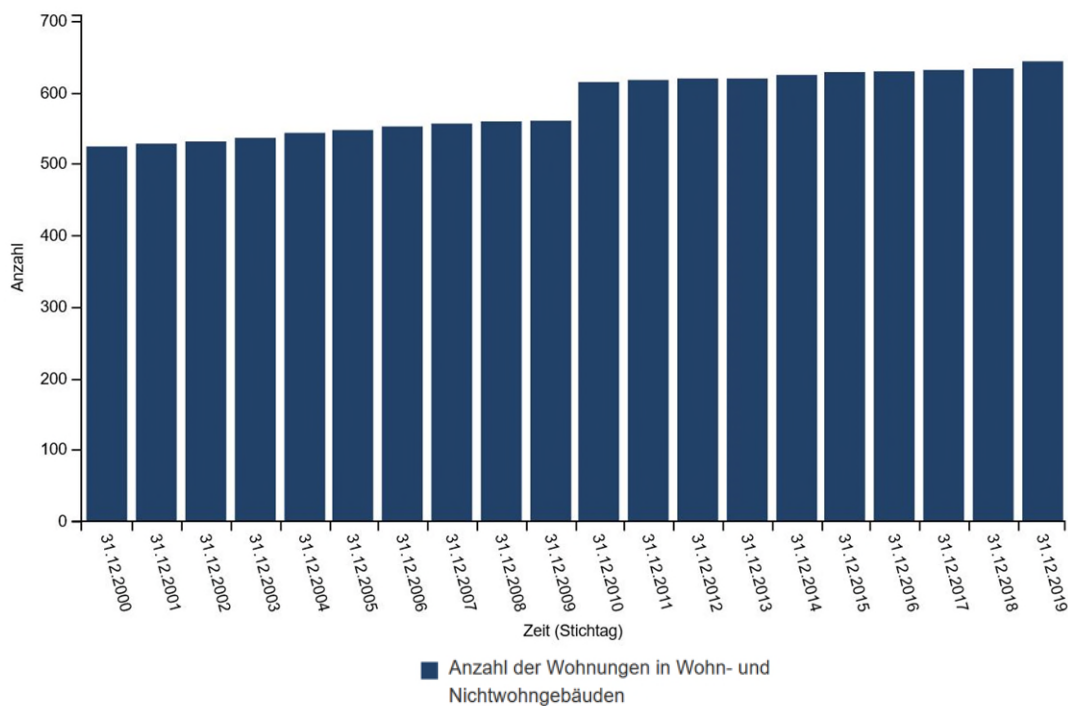
Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Bei der Entwicklung der durchschnittlichen Wohnfläche je Einwohner zeigt sich, wie auch im allgemeinen, bundesweiten Trend, ein Anstieg. Von etwas über 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person (41,5 m<sup>2</sup>) im Jahr 2000 erfolgt eine Zunahme bis 2019 auf etwas unter 59 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Person (58,9 m<sup>2</sup>). Die absolute Bevölkerungs-Abnahme in der Gemeinde Schafstedt wurde damit durch einen Zuwachs an gebauten Wohn-Quadratmetern deutlich überkompensiert. Die in den letzten Jahren in der Gemeinde Schafstedt gebauten Wohnungen, waren also eher großzügiger Natur.

## 2.5 Entwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands bis zum Jahr 2019

Im Gegensatz zur Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung im gleichen Zeitraum ist die Entwicklung des Wohnungsbestands von 2000 bis 2019 in Schafstedt positiv. Die Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden hat seit 2000 (524 Wohnungen) bis 2019 (643 Wohnungen) um 119 Wohnungen zugenommen (plus 19%). Allerdings sei hier auf die eingeschränkte Vergleichbarkeit mit den Bestandsergebnissen bis einschließlich 2009 hingewiesen (vgl. Hinweis unterhalb der Abbildung).



### Darstellung 13: Wohnungen- in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. (Abbildung)

Ab 2010: Fortschreibung der Wohnungen und Wohngebäude basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011; eingeschränkte Vergleichbarkeit mit Bestandsergebnissen bis einschl. 2009 (Grundlage GWZ 1987)

Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Jahr (jeweils 31.12.)	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
2000	524
2001	528
2002	531
2003	536
2004	543
2005	547
2006	552
2007	556
2008	559
2009	560
2010	614
2011	617
2012	619
2013	619
2014	624
2015	628
2016	629
<b>2017</b>	<b>631</b>
2018	633
<b>2019</b>	<b>643</b>

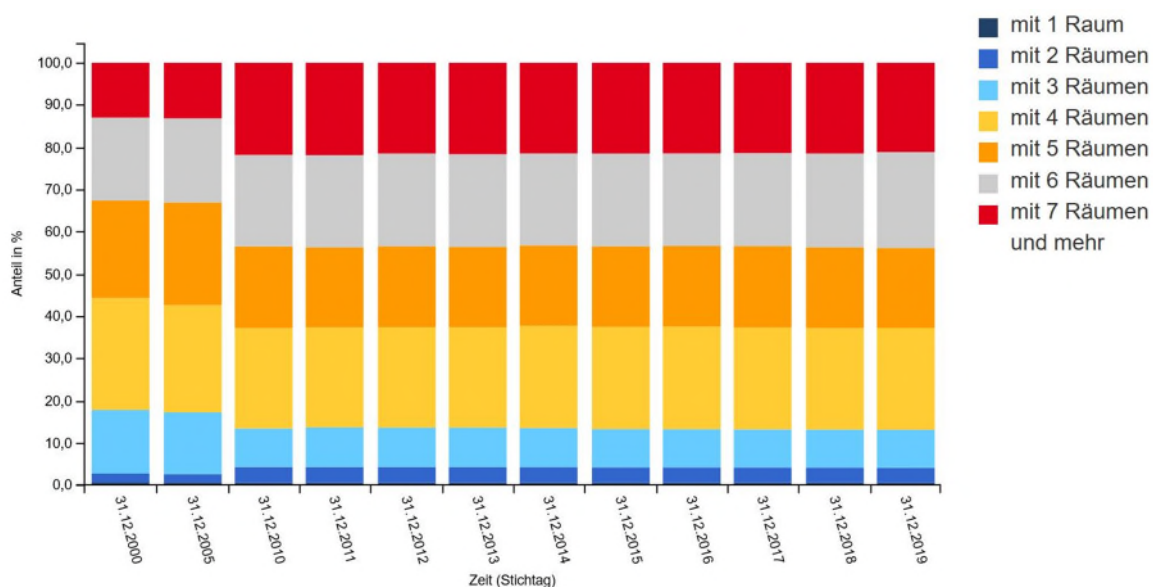
**Darstellung 14: Wohnungen- in Wohn- und Nichtwohngebäuden in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J. (Tabelle)**

Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Die Struktur des Wohnungsbestandes in der Gemeinde Schafstedt entspricht der üblichen Struktur einer kleinen Gemeinde im ländlichen Raum: Der Anteil der kleineren Wohnungen ist eher gering, während der Anteil der Wohnungen mit fünf und mehr Räumen am größten ist. Die strukturelle Entwicklung des Wohnungsbestandes in der Gemeinde ist seit 2010 als konstant zu beschreiben.





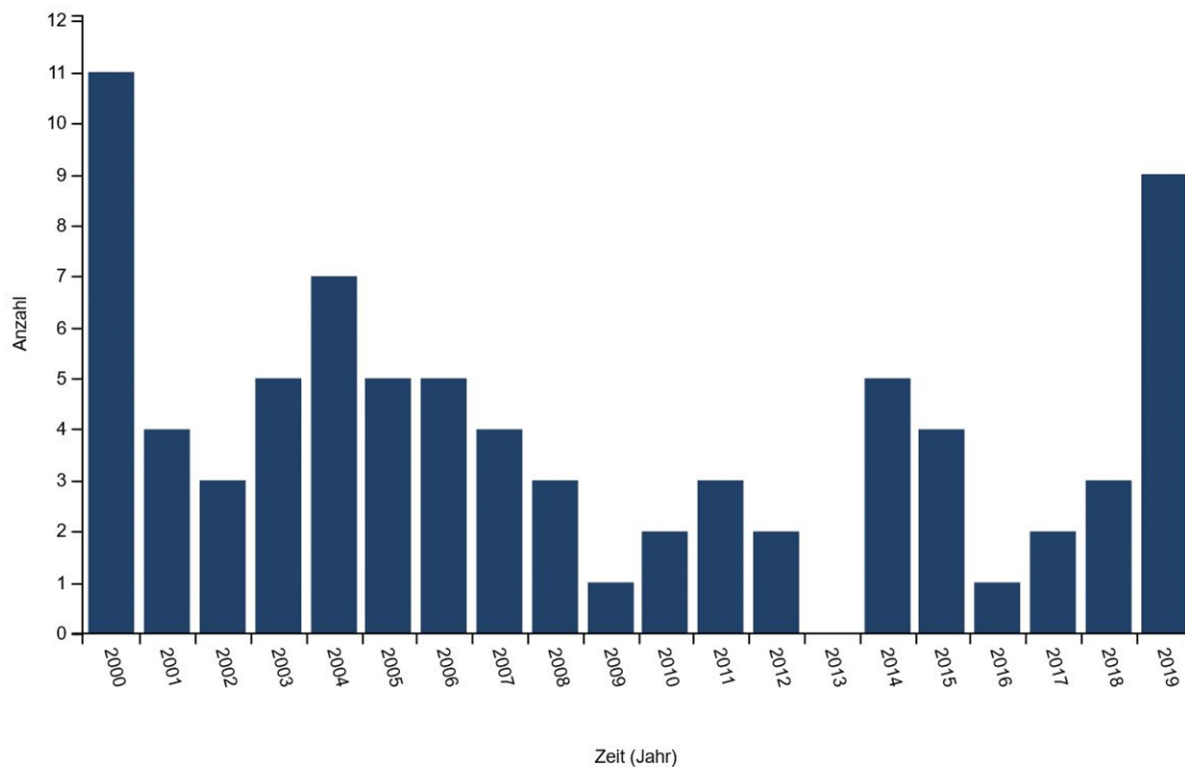
**Darstellung 15: Wohnungen- in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Anzahl der Räume in der Gemeinde Schafstedt bis 2019, jeweils am 31.12. d. J.**

Ab 2010: Fortschreibung der Wohnungen und Wohngebäude basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011; eingeschränkte Vergleichbarkeit mit Bestandsergebnissen bis einschl. 2009 (Grundlage GWZ 1987)

Aktueller Stand dieser Statistik: 31.12.2019.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

Die folgende Grafik zu den fertiggestellten Wohnungen in der Gemeinde Schafstedt zeigt eine insgesamt kontinuierliche Bautätigkeit mit einzelnen Schwankungen. Die Anzahl der fertiggestellten Wohnungen pro Jahr beträgt zwischen null bis elf Wohnungen pro Jahr. Im Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2019 wurden 3,7 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt.



#### Darstellung 16: Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in der Gemeinde Schafstedt bis 2019

Unter Baufertigstellungen werden die Fertigstellungen von genehmigungs- oder zustimmungsbedürftigen sowie kenntnisgabe- oder anzeigepflichtigen oder einem Genehmigungsverfahren unterliegenden Baumaßnahmen verstanden.

Aktueller Stand dieser Statistik: 2019.

Quelle: © Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2020

## 2.6 Wohnungsbaubedarf in der Gemeinde Schafstedt auf der Grundlage statistischer Daten

Die dargestellten Statistiken zeigen einen insgesamt negativen Trend in der Bevölkerungsentwicklung. Dem steht eine kontinuierliche Wohnungsbautätigkeit in der Schafstedt gegenüber, die zeigt, dass Schafstedt ein attraktiver Wohnstandort ist. Sämtliche Baugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 19 "Geestbarg" wurden innerhalb kürzester Zeit vergeben. Für die überwiegende Anzahl der entwickelbaren Potenzialflächen im Ort sind bereits Bauanträge gestellt. Im Durchschnitt der Jahre ab 2014 sind vier Wohneinheiten pro Jahr entstanden. Diese Bau-Kontinuität sollte auch für die Zukunft gesichert und ausgebaut werden, um dem negativen Trend der Bevölkerungsentwicklung entgegenzusteuern.

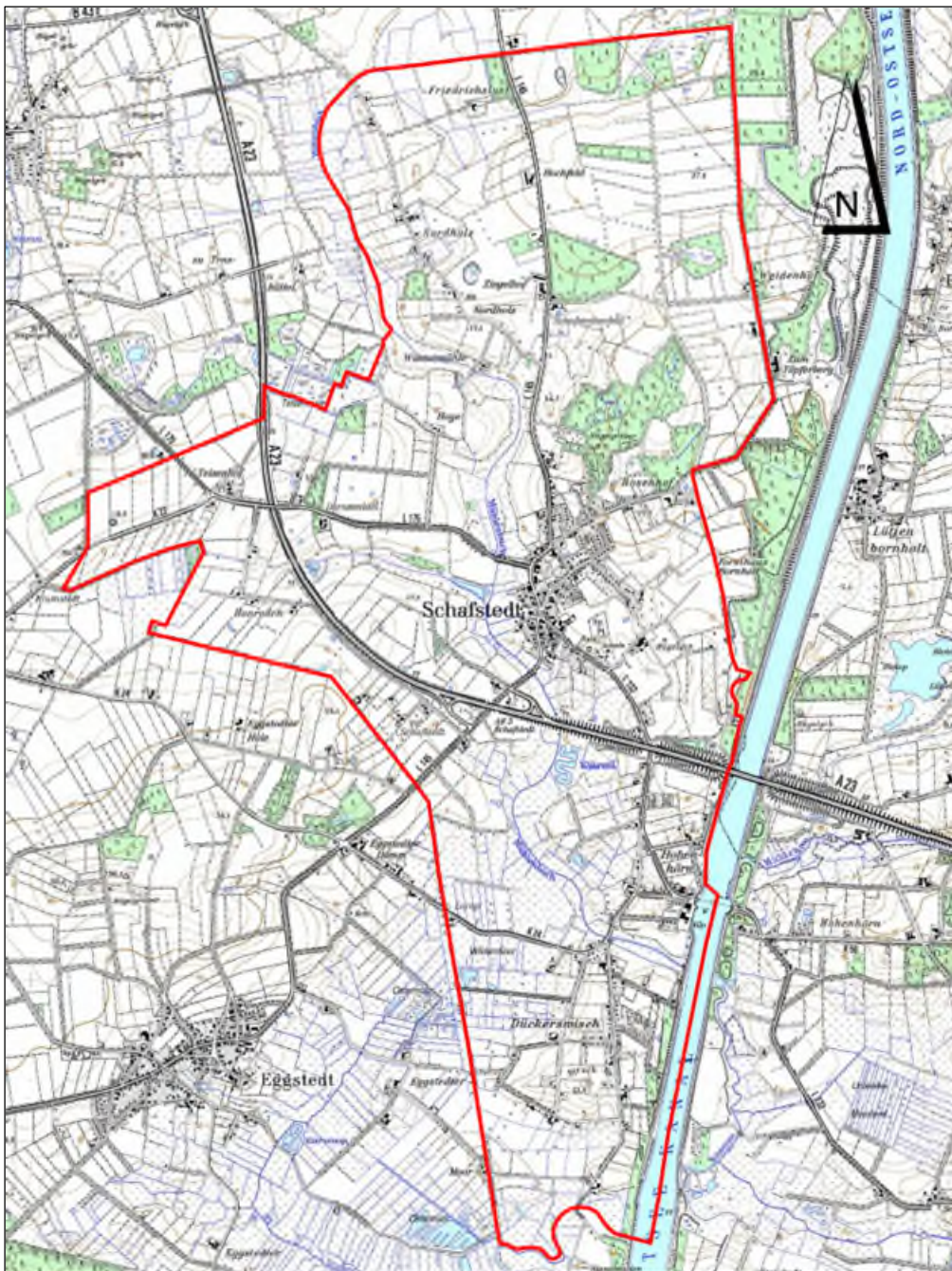
Nach Einschätzung von Sass und Kollegen erscheint eine Baufertigstellungs-Rate von vier bis fünf Wohneinheiten pro Jahr dabei als ein angemessenes Ziel für die Gemeinde Schafstedt. **Gerechnet von 2021 bis 2030 entspricht dies 40 bis 50 Wohneinheiten.**

### 3 Ermittlung und Bewertung der Innenentwicklungspotenziale

#### 3.1 Untersuchungsmethodik

Im Gemeindegebiet werden zunächst die relevanten Ortsteile abgegrenzt. In Schafstedt sind dies

- die Ortslage Schafstedt sowie
- der Ortsteil Dückerwisch.



Darstellung 17: Gemeindegebiet Schafstedt mit der Ortsteilen Schafstedt und dem Ortsteil Dückerwisch



Die weiteren Siedlungsstrukturen in Schafstedt erreichen nicht das städtebauliche Gewicht, um als Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB bewertet werden zu können.

Für die Erhebung der Potenzialflächen werden die gemeindlichen Planwerke zusammengetragen und gesichtet:

- FNP inkl. 1., 2., 6., 7., 9. und 12. Änderung, alle die Ortslage Schafstedt betreffend
- Landschaftsplan der Gemeinde Nordermeldorf (Planwerke "Bestand" und "Planung")
- Bebauungspläne
  - Ortslage Schafstedt: B5 inkl. 1. Ä, B7, B9, B10, B11, B13, B14 inkl. 2. Ä, B16, B18, B19
  - Ortsteil Dückerwisch: B6, B12 inkl. 1. Ä.
- Satzung nach §34 (in Dückerwisch)
- Informelle Planungen, wie z.B. Ortsentwicklungskonzept (in Schafstedt nicht vorhanden)



**Darstellung 18: Flächennutzungsplan Schafstedt, Ausschnitt Ortslage Schafstedt (vereinfachte und zusammenfassende Darstellung)**

Kartengrundlage: Digital-Atlas-Nord



**Darstellung 19: Flächennutzungsplan Schafstedt, Ausschnitt Ortsteil Dückerwisch (vereinfachte und zusammenfassende Darstellung)**

*Kartengrundlage: Digital-Atlas-Nord*

Von den gemeindlichen Planwerken werden insbesondere die Geltungsbereiche der Bebauungspläne und der Satzungen nach §34 BauGB in die Kartendarstellungen (**siehe Anlagen**) übernommen. Ebenfalls übernommen werden die Baugrenzen, sofern Potenzialflächen vorhanden sind. Als Kartengrundlage dient die aktuelle Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK) für die Gemeinde Schafstedt.

Die Bestandsaufnahme umfasst zwei Schritte. In einem ersten, kartographischen Schritt werden die o.g. Informationen zusammengeführt und die sich ergebende Struktur auf mögliche Potenzialflächen hin gesichtet. Dabei wird auch die Potenzialflächenanalyse von 2016 mit einbezogen. In einem zweiten Schritt erfolgen eine oder mehrere Begehungen vor Ort. In Schafstedt fanden die Begehungen im Oktober und November 2020 statt.

Mit der Bestandsaufnahme werden die folgenden städtebaulichen Situationen erhoben bzw. verifiziert.

- Bauflächen in bestehenden Bebauungsplangebieten oder Innenbereichssatzungen
- Baulücken in Gebieten nach § 34 BauGB
- Untergenutzte Flächen oder Brachflächen im Innenbereich
- Grundstücke mit Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Innerörtliche Leerstände (in Schafstedt nicht auffällig)
- Konversionsflächen (in Schafstedt nicht vorhanden)
- Absehbar leerfallende Hofstellen und Gewerbeimmobilien einschl. angrenzender Freiflächen, soweit sie im Innenbereich liegen
- Absehbar leerfallende Wohngebäude aufgrund der natürlichen demografischen Entwicklung (hauptsächlich Baugebiete der 50er bis 70er Jahre) als längerfristiges Potenzial (in Schafstedt nicht vorhanden)

### 3.2 Kriterien zur Identifizierung von Potenzialflächen

Wesentlich für eine Potenzialfläche ist ihre planungsrechtliche Bebaubarkeit. D.h. eine Potenzialfläche muss entweder

- innerhalb des Plangebiets eines Bebauungsplans oder einer Innenbereichssatzung liegen oder
- nach §34 BauGB Bestandteil des baulichen Zusammenhangs sein.

Eine Potenzialfläche ist frei von baulichen Anlagen, die sich in Nutzung befinden. Ausnahmen hiervon werden in der Beschreibung der Potenzialfläche genannt. Eine Ausnahme kann vorliegen, wenn es sich bei der baulichen Anlage lediglich um eine Nebenanlage handelt, deren Nutzung den sonstigen Standortqualitäten des Grundstücks deutlich widerspricht („Unternutzung“).

Potenzialflächen sind überdies frei von dauerhaften gewerblichen Nutzungen aller Art. Auch wenn eine Fläche einer gewerblichen Hauptnutzung in untergeordneter Form „dient“ (z.B. als Freilager), ist sie keine Potenzialfläche. Ausnahmen siehe oben.

Private Nutzungen hingegen (Hausgärten, private Lagerflächen) schließen eine Einstufung als Potenzialfläche nicht aus, da private Entscheidungen oder Änderungen der Lebensumstände in kurzer Zeit zur Aktivierung dieser Flächen führen können.

Die Immissionslage (Einwirkung von Lärm, Staub, Geruch etc.) einer Fläche fließt nicht differenziert in die Potenzialflächenbewertung mit ein. Sie ist nur dann ein Ausschlusskriterium, wenn die Situation eindeutig den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse widerspricht.

Je nach städtebaulicher Situation (Einfügegebot, Erschließung) und Größe der Potenzialfläche wird eine Schätzung zur wahrscheinlichen Anzahl der künftig realisierbaren Wohneinheiten durchgeführt.

Flächen, die im Flächennutzungsplan mit einer öffentlichen Nutzung jedweder Art ausgewiesen sind, gehören nicht zu den Potenzialflächen. Weitere Ausschlusskriterien können sein:

- ortsbildprägende Eigenschaft einer Fläche (z.B. Bestandteil eines denkmalrelevanten Ensembles)
- ökologische Bedeutung/Situation (Naturschutz, Artenschutz, Altlasten),

sofern bekannt.

### 3.3 Bewertung des zeitlichen Horizonts einer Potenzialfläche

Die Entwicklungspotenziale werden nach ihrer zeitlichen Realisierbarkeit unterschieden. Entsprechend den zeitlichen Horizonten des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (Entwurf Fortschreibung 2018) wird angenommen, dass die kurz- und mittelfristigen Potenziale bis zum Jahr 2030 und die langfristigen Potenziale ab dem Jahr 2031 realisiert werden.

Die Einschätzung der zeitlichen Realisierbarkeit von Potenzialflächen erfolgt auf Grundlage der erkennbaren Nutzung, kombiniert mit lokalen Informationen zur Verfügbarkeit von Grundstücken (hier: Gespräch mit dem Bürgermeister und dem Bauausschuss-Vorsitzenden im No-

vember 2020). Sofern keine konkreten weitergehenden Informationen zur Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer bekannt sind, wird jede erkennbare und auf Dauer angelegte Nutzung eines Grundstücks dahingehend bewertet, dass das Grundstück kurz- und mittelfristig nicht zur Verfügung steht. Diese Einschätzung kommt regelmäßig zum Tragen, wenn es um die Beurteilung von Hausgarten-Flächen geht, die groß genug sind, um eine weitere Bebauung aufzunehmen. Hier wird davon ausgegangen, dass die Eigentümer kein unmittelbares Interesse an einer Bebauung haben. Dies gilt auch für Flächen, die von ihren Eigentümer als Lagerflächen jedweder Art genutzt werden. Sollte die Dauerhaftigkeit einer Nutzung jedoch nicht erkennbar sein (Verwahrlosung, Verwilderung), dann wird die Fläche als kurz- bis mittelfristig eingestuft. Gleiches gilt für Flächen auf denen keine Nutzung erkennbar ist.

### 3.4 Liste der Potenzialflächen in der Gemeinde Schafstedt

ID, Adresse bzw. Bez.	Flächen- größe	Entwicklungsstand, Restriktionen	Wohneinheiten bis 2030 / ab 2031	
<b>Ortslage Schafstedt</b>				
ID 01, Geestbarg 16	990 m <sup>2</sup>	B-Plan Nr. 19, WA II, E/D, GRZ 0,3; Baufertigstellung vorauss. 2021	1	-
ID 02, Geestbarg 17	510 m <sup>2</sup>	B-Plan Nr. 19, WA II, E/D, GRZ 0,3; Baufertigstellung vorauss. 2021	1	-
ID 03, Geestbarg 7	720 m <sup>2</sup>	B-Plan Nr. 19, WA II, E/D, GRZ 0,3; Baufertigstellung vorauss. 2021	1	-
ID 04, Friedhofsallee 4	1.100 m <sup>2</sup>	Baulücke, Nutzung als Koppel; wg. benachbarter ehem. Deponie ggfs. auf Altlasten prüfen	-	1
ID 05, Möhlbarg 1	1.400 m <sup>2</sup>	Leerstand; Gebäude abgängig; Bauantrag für 3 WE gestellt	3	-
ID 06, Hauptstraße 3	1.000 m <sup>2</sup>	Baulücke, Bauantrag für 4 WE gestellt	4	-
ID 07, Erlengrund 6	1.000 m <sup>2</sup>	Baulücke, Autohaus-Stellplatz	-	1
ID 08, Hohenhörner Str. 2	1.800 m <sup>2</sup>	Nachverdichtung, Bauantrag für Seniorenwohnanlage gestellt (6 Wohnungen)	6	-

<b>Ortsteil Dückerwisch</b>				
ID 09, Dückerwischer Str., B-Plan Nr. 12	7.260 m <sup>2</sup>	B-Plan Nr. 12, MI I o E GRZ 0,2, derzeit landwirtschaftliche Nutzung	5	-
ID 10, Dückerwischer Str. 26	1.500 m <sup>2</sup>	Satzung nach §34 BauGB, derzeit Weideland	-	1
<b>Summe der Innenentwicklungspotenziale in Wohneinheiten</b>			<b>21</b>	<b>3</b>

Darstellung 20: Liste der Potenzialflächen in der Gemeinde Schafstedt

### 3.5 Einschätzung zu den Potenzialflächen

#### Schafstedt:

Die **Potenzialflächen Nr. 1 bis Nr. 3** liegen im B-Plangebiet Nr. 19 "Geestburg" und sind als Grundstücke bereits verkauft. Mit der Baufertigstellung ist 2021 zu rechnen.

Ebenfalls mit einer zeitnahen Fertigstellung ist bei den **Potenzialflächen Nr. 5 und Nr. 6** zu rechnen. Für beide Flächen wurde ein Bauantrag für jeweils ein Mehrfamilienhaus mit drei bzw. vier Wohneinheiten gestellt.

Für den speziellen Wohnungsmarkt der Seniorenwohnungen entsteht auf der **Potenzialfläche Nr. 8** eine neue Seniorenwohnanlage. Ein entsprechender Bauantrag für sechs Seniorenwohnungen wurde bereits gestellt.

Die beiden verbleibenden **Potenzialflächen Nr. 4 und Nr. 7** in der Ortslage Schafstedt werden als langfristige Potenziale eingestuft. Es handelt es sich um sog. **Baulücken**, d.h. die Flächen liegen nach §34 BauGB im Innenbereich, ihre Erschließung ist gesichert und Art und Maß der baulichen Nutzung lassen sich aus dem städtebaulichen Umfeld ermitteln. Baulücken sind für die Eigentümer i.d.R. relativ einfach zu entwickeln, da sie ohne weitere Umstände bereits erschlossen sind. Allerdings ist bei den beiden o.g. Fällen (noch) keine klare Entwicklungsabsicht zu erkennen.

**Potenzialfläche Nr. 4** wird als Pferdekoppel genutzt. Wegen der benachbarten ehemaligen Deponie (siehe FNP) wäre die Fläche im Falle einer Entwicklung auf Altlasten zu prüfen.

**Potenzialfläche Nr. 7** wird als Stellplatz für einen Kfz-Handelsbetrieb genutzt. Eine Nutzungsänderung ist kurz- und mittelfristig nicht zu erwarten.

#### Dückerwisch:

Für die **Potenzialflächen Nr. 9 und 10** gilt gesichertes Planrecht.



Die **Potenzialfläche Nr. 9** umfasst sechs Bauplätze (B-Plan Nr. 12) und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ein Bauplatz davon ist für die Erweiterung der benachbarten Seniorenwohnanlage vorgesehen. Es verbleiben fünf Potenzialflächen. Es ist davon auszugehen, dass diese mittelfristig veräußert und bebaut werden.

Für **Potenzialfläche Nr. 10** (Nutzung als Pferdekoppel) ist kein aktuelles Entwicklungsinteresse bekannt. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieses Potenzial kurz- oder mittelfristig zur Verfügung steht.

Alle weiteren unbebauten Flächen im Innenbereich von Schafstedt bzw. Dückerswisch werden als zu klein, dauerhaft anderweitig genutzt oder städtebaulich nicht geeignet eingestuft.

Aufgrund der ländlichen Umgebung und der landwirtschaftlichen Hofstellen im Siedlungsverbund sind alle Potenzialflächen potenziell von **Geruchsimmissionen** betroffen. In einem Bauantrag für ein Wohnbauvorhaben ist nachzuweisen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt werden. Überschreiten die Geruchsimmissionen bestimmte Werte der Geruchsimmissions-Richtlinie („GIRL“), so sind diese Verhältnisse, auch im Dorfgebiet, nicht mehr gewährleistet.

## 4 Weitere Eignungsflächen für den Wohnungsbau

Da die Potenzialflächen im Innenbereich nicht ausreichen, um den Wohnungsbaubedarf der Gemeinde Schafstedt mittelfristig zu decken, werden die Außenbereichsflächen mit Anschluss an den Siedlungskörper der Ortslage Schafstedt hinsichtlich ihrer Eignung für den Wohnungsbau untersucht. Alle weiteren Außenbereichsflächen im Gemeindegebiet kommen aus städtebaulichen Gründen für eine Siedlungserweiterung nicht in Frage.

Die **Darstellung Nr. 22** zeigt für viele direkt an den Siedlungskörper angrenzende Flächen auf, weshalb eine Entwicklung (zumindest zum Zeitpunkt dieser Untersuchung) ungünstig oder nicht möglich ist. Die wesentlichen Restriktionen sind

- Geruchsimmissionen (Tierhaltung)
- Lärm- und Geruchsimmissionen (Gewerbe)
- Bereits verplante oder in Nutzung befindliche Fläche ("Maßnahmenfläche", "Dorfplatz", "Baumschule", "GE (FNP)", "Hofstelle in Betrieb")
- Ökologisch sensibel ("Nähe Mühlenbach")
- Schwieriger Baugrund ("Vernässter Standort")
- Altablagerungen
- Fehlende Erschließung

Es verbleiben drei als Acker genutzte Flächen, die aus städtebaulicher Sicht als Wohnungsbaustandorte grundsätzlich geeignet sind (**siehe Darstellung Nr. 21 und 22**). Allen drei Flächen ist gemein, dass für deren Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Änderung des gültigen Flächennutzungsplans erforderlich ist. Alle drei Flächen liegen ca. 300 m bis 350 m Luftlinie vom Dorfplatz entfernt. Die Flächen sind zwischen 2,5 und 3,5 ha groß und in der Übersichtskarte (Darstellung Nr. 22) nur grob abgesteckt.

Die **potenzielle Wohnbaufläche Nr. 1** befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage am Möhlnbarg (L 145). Die L 145 ist hier auf Ortsgeschwindigkeit (Tempo 50) reduziert. Die Fläche fällt zum Mühlenbach ab, hält aber ausreichenden Abstand, um dessen ökologische Funktion

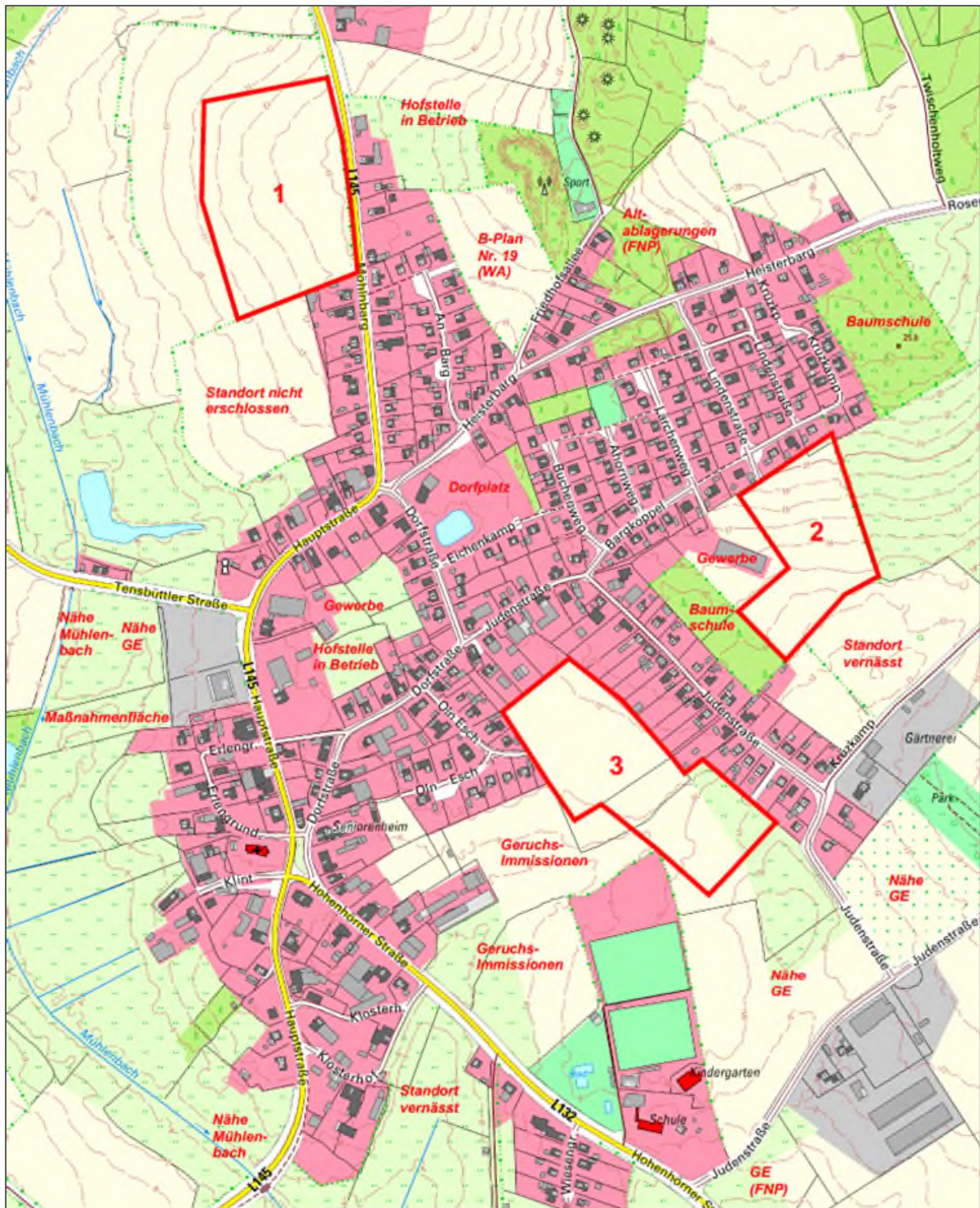
nicht zu beeinträchtigen. Durch ein entsprechendes Regenwasser-Management ließen sich in der Nähe des Mühlenbachs sogar weitere ökologisch wertvolle Flächen schaffen. Abgesehen von den Immissionen, die sich aus der ordnungsgemäßen umgebenden Landwirtschaft ergeben, ist die Fläche grundsätzlich immissionsarm.

Die **potenzielle Wohnbaufläche Nr. 2** befindet sich südlich der Wohnbebauung "Lindenstraße" (B-Pläne Nr. 11 und 13) und verfügt mit der Verlängerung der Lindenstraße über einen vorgestreckten Anschluss an die äußere Erschließung. Die Fläche ist relativ stark nach Süden geneigt (ca. 7 m auf ca. 170 m). Westlich angrenzend an das potenzielle Baugebiet wurde eine unmaßstäblich große Gewerbehalle mit Solardach errichtet, die die angrenzenden Freiflächen stark dominiert. Die Fläche wird von einer Sielverbandsanlage durchquert, die bei einer Wohnbauentwicklung verlegt oder planerisch eingebunden werden müsste.

Die **potenzielle Wohnbaufläche Nr. 3** grenzt an drei Seiten an den Siedlungskörper an und ist von den drei hier beschriebenen Flächen die am besten "eingebundene". Von der Straße Oln Esch ist ein Anschluss an die äußere Erschließung vorgestreckt; im südwestlichen Bereich kann an die Judenstraße angeschlossen werden. Südlich liegt der gemeindliche Schul- und Sportkomplex. Dieser wäre bei einer Entwicklung hinsichtlich der Lärmentwicklung zu prüfen. Weiterhin zu prüfen wären die Geruchsmissionen durch den Schweinemastbetrieb an der Hohenhörner Straße. Die Flächen sind Teil einer Vollerwerbs-Landwirtschaft. Ein Entwicklungsinteresse ist nicht erkennbar.

Fläche	Beschreibung, Eignung und Hemmnisse
Fläche Nr. 1	Randlage nördlich der westlichen Bebauung Möhlnbarg; Ackerfläche, eingefasst von Knicks; Äußere Erschließung über Möhlenbarg (L 145) direkt anliegend; RW-Entwässerung in Richtung Mühlenbach möglich, dabei Schaffung von großzügigen Vernässungsflächen; immissionsarm
Fläche Nr. 2	Randlage südlich des Wohngebiets Lindenstraße (B-Pläne Nr. 11 u. 13); Ackerfläche, eingefasst von Knicks, <b>teils sehr bewegte Topographie</b> ; benachbart zu solitär stehender <b>Gewerbehalle mit dominanter Wirkung</b> , baurechtliche Situation der Halle ungeklärt; <b>Sielverbandsanlage durchquert Standort</b>
Fläche Nr. 3	Eingebettete Lage, an drei Seiten angrenzend an den Siedlungskörper; Erschließung möglich über Oln Esch und Judenstraße; Acker- bzw. Weidefläche; Vollerwerbs-Landwirtschaft, <b>kein Entwicklungsinteresse erkennbar</b> ; <b>Geruchs-Immissionen durch benachbarten Schweine-Mastbetrieb</b> ; ggfs. Lärmimmissionen durch südlich gelegene Sportfläche

**Darstellung 21: Liste der Eignungsflächen für den Wohnungsbau in der Gemeinde Schafstedt**



**Darstellung 22: Eignungsflächen für den Wohnungsbau aus städtebaulicher Sicht, ohne Maßstab**

Kartengrundlage: Topographische Karte 1: 25.000, Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein

## 5 Ergebnisse und Empfehlung

Der Wohnungsneubaubedarf für die Gemeinde Schafstedt wird bis zum Jahr 2030 auf ca. 40 WE bis 50 WE eingeschätzt (siehe Kapitel 2.6). Dies entspricht in etwa dem wohnbaulichen Entwicklungsrahmen (Landesentwicklungsplan), der sich – bezogen auf die Zeitspanne von 2017 bis 2030 – auf 63 WE beläuft (Berechnung: 631 Wohnungen im Bestand am 31.12.2017, davon 10%).

**Um der negativen demographischen Entwicklung entgegenzuwirken und diese zumindest zu dämpfen, sollte die Gemeinde Schafstedt durch Aktivierung und durch die eigene Entwicklung von Flächen kontinuierlich für ein angemessenes Angebot an Grundstücken sorgen.**

Im Innenbereich wurden 7 Potenzialflächen für 21 WE identifiziert (kurz- bzw. mittelfristige Verfügbarkeit). Für diese Potenzialflächen wurden zum Teil bereits Bauanträge gestellt. Einschränkung ist anzumerken, dass fünf der potenziellen Wohneinheiten nicht im Hauptort Schafstedt verortet sind, also nicht dort, wo die Nachfrage am konkretesten auftritt, sondern im stark landwirtschaftlich geprägten Ortsteil Dückerswisch. Weitere sechs der 21 kurz- bis mittelfristigen potenziellen Wohneinheiten entfallen auf ein neues Seniorenwohnheim. Diese Wohneinheiten bedienen ebenfalls nicht die im Hauptort auftretende Nachfrage nach Bauland ("Haus mit Garten").

Die Gemeinde tut deshalb gut daran, sich um die Entwicklung eines Baugebiets zu kümmern. In Kapitel 4 wurden drei potenzielle Wohnbaustandorte vorgestellt, die aus städtebaulicher Sicht alle grundsätzlich geeignet sind. Die Flächen Nr. 2 (Erweiterung Lindenstraße) und Nr. 3 (Erweiterung Oln Esch) weisen beide Restriktionen auf, die eine Entwicklung (zumindest zum derzeitigen Zeitpunkt) erschweren bzw. verhindern. **Deshalb kann aus fachlicher Sicht empfohlen werden die Entwicklung der Fläche Nr. 1 (Möhlenbarg), die von der Gemeinde auch bereits angestrebt wird, weiter zu verfolgen. Eine angemessene Größenordnung für die Flächenentwicklung liegt bei ca. 25 bis 30 Bauplätzen.**

# 6 Anlagen

## 6.1 Übersichtskarte (hier ohne Maßstab)



### Legende

#### Potenzialflächen

- Kurz- und mittelfristig zu realisierende Innenentwicklungspotenziale
- Langfristige Innenentwicklungspotenziale
- Ⓜ Innenentwicklungspotenziale, Nummerierung

#### Sonstige Pflandarstellungen

- Abgrenzung des städtebaulichen Innenbereichs
- Bebauungsplangrenze
- Ⓜ Bebauungsplan-Erweiterung
- Baugrenzen
- FG Freizeitanlagen
- Sp Sportplätze
- B Spielplätze
- Grundstück bereits bebaut (Darstellung symbolisch)
- ▨ Wohnbau in Betrieb



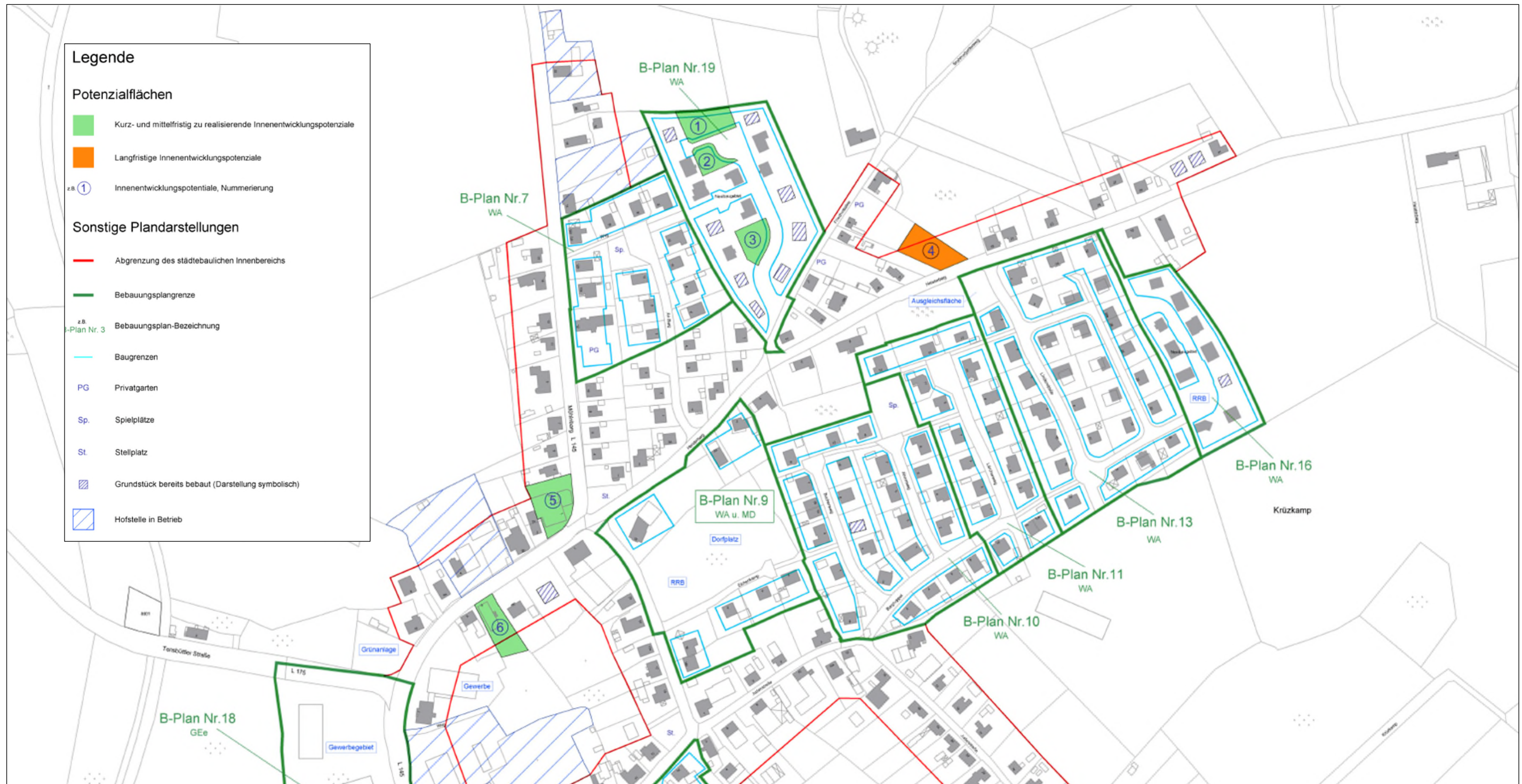
**SASS & KOLLEGEN**  
Ingenieurgesellschaft

Grossers Allee 24 25767 Albersdorf    Tel 04435-97779    info@sass-und-kollegen.de  
Fax 04435-977720    www.sass-und-kollegen.de

<b>Projektname:</b> 2020 Innenentwicklungsanalyse Schafstedt	<b>Projektziele:</b> Innenentwicklungsanalyse Schafstedt
<b>Zustellungsdatum:</b> 2020/01/09 SASS & KOLLEGEN	<b>Stadt/Gemeinde:</b> Gemeinde Schafstedt
<b>PDP:</b> 20-13-11 BA Schafstedt Übersichtskarte 1:5000	<b>Darstellung:</b> Übersichtskarte
<b>Zustellungsdatum:</b> übermittelt    erstellt    Datum: 17.11.2020	<b>Skala:</b> übermittelt    erstellt    Datum: 17.11.2020
<b>1:5.000</b> in Format A1	

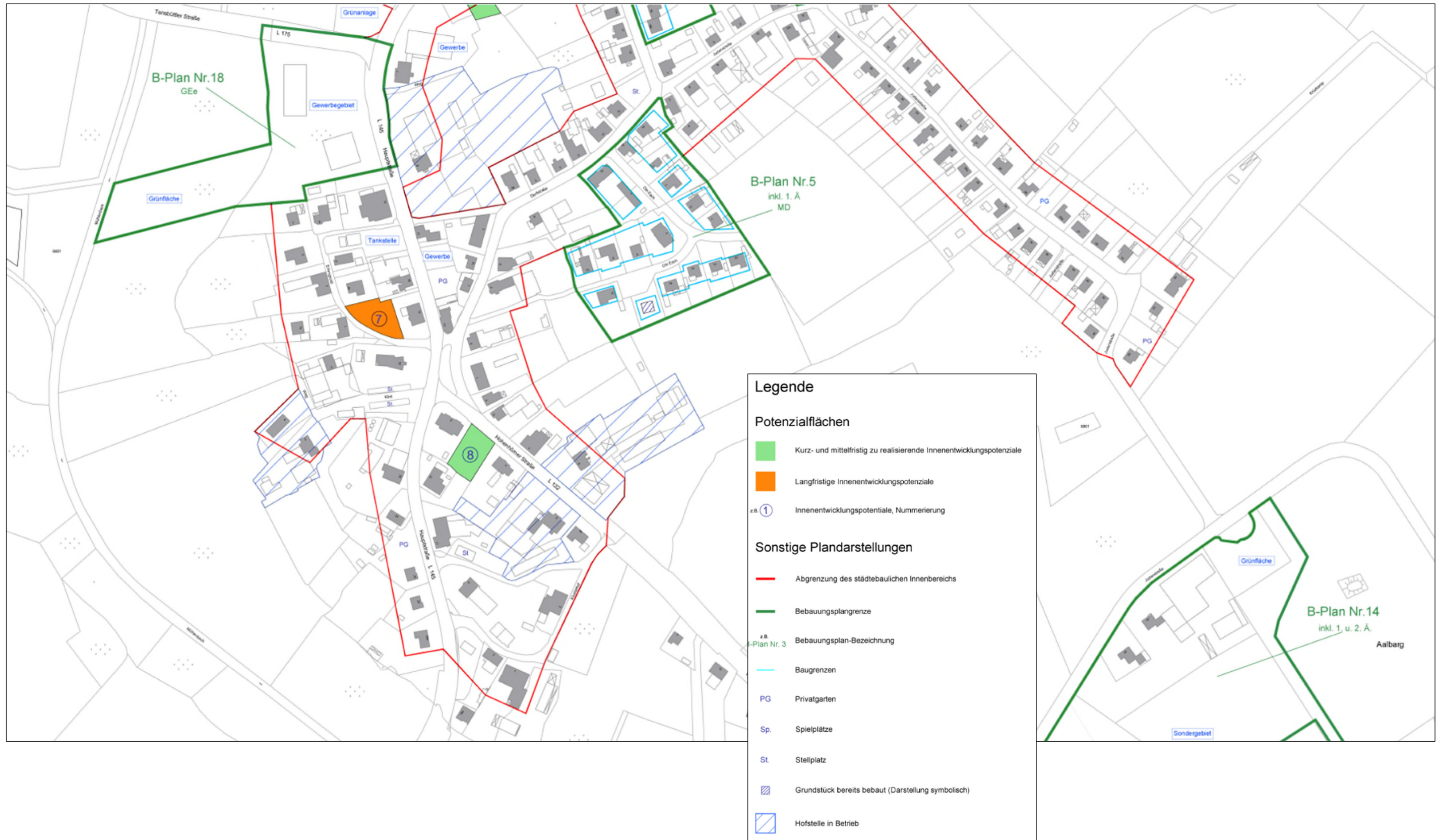


6.2 Kartenausschnitt Ortslage Schafstedt Nord (ohne Maßstab)





6.3 Kartenausschnitt Ortslage Schafstedt Süd (ohne Maßstab)



### 6.4 Kartenausschnitt Ortsteil Dückerwisch (ohne Maßstab)

