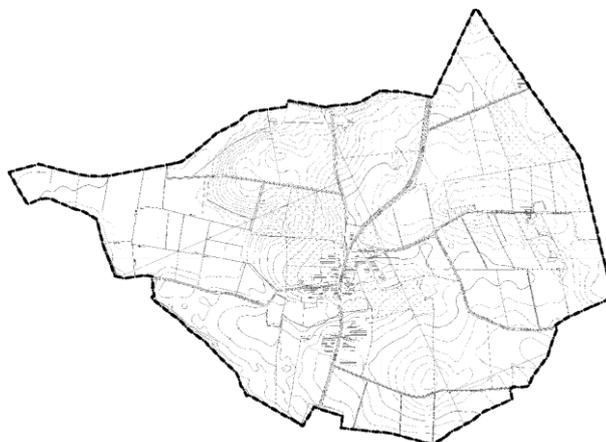


Innenentwicklungspotenzialanalyse der Gemeinde Süderheistedt



Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH

PLANUNGSGRUPPE

Dipl. - Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
25746 Heide, Loher Weg 4
Tel.: 0481/71066 - Fax: /71091
Email: info@planungsgruppe-dirks.de

Datum: 19. April 2016

Verfasser: Dipl. Geogr. Hannes Lyko

Inhaltsverzeichnis

1.	Methodik/Vorgehensweise	3
2.	Bestandsaufnahme	3
2.1	Allgemeine Bestandsaufnahme.....	3
2.2	Bestandsaufnahme Innenentwicklungspotenziale.....	12
3.	Planerisch-fachliche Bewertung	14
4.	Dokumentation	17
	Potenzialfläche I: Hennstedter Straße/Mühlenstraße.....	18
	Potenzialfläche II: Hennstedter Straße Nr. 3	19
	Potenzialfläche 3: Lindenerstraße Nr. 1	20
	Potenzialfläche IV: Mittelstraße/Gang	21
	Potenzialfläche V: Waldweg Nr. 6.....	22
	Potenzialfläche VI: Eichenweg Nr. 11	23
	Potenzialfläche VII: Eichenweg Nr. 7	24
	Potenzialfläche VIII: Eichenweg 2. Reihe	25
	Potenzialfläche IX: Teichweg 13	26
	Potenzialfläche X: Teichweg 7	27
	Potenzialfläche XI: Heider Straße zwischen Nr. 8 und Nr. 10.....	28
	Potenzialfläche XII: Heider Straße zwischen Nr. 5 und Nr. 7	29
	Quellenverzeichnis.....	30

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Süderheistedt.....	5
Abbildung 2: Altersstruktur in der Gemeinde Süderheistedt 2014	8

Anhang

Anhang 1: Kartierungsbogen Bestandsaufnahme

Anhang 2: Begutachtete Freiflächen und Baulücken in Süderheistedt

Anhang 3: Ermittelte Potenzialflächen in Süderheistedt

1. Methodik/Vorgehensweise

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

2. Bestandsaufnahme

Die Bestandsaufnahme zur Erfassung der Innenentwicklungspotenziale gliedert sich in zwei Teilbereiche. Die **allgemeine Bestandsaufnahme** liefert dabei allgemeine Daten, die die spezifische Situation der Gemeinde Süderheistedt hinsichtlich ihrer Bevölkerungsstruktur, ihrer Einwohnerzahl und des Wohnungsangebotes abbilden. Darüber hinaus soll im Rahmen der allgemeinen Bestandsaufnahme auch eine Prognose der Bevölkerungsentwicklung und des Bauflächenbedarfes erfolgen. Da es sich bei der Gemeinde Süderheistedt um eine vergleichsweise kleine Gemeinde (554 Einwohner) handelt, sind für die allgemeine Beurteilung der aktuellen Situation einfache Daten zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung sowie zum Bedarf an Bauflächen und dem Wohnraumangebot ausreichend. Zumal eine detaillierte Erhebung solcher Daten den vertretbaren Aufwand übersteigen würde.

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

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

2.1 Allgemeine Bestandsaufnahme

Die allgemeine Bestandsaufnahme basiert im Wesentlichen auf der Auswertung einer Reihe von demographischen Daten. Die Bevölkerungsentwicklung und die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde wurden auf der Basis der Daten des Statistikamtes Nord analysiert.

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde auf die Ergebnisse des *Demographiebericht – Zukunft gestalten - des Kreises Dithmarschen* sowie auf die *Bevölkerungsvorberechnung 2010 – 2025 des Innenministeriums* zurückgegriffen.

Da es keine gemeindebezogenen Daten hinsichtlich der Pro-Kopf-Wohnfläche der Einwohner gibt, wird bei diesem Thema auf relativ allgemeine Daten und Annahmen zurückgegriffen und diese auf die Gemeinde Süderheistedt übertragen.

Um das vorhandene Wohnraumangebot in der Gemeinde einschätzen zu können, wurde während der Kartierung der verschiedenen Potenzialflächen auch leer stehender Wohnraum kartiert. Dabei handelt es sich aber nicht um eine umfassende Leerstandskartierung aller Wohneinheiten sondern lediglich um eine oberflächliche Inaugenschein-

nahme der Wohnbebauung. Um weitere Anhaltspunkte bzgl. einer möglichen Leerstandsproblematik zu gewinnen, wurde auf entsprechenden Internetportalen der Wohnungs- und Häusermarkt überprüft. Darüber hinaus wurde mit Hilfe von Daten des Einwohnermeldeamtes ermittelt, wie viele Wohneinheiten ausschließlich von älteren Personen bewohnt werden und somit von Leerstand bedroht sein könnten.

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

Wie die Untersuchung der Bevölkerungsentwicklung im Rahmen des Demographieberichtes des Kreises gezeigt hat, ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Kreisgebiet überwiegend negativ. Tendenziell ist zu erwarten, dass das derzeit negative natürliche Bevölkerungssaldo in den nächsten Jahren eher größer werden wird. Bevölkerungszuwächse können daher nur aufgrund von Wanderungsgewinnen erzielt werden. Der Demographiebericht zeigt, dass die Wanderungsgewinne nicht ausreichen, um das negative natürliche Bevölkerungssaldo im Kreisgebiet dauerhaft auszugleichen. Dies gilt wahrscheinlich auch für die Gemeinde Süderheistedt, da zu erwarten ist, dass die Gemeinde nicht übermäßig oder dauerhaft von Zuwanderung profitieren kann. Maßgeblich für überdurchschnittliche und andauernde Wanderungsgewinne sind, das haben verschiedenste Wanderungsanalysen gezeigt, das Angebot an Arbeitsplätzen und eine Ortslage mit einer entsprechenden Infrastruktur, insbesondere Städte werden bevorzugt. Die Gemeinde verfügt über beides nicht in besonderem Maße, kann aber sicherlich von Ihrer Nähe zum Mittelzentrum Heide profitieren. Daher sind kurzfristige Wanderungsgewinne möglich, insbesondere dann wenn attraktive Wohn- oder Bauflächen eine Zuwanderung ermöglichen.

Die Abbildung 1 zeigt den Verlauf der Einwohnerentwicklung des Kreises Dithmarschen und der Gemeinde Süderheistedt in den vergangenen zehn Jahren. Im Jahre 2009 wurde der bis dahin eigenständige Ort Hägen Teil der Gemeinde Süderheistedt. In der Einwohnerstatistik wurde dies berücksichtigt. Für den Zeitraum vor 2009 wurden die Einwohner Hägens zu den Einwohnern Süderheistedt addiert, um ein unverfälschtes Bild der Einwohnerentwicklung Süderheistedts zu erhalten. Die Datengrundlage, für die in Abbildung 1 dargestellte Einwohnerentwicklung, bilden die Einwohnerdaten des Statistischen Landesamtes.

Die Abbildung zeigt, dass die Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Kreisgebietes kontinuierlich negativ verläuft. Lediglich im Jahr 2015 konnten leichte Bevölkerungszuwächse verzeichnet werden. Insgesamt verzeichnete der Kreis Dithmarschen ein Bevölkerungsverlust von 3,3 % zum Stand von 2005.

Für die Gemeinde Süderheistedt zeigt die Abbildung 1 ebenfalls einen überwiegend negativen Verlauf der Einwohnerzahlen. Innerhalb des Zeitraumes von 2005 bis 2008 blieb die Einwohnerzahl der Gemeinde relativ konstant. In diesem Zeitraum sind nur sehr geringe Veränderungen der Einwohnerzahl zu verzeichnen. Nach 2008 zeigt sich ein deutlicher Rückgang der Bevölkerungszahlen, welcher bis zum Jahr 2014 anhielt erst im

Jahr 2015 konnte dieser Trend erstmalig gestoppt und leichte Einwohnerzuwächse beobachtet werden. Insgesamt verzeichnete die Gemeinde innerhalb des betrachteten Zeitraumes ein Bevölkerungsverlust von 57 Personen gegenüber dem Jahr 2005. Dies entspricht einem Rückgang von ca. 10 %.

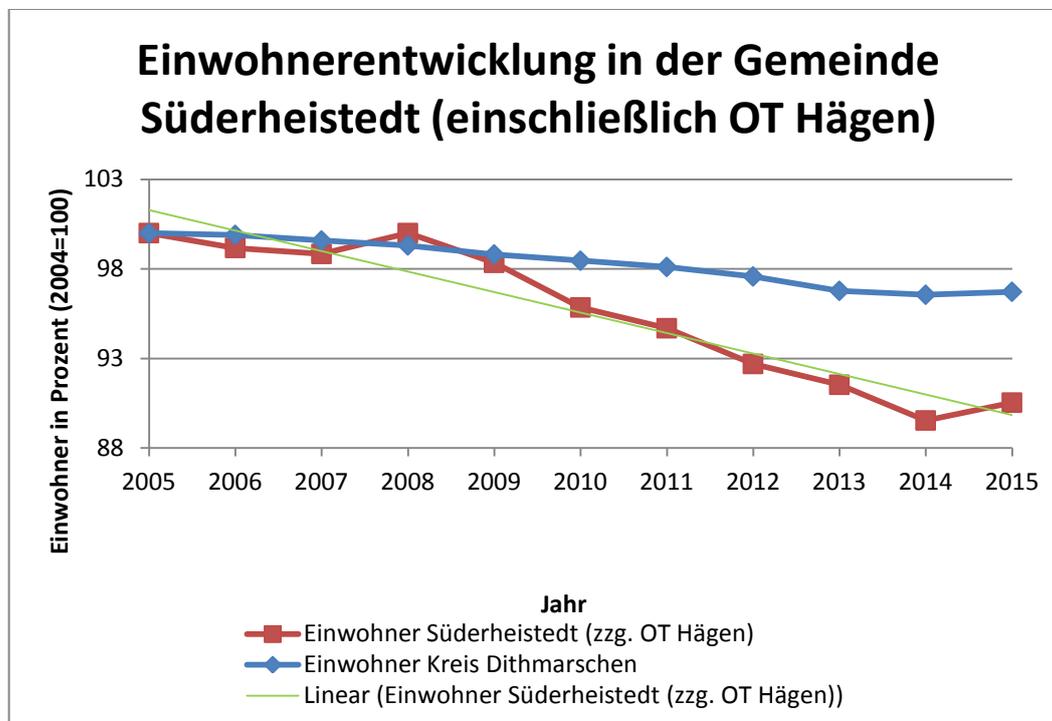


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Süderheistedt

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Einwohnerentwicklung im betrachteten Zeitraum insgesamt rückläufig war und der deutliche Abwärtstrend erst im vergangenen Jahr gestoppt wurde. Hier gilt es zu beobachten ob die Einwohnerentwicklung der Beginn einer Trendwende ist, oder ob es sich um ein einmaliges Ereignis handelt. Insgesamt muss es das Ziel der Gemeinde sein, hinsichtlich der Einwohnerentwicklung dauerhaft ein konstantes Niveau zu erreichen.

Da aufgrund des relativ kleinen Betrachtungsraumes mit seiner sehr geringen Einwohnerzahl eine detaillierte Bevölkerungsprognose für die Gemeinde wenig sinnvoll erscheint, wird für die Abschätzung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung auf die Bevölkerungsprognosen des Demographieberichtes des Kreis Dithmarschen die Ergebnisse der *Bevölkerungsvorausberechnung des Innenministeriums* zurückgegriffen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Innenministeriums geht für den Kreis Dithmarschen von einer schrumpfenden Bevölkerung aus. Es wird ein Bevölkerungsverlust von 7,1 % prognostiziert. Diese Bevölkerungsprognose zeigt aber nur die Auswirkungen für den gesamten Kreis, differenziertere Prognosen für Teilräume des Kreises nimmt diese Vorausberechnung nicht vor. Die Daten zeigen allerdings, dass im Kreisgebiet insgesamt mit einem Bevölkerungsverlust zu rechnen ist.

Etwas differenziertere Prognosen liefert der Demographiebericht des Kreises Dithmarschen. Dieser prognostiziert die Bevölkerungsentwicklung auch für kleinere Teilräume.

Als räumliche Gliederungsebene dienen die alten Amtsbereiche. Dies ermöglicht auch einen Vergleich mit älteren Daten. Außerdem bieten die alten Amtsbereiche eine homogene Gliederung des Kreises.

Für den alten Amtsbereich Hennstedt, zu dem die Gemeinde Süderheistedt gehört, wird für den Zeitraum von 2007 bis 2025 ein Bevölkerungsverlust von ca. 7 % prognostiziert. Diese Größenordnung entspricht der Bevölkerungsentwicklung, die auch für das gesamte Kreisgebiet prognostiziert wurde. Die Einwohnerentwicklung der letzten Jahre der Gemeinde Süderheistedt bestätigt diese prognostizierte negative Bevölkerungsentwicklung.

Für den Zeitraum von 2001 – 2007 konnte der Amtsbereich Hennstedt hingegen noch an Einwohnern zulegen. In diesem Zeitraum stieg die Bevölkerung um ca. 2 %. Vor 2000 konnten sogar noch größere Bevölkerungsgewinne verbucht werden.

Die Bevölkerungsprognosen zeigen, dass sich auch der Amtsbereich Hennstedt und damit gegebenenfalls auch die Gemeinde Süderheistedt mit einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung und den damit verbundenen Herausforderungen auseinandersetzen sollte.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Einwohnerzahlen in den vergangenen Jahren in etwa den prognostizierten Entwicklungen entsprach. Es ist damit zu rechnen, dass sich die Einwohnerzahl langfristig eher negativ entwickeln wird, da ein Ausgleich von Bevölkerungsverlusten momentan nur durch Zuzug kompensiert werden kann. Ein ausreichender Zuzug in die Gemeinde Süderheistedt ist jedoch dauerhaft nicht zu erwarten. Zuzüge über einen kürzeren Zeitraum in die Gemeinde sind allerdings möglich, sofern attraktive Angebote an Wohnraum oder Bauflächen vorhanden sind. Die Gemeinde sollte versuchen von ihrer räumlichen Nähe zum Mittelzentrum Heide zu profitieren. Ziel sollte es sein, potenziell Zuwanderungswilligen attraktive Bauflächen oder Immobilienangebote aufzeigen zu können.

Die Abbildung 2 zeigt die Altersstruktur der Gemeinde Süderheistedt im Vergleich zur Altersstruktur des Kreis Dithmarschen und des Landes Schleswig-Holstein. Alle Daten sind letztendlich auf Daten aus der Gemeindestatistik zurückzuführen und wurden vom Statistikamt Nord zur Verfügung gestellt. Der Vergleich mit den Daten des Kreises und des Landes ermöglicht es, Besonderheiten der Bevölkerungsstruktur in Süderheistedt herauszuarbeiten.

Beim Betrachten der Abbildung 2 fällt auf, dass aufgrund der Darstellung der Altersstruktur in relativ kleinen Altersgruppen, die Altersstruktur typische Merkmale der Urnenform einer klassischen Alterspyramide aufweist. Die Urnenform zeichnet sich dadurch aus, dass es einen relativ hohen Anteil von älterer Bevölkerung gibt und das die Basis der Pyramide aufgrund des fehlenden Nachwuchses sehr schmal ist. Die Urnenform ist bei Alterspyramiden ein deutliches Zeichen für ein starke Alterung der Bevölkerung und relativ geringe Geburtenraten.

Beim Vergleichen der Daten fallen in der Altersstruktur der Bevölkerung in Süderheistedt vier signifikante Unterschiede zur Altersstruktur des Kreises und des Landes auf.

In der Gemeinde Süderheistedt sind die jüngeren Jahrgänge unter 20 Jahren relativ stark vertreten. In den verschiedenen Altersgruppen stehen leicht überdurchschnittliche Anteile in einigen Altersgruppen leicht unterdurchschnittlichen Anteilen in anderen Altersgruppen gegenüber. Insgesamt entspricht der Bevölkerungsanteil der Kinder und Jugendlichen weitestgehend dem Landes- und Kreisdurchschnitt. Aus diesem relativ hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen in der Gemeinde Süderheistedt lässt sich ableiten, dass die Gemeinde ein attraktiver Lebensraum für Familien mit Kindern ist.

Innerhalb der Altersstruktur fällt weiterhin auf, dass der Anteil der 20 bis unter 25 Jährigen und der Anteil der 25 bis unter 30 Jährigen in Süderheistedt deutlich größer als in Dithmarschen oder in Schleswig-Holstein ist. Der Anteil der 20 bis unter 25 Jährigen beträgt in Süderheistedt 6,3 % der Gesamtbevölkerung während er im Kreisgebiet 5,2 % und im Land 5,5 % beträgt. Ähnlich fällt der Unterschied bei den 25 bis unter 30 Jährigen aus, hier beträgt der Anteil in Süderheistedt 5,4 % während er im Kreisgebiet bei 4,7 % und im Land bei 5,2 % liegt. Dieser Unterschied ist aus dem Grund so bemerkenswert, da in diesen Altersgruppen die Ausbildungswanderung stattfindet und Gemeinden im ländlichen peripheren Raum in diesen Altersgruppen üblicherweise größere Defizite aufweisen, da häufig eine Abwanderung stattfindet. Ebenso wie bei den beiden Altersgruppen zwischen 20 und 30 Jahren zeigt sich auch bei den beiden Altersgruppen der 30 bis 35 Jährigen und den 35 bis 40 Jährigen ein deutlich höherer Bevölkerungsanteil als in den Vergleichsräumen. Der Bevölkerungsanteil der 30 bis unter 35 Jährigen beträgt in Süderheistedt 6,5 %, im Kreisgebiet liegt er hingegen nur bei 4,8 % und im Land Schleswig-Holstein bei 5,4 %. In der Altersgruppe der 35 bis unter 40 Jährigen zeigt sich ein ähnliches Bild, der Anteil beträgt in der Gemeinde 6,3 %, im Kreisgebiet 5,0 % und im Land 5,4 %. Diese Daten zeigen das Süderheistedt für junge Erwachsene scheinbar ein attraktiver Wohnstandort ist. Im Zusammenhang mit den relativ hohen Anteilen an Kindern und Jugendlichen scheint dies insbesondere für junge Familien zu gelten. Die Gemeinde sollte versuchen insbesondere für die jungen Familien Voraussetzungen zu schaffen, die einen Verbleib bzw. Zuzug dieser Bevölkerungsgruppe ermöglichen.

Ein von den Altersgruppen zwischen 20 und 40 Jahren abweichendes Bild zeigt sich bei der Altersgruppe der 40 bis unter 45 Jährigen, hier ist der Anteil an der Gesamtbevölkerung in Süderheistedt mit 4,6 % wesentlich geringer als im Kreis wo er 7,3 % oder im Land wo er 7,6 % beträgt. Worauf diese auf eine Altersgruppe beschränkte Beobachtung zurückzuführen ist, bleibt unklar, insbesondere deswegen, weil sich die Verhältnisse in den darauf Folgenden älteren Altersgruppen wiederum umkehren.

Abbildung 2 zeigt nämlich, dass es in der Gemeinde einen hohen Bevölkerungsanteil bei den Altersgruppen der 45 bis unter 50 Jährigen, der 50 bis unter 55 Jährigen, den 55 bis unter 60 Jährigen und der 60 bis unter 65 Jährigen gibt. In diesen vier Altersgruppen ist der Anteil in Süderheistedt höher als im Kreisgebiet oder im Land Schleswig-Holstein. Der Anteil in der Altersgruppe der 45 bis unter 50 Jährigen beträgt in Süderheistedt 9,3 % der Bevölkerung, im Kreisgebiet beträgt ihr Anteil hingegen 8,6 % und im Land Schleswig-Holstein 9,1 %. Bei der Altersgruppe der 50 bis unter 55 Jährigen ist der Unterschied deutlicher, hier beträgt der prozentuale Anteil an der Gesamtbevölkerung des Landes und des Kreises jeweils 8,0 %, während in der Gemeinde 9,5 % zu dieser Gruppe gehören. Bei diesen Altersklassen handelt es sich häufig um Menschen, die sich innerhalb des Lebenszyklus in der Familien- oder Postfamilienphase bzw. im Übergangs-

bereich zwischen diesen beiden Phasen befinden. Anders gesagt, handelt es sich häufig um Familien mit Kindern oder Kindern im fortgeschrittenen Alter. Das überproportionale Auftreten dieser Generation deckt sich mit den Beobachtungen bei den Anteilen der Kinder und Jugendlichen und jungen Erwachsenen an der Bevölkerung.

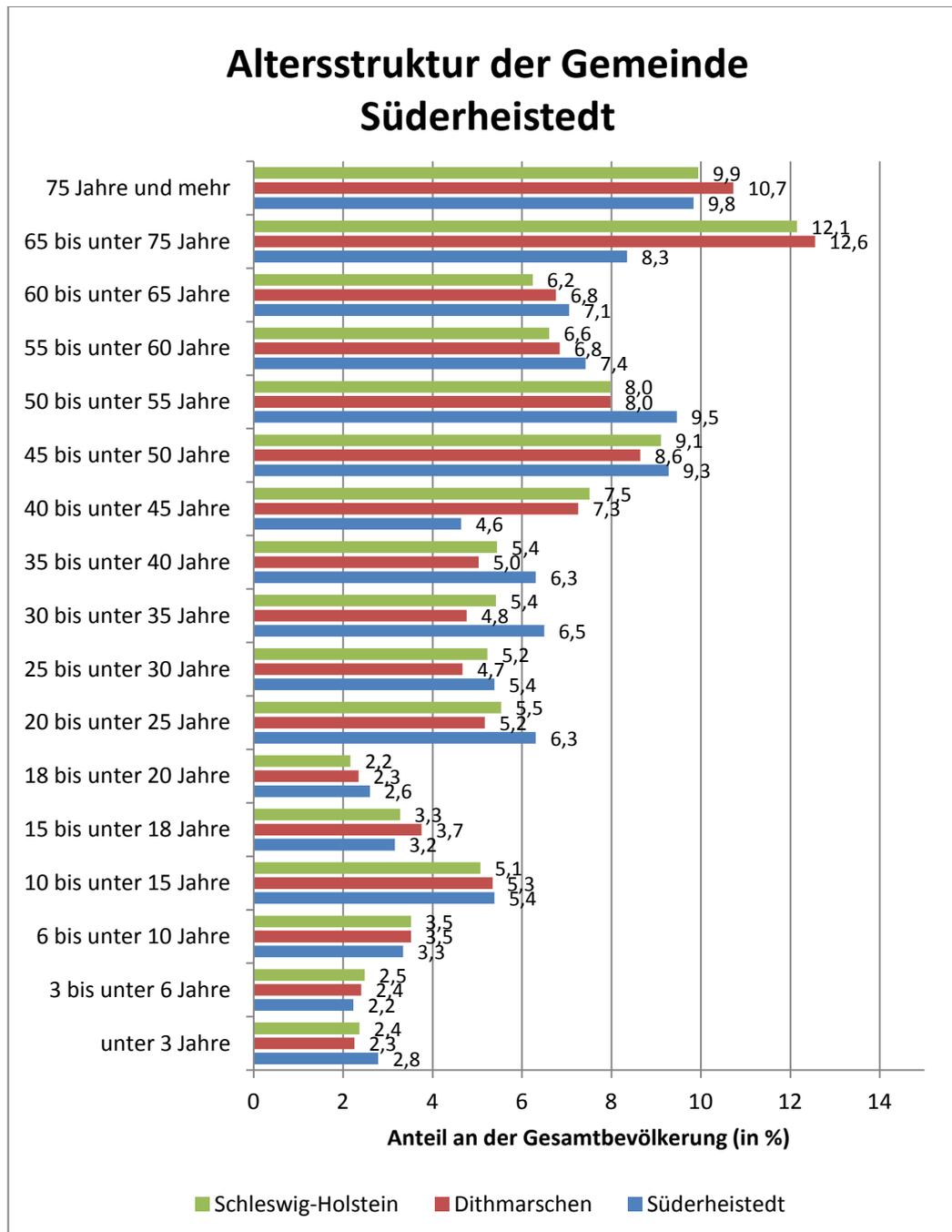


Abbildung 2: Altersstruktur in der Gemeinde Süderheistedt 2014

Der Bevölkerungsanteil der Menschen im Rentenalter liegt im Gemeindegebiet deutlich unter dem in den Vergleichsräumen. Der Anteil der 65 bis unter 75 Jährigen beträgt in Süderheistedt lediglich 8,3 % während er im Kreis 12,6 % und im Land 12,1 % beträgt. Bei den über 75 Jährigen ist der Unterschied nicht mehr ganz so gravierend. Hier liegt der Bevölkerungsanteil in Süderheistedt bei 9,8 %, im Kreisgebiet liegt er hingegen bei

10,7 %. Nur ein geringer Unterschied gibt es zum Anteil auf Landesebene der 9,9 % beträgt.

Diese Besonderheit in der Altersstruktur deutet darauf hin, dass Süderheistedt für diese Generation nicht mehr so attraktiv ist. Möglicherweise ist das auf fehlende Versorgungsstrukturen hinsichtlich der gesundheitlichen Vorsorge zurückzuführen. Des Weiteren könnten auch Wohnangebote fehlen, die speziell auf die Anforderungen von Senioren zugeschnitten sind. Die bauliche Struktur in Süderheistedt ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt, die im höheren Alter aufgrund des hohen Unterhaltungsaufwandes an Attraktivität verlieren. Derzeit verfügt die Gemeinde über Seniorengerechten Wohnraum in Form eines kleinen Seniorenheimes. Angebote an kleineren Wohnungen, die an die Bedürfnisse von eigenständig lebenden Senioren angepasst sind, sind in der Gemeinde derzeit kaum vorhanden. Besondere Wohnformen für Senioren sind in Zukunft verstärkt gefragt, hier sollte die Gemeinde versuchen entsprechende Angebote zu unterstützen, um älteren Menschen den Verbleib in der Gemeinde zu ermöglichen.

Insgesamt deutet die Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Süderheistedt darauf hin, dass Alterungsprozesse eine große Rolle spielen. Ebenso spiegeln sich Wanderungsprozesse in der Altersstruktur der Gemeinde wider. Der hohe Anteil an Jugendlichen lässt vermuten, dass in der Vergangenheit Familien mit Kindern zugezogen sind. Insgesamt ist die Altersstruktur der Gemeinde Süderheistedt im Vergleich mit anderen Gemeinden als eher positiv zu bewerten.

Die Altersstruktur der Gemeinde zeigt, dass der Anteil der über 65 Jährigen in der Gemeinde relativ hoch ist. Insgesamt gehören 18,1 % zu dieser Altersgruppe. Für die Bewertung der Innenentwicklungspotenziale ist es von Interesse, ob und in welcher Größenordnung Leerstand droht. In diesem Zusammenhang spielt auch die ältere Bevölkerung eine Rolle. Um einen Anhaltspunkt dafür zu bekommen, in welcher Größenordnung Immobilien von Leerstand betroffen sein könnten bzw. wieviel Wohnraum auf den Markt kommt, wurde anhand von Daten des Einwohnermeldeamtes ermittelt in wie vielen Meldeadressen alle gemeldeten Bewohner mindestens 75 Jahre alt sind. Insgesamt gibt es in der Gemeinde 22 Meldeadressen in denen die Bewohner über 75 Jahre alt sind, das sind knapp 9 % der im Rahmen des Zensus 2011 ermittelten Wohngebäude. Die Gesamtzahl der Immobilien, die von Leerstand bedroht sein könnten ist demnach relativ überschaubar. In der Vergangenheit hat der Eigentümer- bzw. Bewohnerwechsel leer fallender Immobilien sehr gut und zeitnah funktioniert.

Die verschiedenen Adressen der von ausschließlich über 75 Jährigen bewohnten Häuser sind relativ dispers über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Es gibt derzeit keine Bereiche in denen eine Ballung solcher Adressen auftritt.

Es ist nicht auszuschließen, dass nicht für alle der von den über 75 Jährigen bewohnten Häuser/Wohnungen im Falle eines Auszuges oder Ablebens der Bewohner, kurzfristig ein neuer Nutzer gefunden werden kann. In diesem Fall würde ein Leerstand drohen und die entsprechende Immobilie würde dem Markt zur Verfügung stehen. Weiterhin ist anzunehmen, dass einige dieser Objekte modernen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht werden können und somit am Markt nur schwer zu vermitteln sind. Da die Anzahl der

vorhandenen Objekte, die davon betroffen sein können, relativ überschaubar ist, ist für die Zukunft damit zu rechnen, dass hier nur einige wenige Innenentwicklungspotenziale, zusätzlich zu den bereits vorhandenen, entstehen. Aufgrund der verschiedenen Einflussfaktoren sind diese Potenziale aber kaum quantifizierbar und es ist ebenso wenig absehbar wann diese Potenziale für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Die Art der Entwicklungspotenziale, muss zu gegebener Zeit für alle Objekte einzeln bewertet werden. Da dauerhaft leer stehende Objekte eine negative Wirkung auf das Ortsbild haben, muss es im Interesse der Gemeinde sein, dies zu vermeiden und den Leerstand möglichst gering zu halten.

Aktuell ist der Leerstand von Wohnimmobilien in der Gemeinde Süderheistedt noch kein wahrnehmbares Problem. Im Rahmen der Ortsbegehung konnte nur eine offensichtlich dauerhaft leer stehende Immobilie ausgemacht werden. Allerdings handelte es sich bei der durchgeführten Ortsbegehung um keine umfassende Leerstandkartierung, sondern lediglich um eine oberflächliche Inaugenscheinnahme. Daher ist nicht auszuschließen, dass es weitere Leerstände in der Gemeinde gibt.

Eine Recherche auf entsprechenden Immobilienportalen hat ergeben, dass in der Gemeinde kein Wohnraum zum Mieten angeboten wird. Ebenso wenig stehen nennenswerte Immobilien zum Verkauf. In Anbetracht dessen, dass derzeit 22 Immobilien von ausschließlich über 75 Jährigen bewohnt werden, ist nicht auszuschließen, dass zukünftig Immobilien an den Markt kommen.

Grundsätzlich sollte zukünftig die allgemeine Leerstandssituation und dauerhaft leer stehende Einzelobjekte sowie die Entwicklungen auf dem örtlichen Immobilienmarkt von der Gemeinde beobachtet werden. Im Falle eines andauernden Leerstandes sollten seitens der Gemeinde Maßnahmen ergriffen werden, um eine Nach- oder Umnutzung zu ermöglichen. Außerdem sollte die Gemeinde im Rahmen ihrer Möglichkeiten auch negativen Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt entgegenwirken.

Die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche steigt in Deutschland seit Jahrzehnten stetig an. Standen 1998 einem Einwohner noch ca. 39 m² Wohnfläche zur Verfügung, sind es 2013 bereits 45 m² (vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung). Die Prognosen gehen davon aus, dass sich dieser Trend auch in Zukunft weiter fortsetzen wird. Zurückzuführen ist er vor allem auf veränderte Ansprüche an den Wohnraum und die sich wandelnde Haushaltsstruktur. Hinsichtlich der Haushaltsstruktur zeigt sich, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, da der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte immer größer wird. In der Gemeinde Süderheistedt ist zu erwarten, dass sich der bundesweite Trend hinsichtlich der Pro-Kopf Wohnfläche niederschlägt. Allerdings lässt sich auch hier aufgrund fehlender Basisdaten hinsichtlich der Pro-Kopf-Wohnfläche für die Gemeinde Süderheistedt nicht abschätzen, wie viel Pro-Kopf-Wohnfläche den Einwohnern bisher zur Verfügung steht und welche Steigerungspotenziale noch vorhanden sind. Somit lässt sich nicht abschätzen, in welchem Ausmaß sich in der Gemeinde die durchschnittliche Pro-Kopf-Wohnfläche steigern wird.

Insgesamt zeigt sich anhand der Bevölkerungsdaten, dass unter den aktuellen Rahmenbedingungen aufgrund der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung und der fehlenden dauerhaften Wanderungsgewinne in Süderheistedt momentan eine leicht

negative Einwohnerentwicklung zu beobachten ist. Langfristig ist davon auszugehen, dass sich der negative Trend hinsichtlich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung fortführen wird. Ziel der Gemeinde muss es sein, diesem Trend entgegen zu wirken und wenn möglich eine Stagnation des Bevölkerungsrückganges zu erreichen. Um dies zu ermöglichen sollte die Gemeinde, wie in der Vergangenheit, den Verbleib und Zuzug junger Familien unterstützen.

Obwohl langfristig davon auszugehen ist, dass die Einwohnerzahl zukünftig sinken oder bestenfalls gleich bleiben wird, kann man, aufgrund von möglichem Zuzug, von steigenden Wohnumfeldansprüchen und wachsender Pro-Kopf-Wohnfläche, in den nächsten Jahren davon ausgehen, dass es einen moderaten Bedarf an neuer Wohnfläche geben wird. Da es momentan in der Gemeinde keine nutzbaren Leerstände gibt, kann dieser Bedarf derzeit nur mittels neuer Bauflächen gedeckt werden. Neben dem grundsätzlichen Bedarf an Wohnfläche sind in der Vergangenheit die Ansprüche an Wohnimmobilien enorm gestiegen, neben der Nachfrage nach mehr Wohnfläche haben sich auch die Ansprüche hinsichtlich Ausstattung, Wohnungsschnitt und Material sowie der energetischen Anforderungen gewandelt. Einige der Bestandsimmobilien können diesen Ansprüchen inzwischen nicht mehr gerecht werden, so dass sich auch dadurch ein Neubaubedarf begründet. In diesem Zusammenhang muss aber auch betrachtet werden, welcher Nutzung nicht mehr zeitgemäße Immobilien zugeführt werden können. Außerdem ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnformen weiter steigen wird. Die Gemeinde verfügt zwar bereits über ein Seniorenheim andere altersgerechte Wohnformen gibt es in der Gemeinde aber noch nicht.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen wird für die Gemeinde Süderheistedt durch den Landesentwicklungsplan definiert. Der Entwicklungsrahmen bis 2025 beträgt für Gemeinden im ländlichen Raum 10 % des Wohnungsbestandes vom 31.12.2009. Ende 2009 wies die Gebäudestatistik in der Gemeinde ca. 220 Wohneinheiten aus. Diese Zahl basiert auf der Fortschreibung der Daten aus der Gebäude und Wohnungszählung aus dem Jahr 1987. Die Gebäude- und Wohnungszählung im Rahmen des Mikrozensus 2011 zeigte, dass dieser Wert im Großen und Ganzen den örtlichen Verhältnissen entspricht. Insgesamt wurden 2011 238 Wohnungen gezählt, die Abweichung zwischen der Fortschreibung und der aktuellen Zählung betrug nur knapp 7 %. Aufgrund der aktuellen Zählungen und der ausgemachten Differenz zu den Ergebnissen der Fortschreibung, kann man davon ausgehen, dass der Wohnungsbestand in Süderheistedt Ende 2009 ca. 230 Wohneinheiten betrug. Dieser Wert wird für die Ermittlung des Wohnbaukontingentes zugrunde gelegt. Daraus ergibt sich für Süderheistedt ein Entwicklungskontingent von 23 Wohneinheiten. Von diesem Kontingent sind allerdings die Baufertigstellungen der letzten Jahre und die vorhandenen umsetzungsfähigen Innenentwicklungspotenziale abzuziehen.

In den Jahren 2010 – 2014 wurden gemäß der Angaben des Statistikamtes Nord in der Gemeinde drei Baufertigstellungen mit jeweils einer Wohneinheit angezeigt. In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass diese Statistik in der Praxis häufig fehlerhaft ist. Da Fertigstellungen aufgrund der fehlenden Anzeigepflicht häufig nicht angezeigt werden. Im Zuge der Ortsbegehung konnten in Süderheistedt aber keine auffälligen Diskrepanzen zwischen angezeigten Baufertigstellungen und offensichtlichen Neubauten festgestellt

werden. Allerdings wurde festgestellt, dass sich ein Wohnhaus aktuell im Bau befindet. Insgesamt sind somit vier Wohneinheiten vom vorhandenen Wohnbaukontingent „verbraucht“.

Hinsichtlich der Innenentwicklungspotenziale wurde geprüft, wie viele der vorhandenen Flächen tatsächlich in absehbarer Zeit einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Insgesamt gibt es in der Gemeinde zwölf Potenzialflächen. In der Gemeinde sind derzeit drei Potenzialflächen vorhanden für die ein Baurecht besteht und wo keine Realisierungshemmnisse vorhanden sind (vgl. Kapitel 3). Diese drei Grundstücke befinden sich in Privatbesitz und sind für den Eigenbedarf vorgesehen. Konkrete Vorhaben sind der Gemeinde bisher aber noch nicht bekannt. Die drei Bauplätze bieten Platz für drei Wohneinheiten. Da man nicht ausschließen kann, dass auf diesen Grundstücken Vorhaben umgesetzt werden müssen die drei entsprechenden Wohneinheiten vom Entwicklungskontingent der Gemeinde abgezogen werden.

Auf den restlichen neun Potenzialflächen sind insbesondere aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine Vorhaben umsetzungsfähig. Neben der Verfügbarkeit bestehen für einen Teil der Potenzialflächen auch andere Realisierungshemmnisse. Da auf keiner dieser Flächen mittelfristig mit einer Bebauung zu rechnen ist, haben die vorhandenen Potenzialflächen keine Auswirkungen auf das Wohnbaukontingent.

Insgesamt stehen damit von den ursprünglich 23 Wohneinheiten des Wohnbaukontingentes, nach Abzug der Potenzialflächen auf denen mit der Umsetzung eines Vorhabens zurechnen ist (ca. drei Wohneinheiten) und der bereits realisierten bzw. aktuell in der Umsetzung befindlichen Vorhaben (ca. vier Wohneinheiten), noch **16 Wohneinheiten** des durch den Landesentwicklungsplan definierten Entwicklungsrahmen zur Verfügung.

2.2 Bestandsaufnahme Innenentwicklungspotenziale

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

In der Gemeinde gibt ausschließlich im Hauptort einen definierten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Der Ortsteil Hägen verfügt über keinen Innenbereich und ist planerisch als

Außenbereich anzusehen, daher sind Bauvorhaben in diesem Bereich gemäß der Vorgaben des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen.

Nach Abgrenzung des Innenbereiches, wurden anhand von Luftbildern alle offensichtlichen Freiflächen innerhalb des Innenbereiches identifiziert. Bereits im Vorfeld der Ortsbegehung wurde versucht Flächen auszuschließen, die bereits einer anderen Nutzung unterliegen. Typische Beispiele hierfür sind Sport- und Spielplätze aber auch öffentliche Parkplätze sowie Parkanlagen, die nach wie vor ihre Funktionen erfüllen.

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

Die Ortsbegehung bzw. Kartierung in der Gemeinde Süderheistedt wurde am 14. Januar 2016 durchgeführt. Insgesamt wurden mittels der Luftbilddauswertung und im Rahmen der Ortsbegehung 16 Freiflächen und Baulücken innerhalb des Innenbereiches ermittelt und begutachtet (siehe Anhang 2). Vor Ort konnte für einige Flächen festgestellt werden, dass die Flächen einer anderen Nutzung unterliegen oder in ihrer jetzigen Form erhaltenswert sind und nicht als Potenzialfläche für die Innenentwicklung zur Verfügung stehen. Einige Flächen sind zudem stark von Immissionen durch angrenzende Landwirtschaftliche Hofstellen betroffen. Insgesamt wurden vier der vor Ort begutachteten Freiflächen als Potenzialflächen für die Innenbereichsentwicklung ausgeschlossen.

Bei der Fläche 1 handelt es sich beispielsweise um ein Regenrückhaltebecken, das auch im Bebauungsplan Nr. 2 als solches festgesetzt wurde. Da dieses Becken auch weiterhin für die Oberflächenentwässerung benötigt wird, wurde diese Fläche als potenzielle Baufläche ausgeschlossen.

Weiterhin wurden die Fläche 3 und die Fläche 4 als Potenzialfläche ausgeschlossen. Bei diesen Flächen stellen die direkt angrenzenden Viehbetriebe und deren Emissionen ein unüberwindbares Realisierungshemmnis dar.

Die vierte begutachtete Fläche, die letztendlich nicht als potenzielle Entwicklungsfläche zur Verfügung steht, ist die Fläche 8. Hierbei handelt es sich um den Vogelstangenplatz der Gemeinde. Der Vogelstangenplatz ist eine im Zentrum des Dorfes gelegener parkähnlicher Platz mit einem alten Baumbestand. Dieser Platz wird für Veranstaltungen unter anderem auch für das Namensgebende Vogelschießen genutzt. Eine Bebauung dieser Fläche kommt für die Gemeinde nicht in Frage.

Insgesamt verbleiben demnach zwölf Flächen, die über Innenentwicklungspotenzial verfügen und die im Rahmen der planerisch-fachlichen Bewertung als Potenzialflächen betrachtet werden (siehe Anhang 2 und 3).

3. Planerisch-fachliche Bewertung

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

- **Potenzialflächen mit Baurecht**
Hierunter fallen alle Potenzialflächen mit Baurecht (nach § 30 o. § 34 BauGB), die keine bzw. leicht überwindbare Realisierungshemmnisse haben. Diese Flächen könnten für eine kurzfristige Innutzungnahme zur Verfügung stehen.
- **Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen**
Dieser Kategorie gehören Flächen an, für die prinzipiell ein Baurecht (nach § 30 o. § 34 BauGB) besteht, es aber deutlich erkennbare Realisierungshemmnisse gibt. Typische Realisierungshemmnisse in diesem Zusammenhang sind z.B. das aufgrund der Besitzverhältnisse ein Erwerb der Fläche schwierig ist, das Immissionen die Fläche belasten, das naturschutzrechtliche Belange entgegen stehen oder das die Fläche durch Altlasten vorbelastet ist. Grundsätzlich gilt für diese Flächen, dass erst geprüft werden muss ob die verschiedenen Realisierungshemmnisse überwunden werden können. Diese Flächen sind demnach also nicht kurzfristig zu aktivieren, sondern stellen, sofern die Hemmnisse überwunden werden können, mittel- bis langfristige Entwicklungsmöglichkeiten dar.
- **Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung**
Für Flächen dieser Kategorie besteht kein Baurecht. Gründe hierfür können sein, dass die Fläche so groß ist, das sie als Außenbereich im Innenbereich angesprochen werden muss oder das es ein anderes Planungserfordernis gibt z.B. um die Erschließung der Flächen zu gewährleisten.
- **Bebaute Flächen ohne erkennbare Nutzungsmöglichkeiten**
In diese Kategorie fallen Flächen, die zwar bebaut sind aber die vorhandene Bebauung nicht oder nur mit sehr großem Aufwand einer Nutzung zugeführt werden kann. Für das Ortsbild haben solche Grundstücke häufig eine negative Wirkung und sind daher aus gemeindlicher Sicht von besonderem Interesse.
- **Leerstände**
Diese Kategorie kennzeichnet leer stehende Gebäude als Innenentwicklungspotenziale, die äußerlich in einem guten Zustand sind und kurzfristig und ohne größere Investitionen bewohnbar/nutzbar sind. Hierbei handelt es sich also um Objekte, die dem Wohnungs-/Immobilienmarkt zur Verfügung stehen.

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

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

Nach Auswertung der Kartierungsbögen wurden die zwölf ermittelten Potenzialflächen den fünf verschiedenen Kategorien zugeordnet. Insgesamt fällt auf, dass sich alle der ermittelten Potenzialflächen in privatem Besitz befinden und somit die Verfügbarkeit bei vielen der Flächen als Realisierungshemmnis voransteht. Die Bereitschaft der Eigentümer die Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen, wurde seitens der Bürgermeisterin überprüft. Derzeit ist keiner der Eigentümer bereit die Flächen zur Verfügung zu stellen. Einige der Eigentümer halten die Grundstücke für den Eigenbedarf vor, mittelfristig ist in diesen Fällen mit einer Innutzungnahme der Flächen zu rechnen.

Der **Kategorie 1: Potenzialflächen mit Baurecht** wurden insgesamt drei Flächen zugeordnet. Diese drei Potenzialflächen sind von den Eigentümern für den Eigenbedarf vorgesehen. Mittelfristig ist mit einer Bebauung dieser drei Grundstücke zu rechnen. Die Potenzialfläche II und die Potenzialfläche XI sind klassische Baulücken im Innenbereich. Bei der Potenzialfläche IX handelt es sich um eine Bebauungsplanreserve. Für alle drei Grundstücke besteht ein Baurecht, sodass diese drei Potenzialflächen der **Kategorie 1: Potenzialflächen mit Baurecht** zugeordnet werden konnten.

Der **Kategorie 2: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen** wurden sechs Flächen zugeordnet. Bei fünf dieser Potenzialflächen handelt es sich um Flächen, die nach § 34 BauGB baulich genutzt werden könnten. Eine Potenzialfläche liegt im Bereich des Teichweges, wo die Ergänzungssatzung Nr. 1 gültig ist.

Bei den Potenzialflächen I, V, VI, VII und XII, handelt es sich um klassische Baulücken für die ein Baurecht besteht, allerdings wurden sie aus unterschiedlichen Gründen der **Kategorie 2: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen** zugeordnet. Bei vier (Potenzialflächen I, V, VI, VII) dieser fünf Flächen stellt die Verfügbarkeit das zentrale Realisierungshemmnis dar. Die Eigentümer der Flächen sind nicht gewillt, diese für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Bei der Potenzialfläche XII stellen die Immissionen eines naheliegendes Landwirtschaftsbetriebes sowie die angrenzende Straße und die davon ausgehenden Emissionen die zentralen Realisierungshemmnisse dar (siehe Anhang 3).

Bei der Potenzialfläche I handelt es sich ebenfalls um eine Baulücke für die nach § 34 BauGB ein Baurecht besteht. Für diese Fläche ist eine bauliche Erweiterung der Sozialeinrichtung „Daheim Zuhause“ geplant. Die danach verbleibenden Restflächen stehen für weitere Bauungen nicht zur Verfügung. Da das Grundstück oder Teile des Grundstückes derzeit nicht Verfügbar sind wurde die Fläche der **Kategorie 2: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen** zugeordnet (siehe Anhang 3).

Sollte eine Erweiterung der Sozialeinrichtung und damit eine Bebauung der Fläche erfolgen könnte die Fläche zukünftig als Potenzialfläche entfallen, da die derzeit vorhandenen Potenziale dann hinreichend genutzt werden.

Bei der Potenzialfläche X handelt es sich um ein Baugrundstück im Bereich der Ergänzungssatzung Nr. 1, dementsprechend besteht für das Grundstück ein Baurecht. Da der Eigentümer des Grundstückes dieses als Gartenerweiterung erworben hat und dort langfristig keine Bebauung plant, wurde diese Potenzialfläche der **Kategorie 2: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen** zugeordnet.

Die Potenzialflächen IV und VIII gehören zur **Kategorie 3: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung**.

Bei der Potenzialfläche IV handelt es sich strenggenommen gar nicht um eine Innenbereichsfläche, sondern um eine Außenbereichsfläche innerhalb des Innenbereichs. Aufgrund der exponierten Lage im Ortskern und der damit verbundenen hervorragenden Eignung für eine städtebauliche Entwicklung, wird die Fläche in der vorliegenden Innenbereichspotenzialanalyse berücksichtigt. Das Planungserfordernis für diese Fläche und damit die Zuordnung zur **Kategorie 3: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung**, ergibt sich aus der Flächengröße und der damit verbundenen Außenbereichslage. Neben dem Planungserfordernis bestehen auch andere Realisierungshemmnisse. Das zentrale Hemmnis stellt dabei die Verfügbarkeit der Fläche dar. Der Eigentümer ist nicht bereit das Grundstück für eine Bebauung zur Verfügung zu stellen. Lediglich eine Erweiterung der angrenzenden Seniorenresidenz wurde unter Umständen in Aussicht gestellt. Ein weiteres Realisierungshemmnis stellen die im Nahbereich befindlichen landwirtschaftlichen Betriebe mit Viehbestand und die davon ausgehenden Emissionen dar.

Die zweite Fläche mit einem Planungserfordernis ist die Potenzialfläche VIII. Sie liegt in der 2. Reihe des Eichenweges und ist derzeit nicht erschlossen. Die fehlende Erschließung begründet das Planungserfordernis und somit die Zuordnung zur **Kategorie 3: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung**.

Im Zuge der Ortsbegehung wurde eine Potenzialfläche ermittelt, die der **Kategorie 4 – Bebaute Potenzialflächen ohne erkennbare Nachnutzungsmöglichkeit** zuzuordnen ist. Hierbei handelt es sich um die Potenzialfläche III. Das dort befindliche Wohnhaus ist in einem sehr schlechten Zustand und derzeit scheinbar nicht bewohnbar. Der Eigentümer möchte das Haus und das Grundstück dennoch nicht veräußern. Welche Pläne der Eigentümer mit der Immobilie hat, ist der Gemeinde derzeit nicht bekannt.

Objekte die zur **Kategorie 5 – Leerstände** gehören, waren in der Gemeinde zum Zeitpunkt der Ortsbegehung nicht vorhanden. Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass der Leerstand innerhalb des Innenbereiches der Gemeinde sehr gering ist. Prozentual übersteigt er nicht das, was als normale Wohnungsmarktreserve bezeichnet werden kann. Wie allerdings in Kapitel 1.1 beschrieben gibt es innerhalb der Gemeinde insgesamt 22 Wohneinheiten, die aufgrund des Alters der Bewohner von Leerstand bedroht sein könnten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gemeinde Süderheistedt über einige kleinteilige Innenentwicklungspotenziale verfügt. Die kleinen Potenzialflächen können zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Bauflächen beitragen.

Alle vorhandenen Potenzialflächen befinden in privatem Besitz. Gespräche der Bürgermeisterin haben ergeben, dass die privaten Eigentümer nicht bereit sind die Grundstücke zu veräußern. Einige Eigentümer sehen allerdings vor ihre Grundstücke mittelfristig selbst zu bebauen. Die Gemeinde sollte aber weiterhin mit den verschiedenen Eigentümern im Dialog bleiben, um frühzeitig mögliche Aktivierungspotenziale erkennen zu können.

4. Dokumentation

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der planerisch-fachlichen Bewertung wurden schriftlich im vorliegenden Bericht zusammengefasst. Neben der Erläuterung der Ergebnisse werden die verschiedenen Potenzialflächen auch in kartographischer Form aufbereitet und dokumentiert (siehe Anhang 2 u.3).

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

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

Es wird empfohlen, das vorhandene Innenentwicklungspotenzial jährlich zu überprüfen und neue Potenzialflächen zu ergänzen sowie zwischenzeitlich genutzte Flächen zu streichen. Dies könnte im Rahmen einer jährlichen Ortsbegehung durch den Bau- und Wegeausschuss realisiert werden.

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

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

Potenzialfläche I: Hennstedter Straße/Mühlenstraße

Flächennummer	I	Flächengröße	ca. 2.100 m ²
Lage	Hennstedter Straße – Ecke Mühlenstraße	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Real- isierungshemmnissen
Art des Innen- entwicklungs- potenzials	Baulücke	Bauplanungs- rechtliche Situation	unbeplanter Innen- bereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Gartenland	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Dorfgebiet (MD)	Darstellung LP	kein Landschaftsplan vorhanden

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich um eine Baulücke an der Hennstedter Straße. Die Fläche ist im Norden, Osten und Süden von Wohnbebauung umgeben, im Westen befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Fläche im unbeplanten Innenbereich und kann gemäß der Bestimmungen des §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baulich genutzt werden. Sie ist durch die Hennstedter Straße und die Mühlenstraße voll erschlossen.

Die Fläche ist Immissionen aus den angrenzenden Landwirtschaftsbetrieben ausgesetzt. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht. Auf dem Grundstück ist eine Erweiterung der sozialen Einrichtung „Sicher Daheim“ geplant. Die danach verbleibenden Restflächen sollen als Gartenland für die Einrichtung erhalten bleiben.

Die Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnnutzung. Dementsprechend ist auch die Erweiterung der sozialen Einrichtung vorgesehen, die hier ein betreutes Wohnen betreibt. Sofern die Planungen umgesetzt werden, wird die Potenzialfläche zukünftig baulich genutzt. Potenzial für weitere bauliche Nutzungen bietet die Fläche nicht.

Potenzialfläche II: Hennstedter Straße Nr. 3

Flächennummer	II	Flächengröße	ca. 600 m ²
Lage	Hennstedter Straße Nr. 3	Kategorie	1 – Potenzialfläche mit Baurecht
Art des Innenentwicklungspotenzials	Baulücke	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Bauland	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Dorfgebiet (MD)	Darstellung LP	kein Landschaftsplan vorhanden

Flächenbeschreibung:

Bei dieser Potenzialfläche handelt es sich um eine Baulücke an der Hennstedter Straße. Die Fläche liegt im Zentrum der Gemeinde und ist von Wohnnutzung umgeben. Im Westen grenzt sie an eine Weidefläche an.

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

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Das Grundstück wurde seitens des Eigentümers bereits verkauft, daher ist in naher Zukunft damit zu rechnen, dass auf dem Grundstück eine Bebauung vorgenommen wird.

Diese Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnten durch eine Bebauung, eine Baulücke im Ortskern geschlossen werden.

Potenzialfläche 3: Lindenerstraße Nr. 1

Flächennummer	III	Flächengröße	ca. 1.000 m ²
Lage	Lindener Straße – Ecke Hennstedter Straße	Kategorie	4 –bebaute Potenzialfläche ohne erkennbare Nachnutzungsmöglichkeit
Art des Innenentwicklungspotenzials	Leerstand/ruinöses Wohnhaus	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Leerstand/Ruine	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Dorfgebiet (MD)	Darstellung LP	kein Landschaftsplan vorhanden

Flächenbeschreibung:

Diese Potenzialfläche ist derzeit bebaut. Das vorhandene Wohnhaus ist in einem schlechten Zustand und kann derzeit nicht bewohnt werden. Das Grundstück ist von Wohnnutzung umgeben. Im näheren Umfeld befinden sich auch landwirtschaftlich genutzte Hofstellen.

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

Das Grundstück ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Das vorhandene Wohnhaus ist in schlechtem Zustand und müsste entweder aufwendig saniert oder abgerissen werden. Die damit verbundenen Kosten stellen ein Realisierungshemmnis für diese Potenzialfläche dar. Außerdem hat der Eigentümer signalisiert, dass das Grundstück derzeit nicht verkäuflich ist.

Die Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung bzw. Sanierung ein leerstehendes Wohnhaus innerhalb des Ortskernes genutzt werden.

Potenzialfläche IV: Mittelstraße/Gang

Flächennummer	IV	Flächengröße	ca. 5.900 m ²
Lage	Mittelstraße, Gang	Kategorie	3 – Potenzialfläche mit Planungserfordernis
Art des Innenentwicklungspotenzials	Freifläche (Außenbereich)	Bauplanungsrechtliche Situation	Außenbereich; nur mit Bebauungsplan bebaubar
Nutzung	Weide	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Darstellung LP	kein Landschaftsplan vorhanden

Flächenbeschreibung:

Die derzeit als Weideland genutzte Fläche im Gemeindezentrum ist von Wohnnutzung umgeben. Im Nahbereich befinden sich einige landwirtschaftliche Hofstellen.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Fläche im Außenbereich und kann nur gemäß der Bestimmungen des §35 BauGB (Bauen im Außenbereich) baulich genutzt werden. Grundsätzlich gilt, dass das Bauen im Außenbereich nicht gestattet ist.

Aufgrund der Lage im Außenbereich, ist die Potenzialfläche im engeren Sinne für eine Bewertung der Innenentwicklungspotenziale nicht relevant. Da die Fläche aufgrund ihrer exponierten Lage im Ortskern aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Entwicklungsfläche darstellt, wird sie im Rahmen Potenzialanalyse mit erfasst.

Die Fläche ist aufgrund naheliegender landwirtschaftlicher Hofstellen Immissionen ausgesetzt. Es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Der Eigentümer der Fläche hat erklärt, dass sie momentan für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Allenfalls stehen Flächen für eine Erweiterung des Seniorenheimes zur Verfügung.

Die Fläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für mehrere Einfamilienhäuser und andere Wohnformen. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine Außenbereichsfläche im Zentrum des Innenbereichs Innutzung genommen werden.

Potenzialfläche V: Waldweg Nr. 6

Flächennummer	V	Flächengröße	ca. 1000 m ²
Lage	Waldweg Nr. 6	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innenentwicklungspotenzials	Baulücke	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Gartenland	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Wohnbaufläche (W)	Darstellung LP	kein Landschaftsplan vorhanden

Flächenbeschreibung:

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche am Waldweg grenzt im Westen, Norden und Osten an Wohnbebauung. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

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

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Allerdings verlaufen auf dem Grundstück einige Knicks, die bei einer Innutzungnahme entfernt oder verlegt werden müssten. Die damit einhergehenden Kosten stellen ein Realisierungshemmnis dar. Der Eigentümer der Fläche hat zudem erklärt, dass sie momentan für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht.

Die Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine Baulücke innerhalb der Straßenrandbebauung des Waldweges geschlossen werden.

Potenzialfläche VI: Eichenweg Nr. 11

Flächennummer	VI	Flächengröße	ca. 1.000 m ²
Lage	Eichenweg Nr. 11	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innenentwicklungspotenzials	Baulücke	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Gartenland	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Wohnbaufläche (W)	Darstellung LP	kein Landschaftsplan vorhanden

Flächenbeschreibung:

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche am Eichenweg, liegt am Ortrand der Gemeinde und ist von Wohnbebauung umgeben.

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

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Randlich wird das Grundstück durch Knicks begrenzt, diese sind bei einer Innutzungnahme entsprechend der naturschutzfachlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Ein Verdacht auf Altlasten besteht für die Fläche nicht. Die Eigentümer des Grundstückes haben gegenüber der Gemeinde erklärt, dass das Grundstück nicht verkäuflich ist und für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht.

Die Potenzialfläche eignet sich hervorragend für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung dieses Grundstückes eine Baulücke innerhalb der Straßenrandbebauung des Eichenweges geschlossen werden.

Potenzialfläche VII: Eichenweg Nr. 7

Flächennummer	VII	Flächengröße	ca. 750 m ²
Lage	Eichenweg Nr. 7	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innenentwicklungspotenzials	Baulücke	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Weide	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Wohnbaufläche (W)	Darstellung LP	kein Landschaftsplan vorhanden

Die derzeit als Weideland genutzte Potenzialfläche am Eichenweg, liegt am Ortsrand der Gemeinde und ist im Norden, Westen und Süden von Wohnbebauung umgeben. Im Osten grenzt der freie Landschaftsraum an.

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

An der Westseite wird das Grundstück durch einen Knick begrenzt, dieser ist bei einer Innutzungnahme entsprechend der naturschutzfachlichen Bestimmungen zu berücksichtigen. Ein Verdacht auf Altlasten besteht für die Fläche nicht. Die Eigentümer des Grundstückes haben gegenüber der Gemeinde erklärt, dass das Grundstück nicht verkäuflich ist und somit für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Eine bauliche Nutzung durch den Eigentümer ist ebenso wenig vorgesehen.

Die Potenzialfläche eignet sich hervorragend für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung dieses Grundstückes eine Baulücke innerhalb der Straßenrandbebauung des Eichenweges geschlossen werden.

Potenzialfläche VIII: Eichenweg 2. Reihe

Flächennummer	VIII	Flächengröße	ca. 1.700 m ²
Lage	2. Reihe Eichenweg Nr. 6 und Nr. 4	Kategorie	3 – Potenzialfläche mit Planungs- erforderniss
Art des Innen- entwicklungs- potenzials	Baulücke/Freifläche	Bauplanungs- rechtliche Situation	unbeplanter Innen- bereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Gartenland	Eigentümercyp	privat
Darstellung FNP	Wohnbaufläche (W)	Darstellung LP	kein Landschaftsplan vorhanden

Flächenbeschreibung:

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche in zweiter Reihe des Eichenwegs ist von Wohnnutzung umgeben.

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

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Auf dem Grundstück befindet sich ein alter Baumbestand, bei einer Innutzungnahme der Fläche sind daher naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bestimmungen zu berücksichtigen. Der Eigentümer der Fläche plant derzeit weder die Nutzung noch den Verkauf der Fläche. Eine bauliche Nutzung ist durch den Eigentümer ist ebenso wenig vorgesehen.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung und bietet bei vollständiger Nutzung Platz für mehrere Einfamilienhäuser. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung der Fläche eine Freifläche im Innenbereich der Gemeinde baulich genutzt werden und so eine bauliche Verdichtung des entsprechenden Bereiches erreicht werden. Da derzeit die Erschließung des Grundstückes nicht gesichert ist besteht ein Planungserfordernis.

Potenzialfläche IX: Teichweg 13

Flächennummer	IX	Flächengröße	ca. 1.000 m ²
Lage	Teichweg 13	Kategorie	1 – Potenzialfläche mit Baurecht
Art des Innenentwicklungs-potenzials	Baulücke	Bauplanungs-rechtliche Situation	bepflanzter Innenbereich, bebaubar nach § 30 BauGB
Nutzung	Bauland/ Weide	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Darstellung LP	kein Landschaftsplan vorhanden

Flächenbeschreibung:

Das derzeit als Weide genutzte Baugrundstück am Teichweg grenzt im Westen, Norden und Osten an Wohnbebauung an. Im Süden schließt sich der freie Landschaftsraum an. Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Fläche im beplanten Innenbereich und kann gemäß der Bestimmungen des § 30 BauGB nach den Vorgaben der dort gültigen Ergänzungssatzung Nr. 1 baulich genutzt werden. Die Satzung sah insgesamt sieben Baugrundstücke vor. Fünf Grundstücke sind inzwischen bebaut.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Der Eigentümer hat das Grundstück für den Eigenbedarf erworben. Kurzfristig ist aber keine Bebauung vorgesehen. Ein Verkauf wurde mit Hinweis auf den Eigenbedarf abgelehnt.

Für die Potenzialfläche sieht die dort gültige Ergänzungssatzung die Errichtung eines Einfamilienhauses vor. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung der Fläche eines der letzten verbleibenden Baugrundstücke im Bereich des Teichweges Innutzung genommen werden und so eine bauliche Verdichtung des entsprechenden Bereiches erreicht werden.

Potenzialfläche X: Teichweg 7

Flächennummer	X	Flächengröße	ca. 1.000 m ²
Lage	Teichweg 13	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innenentwicklungspotenzials	Baulücke	Bauplanungsrechtliche Situation	bepflanzter Innenbereich, bebaubar nach § 30 BauGB
Nutzung	Gartenland	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Darstellung LP	kein Landschaftsplan vorhanden

Flächenbeschreibung:

Das derzeit als Gartenland genutzte Baugrundstück am Teichweg grenzt im Westen, Norden und Süden an Wohnbebauung an. Im Osten schließt sich der freie Landschaftsraum an.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Fläche im beplanten Innenbereich und kann gemäß der Bestimmungen des § 30 BauGB nach den Vorgaben der dort gültigen Ergänzungssatzung Nr. 1 baulich genutzt werden. Die Satzung sah insgesamt sieben Baugrundstücke vor. Fünf Grundstücke sind inzwischen bebaut.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Der Eigentümer der Fläche hat das Grundstück für den Eigenbedarf als Erweiterung seines Gartens erworben. Für das Grundstück ist seitens des Besitzers langfristig keine Bebauung vorgesehen.

Für die Potenzialfläche sieht die dort gültige Ergänzungssatzung die Errichtung eines Einfamilienhauses vor. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung der Fläche eines der letzten verbleibenden Baugrundstücke im Bereich des Teichweges Innutzung genommen werden und so eine bauliche Verdichtung des entsprechenden Bereiches erreicht werden.

Potenzialfläche XI: Heider Straße zwischen Nr. 8 und Nr. 10

Flächennummer	XI	Flächengröße	ca. 1.200 m ²
Lage	Heider Straße zwischen den Hausnummern Nr. 8 und Nr. 10	Kategorie	1 – Potenzialfläche mit Baurecht
Art des Innenentwicklungspotenzials	Baulücke	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Gartenland	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Darstellung LP	kein Landschaftsplan vorhanden

Flächenbeschreibung:

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche an Heider Straße grenzt im Osten und Westen an Wohnbebauung an. Im Norden und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Außerdem befinden sich im direkten Umfeld Landwirtschaftsbetriebe.

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

Das Grundstück ist durch die im Nahbereich ansässigen Landwirtschaftsbetriebe Immissionen ausgesetzt. Hier muss geprüft werden ob diese mit gesunden Wohnverhältnissen zu vereinbaren sind. Ein Verdacht auf Altlasten besteht für die Fläche nicht. Der Eigentümer der Fläche hält das Grundstück für den Eigenbedarf vor. Kurzfristig ist aber keine Bebauung vorgesehen. Ein Verkauf hat der Eigentümer aber mit Hinweis auf den Eigenbedarf abgelehnt.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung und bietet bei vollständiger Nutzung Platz für ein Einfamilienhaus oder eine ähnliche Bebauung. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine Baulücke in der Straßenrandbebauung der Heider Straße geschlossen werden.

Potenzialfläche XII: Heider Straße zwischen Nr. 5 und Nr. 7

Flächennummer	XII	Flächengröße	ca. 1.500 m ²
Lage	Heider Straße zwischen den Hausnummern Nr. 5 und Nr. 7	Kategorie	2 – Potenzialfläche mit erkennbaren Realisierungshemmnissen
Art des Innenentwicklungspotenzials	Baulücke	Bauplanungsrechtliche Situation	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
Nutzung	Weide	Eigentübertyp	privat
Darstellung FNP	Fläche für die Landwirtschaft	Darstellung LP	kein Landschaftsplan vorhanden

Flächenbeschreibung:

Die derzeit als Weide genutzte Potenzialfläche an der Heider Straße ist von Wohnnutzung umgeben, lediglich im Nordwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Außerdem befinden sich im näheren Umfeld Landwirtschaftsbetriebe.

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

Das Grundstück ist durch die im Nahbereich ansässigen Landwirtschaftsbetriebe und die angrenzende Landesstraße Immissionen ausgesetzt. Hier muss geprüft werden, ob diese mit gesunden Wohnverhältnissen zu vereinbaren sind.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung und bietet bei vollständiger Nutzung Platz für mehrere Einfamilienhäuser oder eine entsprechende Bebauung. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine Baulücke in der Straßenrandbebauung der Heider Straße geschlossen werden.

Quellenverzeichnis

BUNDESINSTITUT FÜR BEVÖLKERUNGSFORSCHUNG (2013): Pressemitteilung Nr. 9/2013 - Wiesbaden

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2010): Qualitätvolle Innenentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen. - Kiel

INNENMINISTERIUM DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2011): Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2010 bis 2025 für die Kreise und kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein – Vorausberechnung des Statistikamtes Nord im Auftrag des Innenministeriums Schleswig-Holstein - Kiel

KREIS DITHMARSCHEN (2014): Demographiebericht – Zukunft gestalten. - Heide

STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (2013): Mikrozensus 2011 - Gebäude- und Wohnungszählung Schleswig-Holstein. – Kiel

Daten

STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (2014): Auszug aus der Gemeindestatistik für Süderheistedt.

STATISTISCHES AMT FÜR HAMBURG UND SCHLESWIG-HOLSTEIN (2014): Auszug Baufertigstellungen 2010-2014.

Anhang 1**Kartierungsbogen Innenentwicklungspotenziale**

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