

Gemeinde Delve

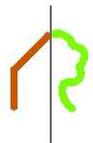
Kurzanalyse der Innenentwicklungs-Potentiale der Ortslage Delve

(Stand August 2020)

Inhalt:

1. Anlass und Vorgehensweise
2. Leerstände
3. Baulücken
4. Nachverdichtungs-Potentiale
5. Zusammenfassung

Verfasser:
Planungsbüro Sven Methner
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779, post@planungsbuero-methner.de



1. Anlass und Vorgehensweise

Die Gemeinde Delve mit 700 Einwohnern (Stand 31.12.2018) liegt im Kreis Dithmarschen ca. 30 km westlich von Rendsburg, 20 km östlich von Tönning und ca. 18 km nordöstlich von Heide.

Die Gemeinde Delve plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7, um zusätzlichen Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zur Verfügung zu stellen. Im Vorwege hat sie die vorliegende Innenentwicklungs-Potenzialanalyse erstellt, um potenzielle Bauflächen und alternative Standort zu identifizieren und hinsichtlich ihrer Eignung zu bewerten. Dies entspricht dem gesetzlichen und planerischen Grundsatz, der Innenentwicklung Vorrang gegenüber der Außenentwicklung zu geben (u.a. enthalten in § 1a Abs. 2 BauGB und Kapitel 2.7 (3) Landesentwicklungsplan SH).

Die Kurzanalyse umfasst die gesamte Ortslage Delve, wobei nur potentielle Wohnbauflächen betrachtet werden, da die aktuelle Erweiterungsplanung diese Nutzung beinhaltet. Für die Innenentwicklungs-Potentiale wurden Baulücken bzw. freie Baugrundstücke und Nachverdichtungs-Potential auf ihre Eignung untersucht. Für Wohnzwecke geeignete Leerstände wurden zum Zeitpunkt der Untersuchung in der Gemeinde Delve nicht festgestellt.

Am Schluß der Untersuchung erfolgt eine zusammenfassende Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale mit Empfehlungen zur weiteren Vorgehensweise.

Eine ausführliche Innenentwicklungs-Analyse müsste auch Aspekte der zukünftigen Nutzungen und Nachfragen im derzeit genutzten baulichen Bestand (Altersstruktur der Bevölkerung, Haushaltsgrößen, Bauformen, Mindernutzungen etc.) umfassen. Dies würde jedoch den Arbeitsrahmen und auch das Primärziel dieser Analyse übersteigen, die kurzfristig verfügbare Lösungen im Hinblick auf die bereits bestehende Wohnungsnachfrage aufzeigen soll.

2. Leerstände

Nach Recherche in verschiedenen Internet-Immobilienbörsen, vor-Ort-Überprüfung und Rückmeldung von Ortsansässigen sind zum Stand der Bearbeitung **keine** Leerstände in der Ortslage Gemeinde Delve zu verzeichnen.

3. Baulücken/freie Baugrundstücke

Das jüngste Baugebiet im Bereich An Knick/Vörwinn im südwestlichen Randbereich von Delve hat keine Kapazitäten mehr zur Verfügung. Die letzten freien Grundstücke sind mittlerweile veräußert bzw. befanden sich zum Zeitpunkt der Besichtigung im Bau bzw. waren bereits bebaut.

Es wurden **drei** weitere Grundstücke identifiziert (Nr. 4, 13, 18), die als eingeschränkt gut geeignet eingestuft wurden. Die Einschränkung ergibt sich aus der möglichen Belastung durch landwirtschaftliche Immissionen, der vorhandenen Nutzung und/oder ungeklärtem Baurecht. Zwei dieser eingeschränkt geeigneten Baulücken stehen der Gemeinde zudem nicht zur Verfügung, da seitens des Eigentümers kein Entwicklungsinteresse besteht.

Nr. 48 ist auf Grund der benachbarten landwirtschaftlichen Betriebe - darunter ein Betrieb mit Schweinehaltung - sowie der intensiven Nutzung als Tannenschonung für Wohnbebauung derzeit ebenfalls nicht geeignet. Dies trifft auf einen Großteil der Fläche zu, die sich im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Betriebe befinden.

Nr. 14 ist ein feuchtes Bruchwäldchen, was eine Bebauung auf Grund des anstehenden Wassers - abgesehen von der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben - schwierig macht. 14a ist ebenfalls zwischen zwei landwirtschaftlichen Betrieben gelegen und für eine Ferienwohnung seitens des Eigentümers vorgesehen.

4. Nachverdichtungs-Potentiale

Als Nachverdichtungs-Potentiale werden Baugrundstücke oder-gebiete angesehen, die erstens eine deutlich unterdurchschnittliche überbaute Fläche aufweisen und zweitens in Zuschnitt und sonstigen Umständen für eine akzeptable weitere Bebauung geeignet sind.

Viele Grundstücke sind in der Regel für eine Nachverdichtung von der Größe her eher nicht geeignet. Es gäbe auf einigen Flächen Potenzial - wie etwa Flächen 1, 9 und 17 - jedoch sind diese Flächen auf Grund ihrer Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und damit verbundene Immissionen für eine Wohnbebauung nicht geeignet.

Betrachtet wurden auch die Flächen 15, 16, 30, 44, 46 und 50. Diese sind mit einer mehr oder weniger intensiven Nutzung belegt (vorwiegend Gartennutzung, teilweise mit Tierhaltung) und stehen kurz- bis mittelfristig nicht zur Verfügung. Fläche 49 setzt einen Zusammenschluss der Eigentümer voraus, da hier nur grundstücksübergreifend gebaut werden könnte, um eine adäquate Grundstücks- und Gebäudegröße zu erzielen. Nr. 32 kommt auf Grund fehlender Erschließung für eine Nachverdichtung nicht in Betracht. Viele weitere Flächen sind ungeeignet, da sie mit (Garten)Nutzung belegt und im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Betriebe (Immission Geruch, Staub) liegen.

Es wurden **keine** geeigneten Nachverdichtungspotenziale identifiziert.

5. Zusammenfassung

Folgende Innenentwicklungspotentiale bestehen derzeit in der Ortslage Delve.

Kategorie	Grundstücke	Nutzung	Fläche ca.
Leerstände	-	-	-
Baulücken	3	Wohnen	4.800 qm
Nachverdichtung	-	-	-
Summe	3		4.800 qm

Es bestehen lediglich drei eingeschränkt gut geeignete Baulücken, die sich alle in Privat-

hand befinden. Die Einschränkung ist bedingt durch die relative Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und damit verbunden möglichen Immissionen. Sollten diese Flächen für eine Bebauung in Betracht kommen, wären die Immissionsbelastungen für den Einzelfall zu prüfen. Lediglich ein Eigentümer hat Entwicklungsinteresse signalisiert.

Verdichtungspotenziale sind nicht in geeigneter Form vorhanden, da sie entweder mit Nutzung belegt sind (Nr. 3, 9, 12, 16, 22, 30, 44, 47) im Einwirkungsbereich landwirtschaftlicher Immissionen liegen (Nr. 5, 6, 8, 9, 36, 37, 38, 40, 41, 42), Erschließung nicht vorhanden (32) oder das Grundstück sich aus anderen Gründen nicht eignet (z.B. stark abfallendes Gelände, Vernässung, Gewässer, ungünstiger Zuschnitt/geringe Größe; Nr. 10, 11, 41, 43). Teilweise liegt auch eine Kombination verschiedener Einschränkungen vor. Da sich die Grundstücke in Privathand befinden, stehen sie der Gemeinde auch nicht kurzfristig zur Verfügung.

Die Gemeinde hat derzeit 700 Einwohner. 2004 lag die Einwohnerzahl bei 740. Die Bevölkerungszahl ist - mit Schwankungen - bis 2014 auf 676 Einwohner gesunken. Seitdem steigt die Einwohnerzahl wieder - mit einem leichten erneuten Rückgang im Jahr 2016 - kontinuierlich an. Die Einwohnerzahl ist insgesamt über die vergangenen 20 Jahre relativ stabil geblieben, während die Zahl der Wohneinheiten deutlich gestiegen sein dürfte. Dies ist vermutlich bedingt durch einerseits zunehmende Ein-Personen-Haushalte sowie durch insgesamt größeren Flächen- und Raumbedarf. Dieser Entwicklung möchte die Gemeinde durch die Ausweisung eines weiteren Wohngebietes Rechnung tragen.

Während zwischen den Jahren 2009 und 2014 mehr Menschen ab- als zuwanderten, ist seit 2015 insgesamt ein deutlicher Zuwanderungsanstieg zu erkennen. Um den Wanderungssaldo positiv zu beeinflussen und gleichzeitig dem Trend nach mehr und kleineren Haushalten zu entsprechen, ist es sinnvoll, auch mittelfristig ein entsprechendes Wohnungsangebot vorzuhalten.

Im jüngsten Baugebiet Vörwinn/An Knick mit ca. 20-25 Grundstücken sind keine Potenziale mehr vorhanden. Die Grundstücke sind entweder bereits bebaut oder verkauft. Dies untermauert auch die Nachfrage nach Wohnbaufläche in der Gemeinde. Sie sieht daher dringenden Handlungsbedarf, da sie derzeit keine Möglichkeiten hat, den Bedarf kurz- bis mittelfristig annähernd zu decken.

Ein Zugriff auf die identifizierten Innenentwicklungspotentiale ist zumindest in naher Zukunft nicht möglich bzw. nicht in angemessenem Umfang vorhanden, so dass für die Sicherstellung der örtlichen Wohnungsversorgung für die nächsten Jahre zusätzliche Potentiale ratsam erscheinen.

Innenentwicklungsanalyse Gemeinde Delve Übersicht Stand 24.06.2020

Aus Kartenlage, Ortsbesichtigung und Auskunft der Gemeinde ergeben sich die auf den folgenden Seiten dargestellten Einschätzungen der Innenentwicklungspotentiale.

Die Bewertung erfolgt anhand folgender Kriterien:

Baurecht - Besteht Baurecht für Wohnbebauung aufgrund von § 34 BauGB (Innenentwicklung) oder eines Bebauungsplans?

Erschließung - Liegt die Fläche direkt an einer bestehenden öffentlichen Straße? Wie breit/gut ausgebaut ist diese?

Landwirtschaftliche Immissionen - Gibt es in der Umgebung der Fläche landwirtschaftliche Hofstellen mit Viehhaltung? In welcher Größe/mit welcher Betriebsflächenzuordnung?

Bebaubarkeit - Wie gut nutzbar ist der Flächenzuschnitt? Gibt es Höhenversprünge innerhalb der Fläche?

Vorhandene Nutzung - Wie intensiv wird die Fläche derzeit genutzt? Wie groß wäre der Aufwand für eine Vorbereitung zur Wohnbebauung?

Ungeachtet der Eignung eines Grundstücks für Bebauung ist die **Verfügbarkeit** ausschlaggebend. Diese wird extra vermerkt, da das Kriterium der Verfügbarkeit nicht der planerischen Einschätzung eines Grundstücks zur baulichen Eignung dient, sondern unabhängig davon Auskunft darüber gibt, ob seitens der Eigentümer überhaupt ein bauliches Entwicklungsinteresse besteht.

Zu jedem Kriterium wurde die Eignung der Fläche jeweils in drei Stufen bewertet (+/0/-). Die Gesamtbetrachtung ergibt dann eine Einordnung in die folgenden Kategorien, wobei nicht nur eine reine Aufsummierung der Bewertungen erfolgt, sondern im Einzelfall auch das besondere Gewicht eines Einzelkriteriums den Ausschlag für eine Abwertung in die nächst-tiefere Kategorie geben kann. In diesem Fall ist das ausschlaggebende Kriterium **grau** markiert.

Kategorien	Erläuterung	
Sehr gute Eignung	Erschließung vorhanden, ungenutzte Fläche, Baulücke; geringe Immissionsbelastung; kurzfristig verfügbar (?)	
Eingeschränkt gute Eignung	Erschließung vorhanden; extensiv/kurzzeitig genutzt; Baulücke; geringe Immissionsbelastung, verfügbar (?)	
Mittlere Eignung	Erschließung vorhanden bzw. möglich, jedoch mit Nutzung belegt, potenzielle Baulücken, geringe bis mittlere Immissionsbelastung	
Geringe bis keine Eignung	<ul style="list-style-type: none"> - Außenbereichslagen - Flächen tw. ohne Erschließung oder Erschließungsmöglichkeit - mittlere bis hohe Immissionsbelastung - besonderen Zwecken dienende Fläche (Spielplatz) - ungünstige Grundstücksqualität (z.B. geringe Größe, Hanglage, schmaler Zuschnitt, grundstücksübergreifend) 	

Innenentwicklungsanalyse Delve

Flächenübersicht und Kurzbeschreibung

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschliessung	Landw. Immissionen	Bebaubarkeit	Vorhandene Nutzung	Verfügbarkeit
SEHR GUTE EIGNUNG								
23	Vörwinn 1	750	+	+	+	+	+	+
	verkauft							
24	Vörwinn 3	750	+	+	+	+	+	+
	verkauft							
25	Vörwinn 7	700	+	+	+	+	+	+
	reserviert							
26	An Knick 16/18	1500	+	+	+	+	+	+
	verkauft							
27	An Knick 20	1000	+	+	+	+	+	+
	verkauft							
28	An Knick 12	850	+	+	+	+	+	+
	verkauft							
29	An Knick 1	900	+	+	+	+	+	+
	reserviert							
51	Vörwinn 2-8	3200	+	+	+	+	+	+
	reserviert							
52	Vörwinn 5							
	verkauft							

Innenentwicklungsanalyse Delve

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschliessung	Landw. Immissionen	Bebaubarkeit	Vorhandene Nutzung	Verfügbarkeit
EINGESCHRÄNKT GUTE EIGNUNG								
4	Norderstraße 17	1000	+	+	o	+	o	+
	Weide							
13	Östlich Hauptstraße 16	1900	+	+	o	+	o	-
	Weide, Koppel							
18	Westl. Brokkuhl 8	1900	+	+	o	+	+	-
	Baulücke (temporäre Lagerfläche)							
MITTLERE EIGNUNG								
2	Norderstr. 21-23	700	+	+	o	+	-	-
	Hühnerhagen, tw. Baumbestand							
14a	Gegenüber Mittelstraße 6	2000	+	+	o	o	+ Ferienhaus geplant	-
	Brache, Ferienhaus geplant							
15	Nördlich Mittelstraße 6	600	+	+	o	o schmales Grundstück	-	(-)
	Garten							
16	Nördlich Süderstraße 3	450	+	+	o	o	+	-

Innenentwicklungsanalyse Delve

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschliessung	Landw. Immissionen	Bebaubarkeit	Vorhandene Nutzung	Verfügbarkeit
	Lagerfläche, Garten, Brache							
30	Süderstraße 59 Garten	700	+	+	+	o	o	(-)
44	Schwiehusener Straße 24 Garten	1500	o	+	o	+	o	(-)
46	Süderwuth 5 Vorplatz LW Wirtschaftsgebäude	1000	+	+	o	+	o	-
50	Zum Hahn zwischen 7/9 Garten, Grünfläche, Obstbäume	700	+	+	o	+	o	-
GERINGE BIS KEINE EIGNUNG								
1	Wartjen 10 Weide	900	-	+	-	+	o	(-)
3	Hauptstraße 1 Garten, Nachverdichtung	1600	o	o	o	o	+	(-)
4a	Norderstraße 17 Weide, Nachverdichtung	750	o	o	o	+	o	+

Innenentwicklungsanalyse Delve

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschliessung	Landw. Immissionen	Bebaubarkeit	Vorhandene Nutzung	Verfügbarkeit
5	Nördlich Ringstraße 29	900	o	+	-	+	+	(-)
	Weide							
6	Nördlich Ringstraße 25	1900	-	+	-	+	o	(-)
	Weide, Koppel, Halle							
7	Nordwestlich Ringstraße 25	1000	-	+	-	+	+	(-)
	Weide, Koppel							
8	Nördlich Fuhlhorn 9	2000	+	+	-	+	+	-
	Grünfläche, Nutzfläche							
9	Zwischen Fuhlhorn 10/12 und Hauptstraße 29 (grund- stücksüber- greifend)	11000	+ / o	+	-	o	-	(-)
	Gärten, Grünflächen, Brachen							
10	Westlich Hauptstraße 24 (grund- stücksüber-	700	+	+	-	-	o	-

Innenentwicklungsanalyse Delve

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschliessung	Landw. Immissionen	Bebaubarkeit	Vorhandene Nutzung	Verfügbarkeit
	greifend)							
	Garten, (öfftl.) Grünfläche							
11	Ringstraße 6	700	o	+	-	o	-	(-)
	Garten							
12	Hauptstraße 19	1700	+	+	-	+	-	o
	Garten							
14	Gegenüber Mittelstraße 6	2500	o	o	-	-	o	-
	Brache, Gehölz/ Bruchwald;							
17	Südlich Süderstraße 5	1200	+	+	-	+	+	-
	Garten, Rasen							
19	Zwischen Österkamp 2 und 4	900	+	+	+	-	o	(-)
	Spielplatz, Grünfläche; starkes Gefälle							
20	Eiderblick 10	500	+	+	+	o	-	-
	Garten							
21	Nördlich Einmündung Süderstraße/Sch	5500	-	+	-	o	o	(-)

Innenentwicklungsanalyse Delve

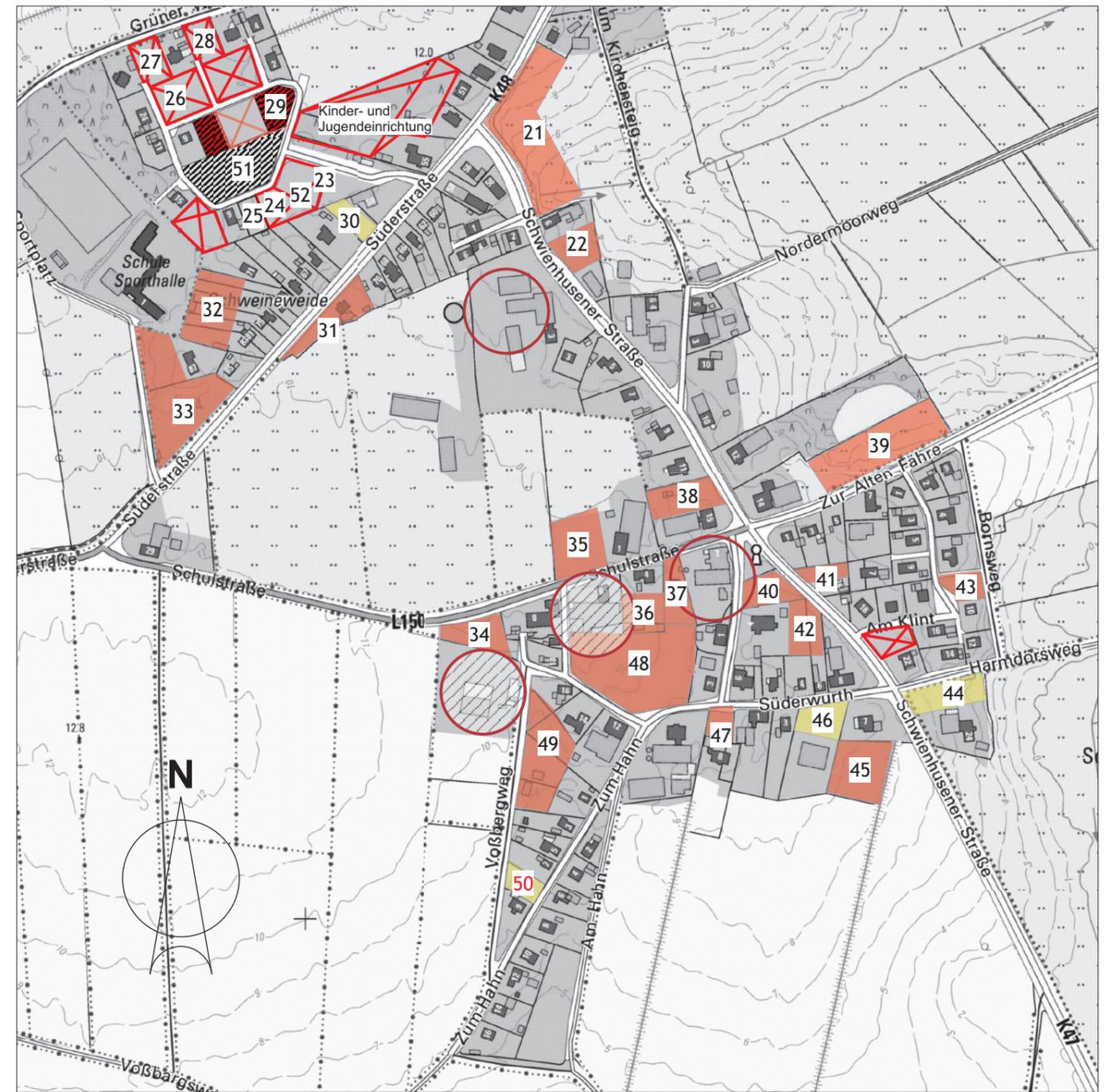
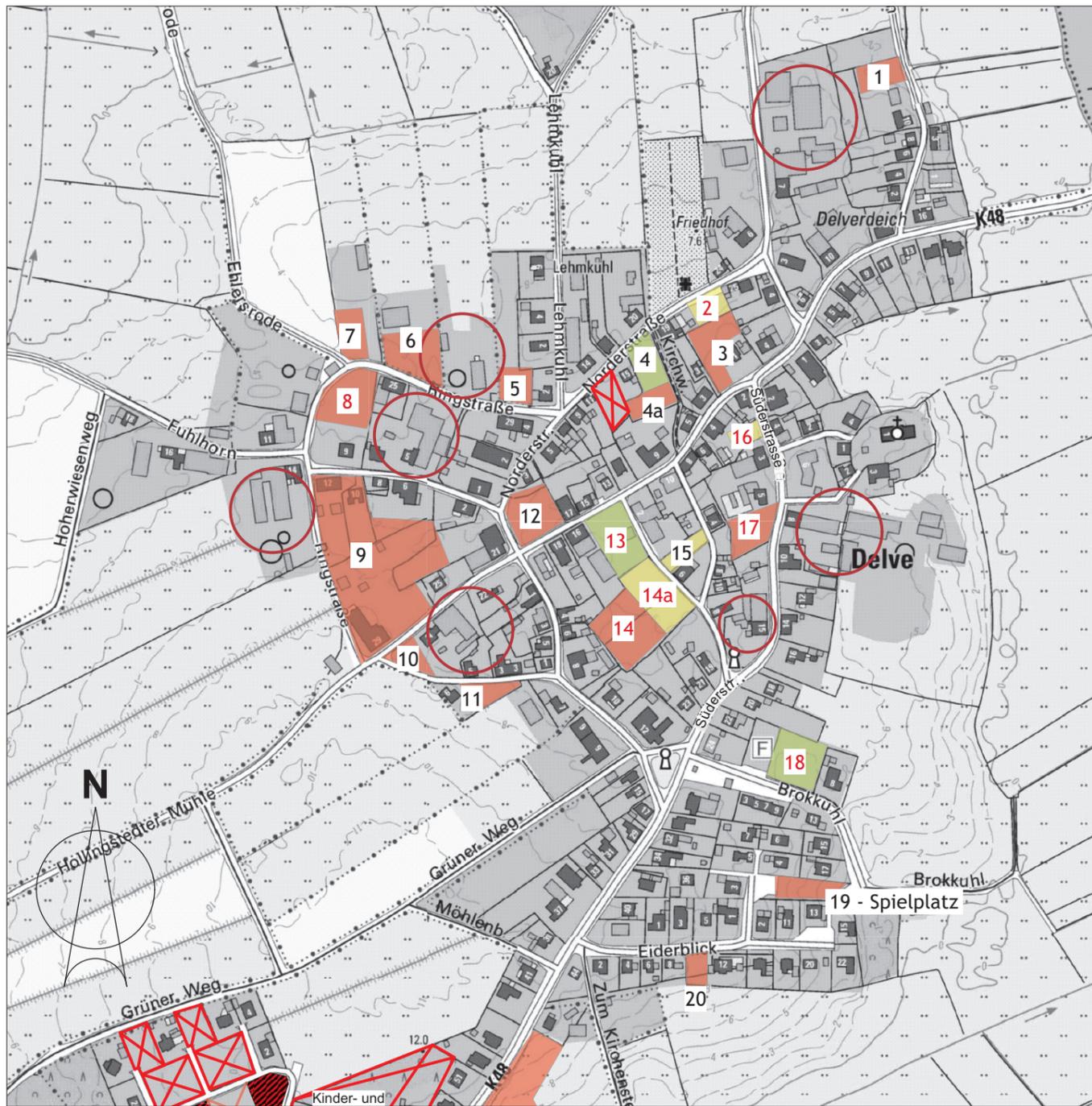
Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschliessung	Landw. Immissionen	Bebaubarkeit	Vorhandene Nutzung	Verfügbarkeit
	wienhusener Straße							
	Weide							
22	Schwienhusener Straße 6	1000	o	+	-	o	+	(-)
	Niederung, Weide, Garten							
31	Süderstraße 74	1500	o	+	o	o	o	(-)
	Garten, tw. Außenbereich							
32	Süderstraße 73-83	2500	-	-	+	-	-	(-)
	Gärten							
33	Süderstraße/Zum Sportplatz	5000	-	+	+	o	-	(-)
	Baumbestand, Park							
34	Westlich Schulstraße 8	1200	-	+	-	+	o	-
	Weide, Koppel							
35	Schulstraße 1	2000	-	+	-	+	o	(-)
	Baumbestand, Grünfläche							
36	Schulstraße 4	1000	o	-	-	o	o	(-)
	Garten							

Innenentwicklungsanalyse Delve

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschliessung	Landw. Immissionen	Bebaubarkeit	Vorhandene Nutzung	Verfügbarkeit
37	Zwischen Schul- straße 2 und 4	1000	+	+	-	o	o	-
	Grünfläche, Garten							
38	Schwienhusener Straße 15	1500	+	+	-	o	-	(-)
	Garten							
39	Niederung Zur Alte Fähre	4000	-	+	o	-	-	(-)
	Grünland, Weiden, Fishteiche, Baumbestand							
40	Westlich Schwienhusener Straße 16	1000	+	+	-	+	+	-
	Grünfläche, Wiese							
41	Schwienhusener Straße 16	550	+	+	-	+	o	(-)
	Garten							
42	Nördlich Süderwurth 4-8	1200	+	+	-	+	o	(-)
	Garten, Wall, grundstücks- übergreifend							

Innenentwicklungsanalyse Delve

Nr.	Lage/ Beschreibung	Größe ca. in qm	Baurecht	Erschliessung	Landw. Immissionen	Bebaubarkeit	Vorhandene Nutzung	Verfügbarkeit
43	Am Klint 10	800	+	+	+	-	-	(-)
	Garten, Teich, Hang							
45	Süderwurth 7	2000	-	-	o	+	-	-
	Garten, Außenbereich							
47	Süderwurth 8	600	+	+	o	+	-	-
	Garten, Stellplatz							
48	zwischen Dorfstraße und Süderwurth	6000	o	+	-	+	-	-
	Tannenschonung							
49	Voßbergweg	3200	o	o	-	-	-	(-)
	grundstücks- übergreifend							



 sehr gute Eignung

 eingeschränkt gute Eignung

 mittlere Eignung

 sehr geringe bis keine Eignung

 bebaut oder verkauft

 reserviert

 Landwirtschaft m. Viehhaltung

 zeitweise Viehhaltung (Winterhaltung)

 17 nicht verfügbar

Projekt

Innenpotenzialanalyse Gemeinde Delve

Auftraggeber
Gemeinde Delve, über: Amt KLG Eider,
Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1, 25779
Hennstedt

Plannummer
2007-PA-00-01
Dateiname
2007PA00.vwx

Planverfasser

Datum gepr.
29.07.2020

 **Planungsbüro Sven Methner**
Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779,
E-Mail post@planungsbuero-methner.de

Datum gez.
06.08.2020

Gez.
Methner

Maßstab
1 : 5.000



eher gute Eignung
 sehr geringe bis keine Eignung
 Landwirtschaft
 zeitweise Viehhaltung (Winterhaltung)

1. - keine Erschließung vorhanden
 - Grünland -> höherer ökologischer Wert
 - Verfügbarkeit

2. - Ausbau der Erschließung
 - Ausdehnung des Siedlungsbereiches
 - Grünland, Knicks -> höherer ökologischer Wert
 - Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben (Immission)
 - Verfügbarkeit

3. + Erschließung vorhanden
 - mögliche Immissionsbelastung
 - Erweiterung in den Außenbereich
 - Wasserflächen und dichter Gehölzbestand
 -> höherer ökologischer Wert
 - stark abfallendes Gelände
 - nicht verfügbar

4. + Erschließung tw. vorhanden
 - Grünland, Knicks -> höherer ökologischer Wert
 - Nähe zu landwirtschaftlichem Betrieb (Immission)
 - Verfügbarkeit

5. - Erschließung evtl. problematisch (Kreis-, Landesstraßen)
 - Gelände stark abfallend (feuchte Niederung)
 - Grünland -> höherer ökologischer Wert
 - Nähe zu landwirtschaftlichem Betrieb (Immission)
 - Verfügbarkeit

6. - Erschließung evtl. problematisch (Landesstraße)
 - Grünland, Knicks -> höherer ökologischer Wert
 - Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben (Immission)
 - Verfügbarkeit

7. + Erschließung vorhanden
 + Ortsabrundung
 + Gemeindeeigentum (?)
 - Grünland, Knicks -> höherer ökologischer Wert

Projekt	
Alternativflächen Gemeinde Delve	
Auftraggeber	Plannummer
Gemeinde Delve, über: Amt KLG Eider, Kirchspielschreiber-Schmidt-Straße 1, 25779 Hennstedt	2007-AF-00-01
Planverfasser	Dateiname
	2007AF00.vwx
	Datum gepr.
	28.05.2020
	Datum gez.
	06.08.2020
	Gez.
	Marxen
	Maßstab
	1 : 5.000

Planungsbüro Sven Methner
 Zingelstraße 50, 25704 Meldorf
 Tel. 04832/9719779,
 E-Mail post@planungsbuero-methner.de