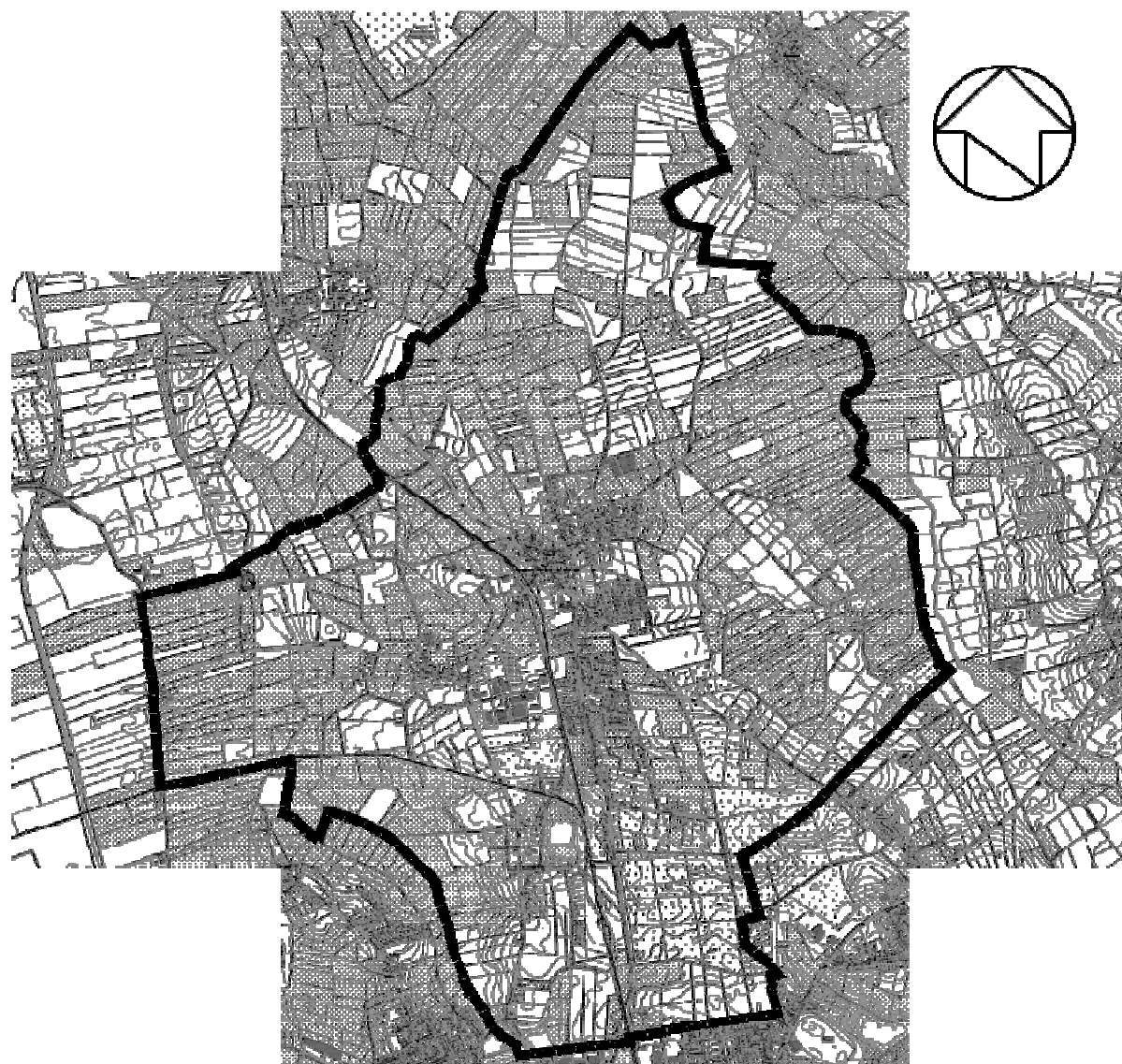


# Innenentwicklungspotenzialanalyse der Gemeinde Weddingstedt



Amtliche Geobasisdaten Schleswig-Holstein, © VermKatV-SH

**PLANUNGSGRUPPE**  
Dipl.-Ing. Hermann Dirks  
Stadt- und Landschaftsplanung



Datum: 27. Mai 2014

Verfasser: Dipl. Geogr. Hannes Lyko

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Methodik/Vorgehensweise .....	4
2.	Bestandsaufnahme .....	4
2.1	Allgemeine Bestandsaufnahme.....	4
2.2	Bestandsaufnahme Innenentwicklungspotenziale.....	13
3.	Fachlich Planerische Bewertung .....	15
4.	Dokumentation .....	19
	Potenzialfläche 1: Kreisstraße (Borgholz) .....	20
	Potenzialfläche 2: Am Ring (Borgholz).....	21
	Potenzialfläche 3: Kreisstraße/Alte Bundesstraße 5 .....	22
	Potenzialfläche 4: Bundesstraße 5, Nr. 50.....	23
	Potenzialfläche 5: Bundessraße 5, Nr. 37 .....	24
	Potenzialfläche 6: Alter Landweg Nr. 101.....	25
	Potenzialfläche 7: Alter Landweg Nr. 99.....	26
	Potenzialfläche 8: Alter Landweg Nr. 83.....	27
	Potenzialfläche 9: Kreuzacker .....	28
	Potenzialfläche 10: Alter Landweg Nr. 81.....	29
	Potenzialfläche 11: Alter Landweg 43.....	30
	Potenzialfläche 12: Alter Landweg Nr. 14.....	31
	Potenzialfläche 13: Mittelweg Nr. 14 .....	32
	Potenzialfläche 14: Mittelweg Nr. 5 .....	33
	Potenzialfläche 15: Heidkrug .....	34
	Potenzialfläche 16: Ostroher Straße 2a .....	35
	Potenzialfläche 17: Bergkoppel .....	36
	Potenzialfläche 18: Feldstraße Nr. 10/ Ecke Kirchweg .....	37
	Potenzialfläche 19: Kirchweg Nr. 5/Ecke Feldstraße .....	38
	Potenzialfläche 20: Amselweg .....	39
	Potenzialfläche 21: Feldstraße.....	40
	Potenzialfläche 22: Dorfstraße Nr.30 .....	41
	Potenzialfläche 23: Dorfstraße zw. Kirchenweg und Slippen .....	42
	Potenzialfläche 24: Am Pool .....	43
	Potenzialfläche 25: Slippen.....	44

Quellenverzeichnis .....	45
--------------------------	----

### **Abbildungsverzeichnis**

Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Weddingstedt .....	5
Abbildung 2: Altersstruktur in der Gemeinde Weddingstedt .....	9

### **Anhang**

**Anhang 1:** Begutachtete Freiflächen und Baulücken in Weddingstedt

**Anhang 2:** Ermittelte Potenzialflächen in Weddingstedt - Süden

**Anhang 3:** Ermittelte Potenzialflächen in Weddingstedt – Zentral und Ortsteil Borgholz

**Anhang 4:** Ermittelte Potenzialflächen in Weddingstedt - Norden

**Anhang 5:** Kartierungsbogen Bestandsaufnahme

## 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 Weddingstedt 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 Weddingstedt um eine vergleichsweise kleine Gemeinde (2.296 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 Bevölkerungsstruktur der Gemeinde wurde auf der Basis der im Rahmen des Wohnraummonitorings erstellten Bevölkerungsdaten analysiert.

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung wurde auf die vorhandene Bevölkerungsprognose aus dem Stadtumlandkonzept in Verbindung mit den Ergebnissen aus dem Wohnraummonitoring zurückgegriffen. Des Weiteren wurden Ergebnisse aus der *Bevölkerungsvorausberechnung 2010 – 2025 des Innenministeriums* hinzugezogen.

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 Weddingstedt 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 Leerstands-

kartierung aller Wohneinheiten sondern lediglich um eine oberflächliche Inaugenscheinahme 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 SUK gezeigt hat, ist die natürliche Bevölkerungsentwicklung im SUK Gebiet überwiegend negativ und Bevölkerungszuwächse können nur aufgrund von Wanderungsgewinnen erzielt werden. Die größten Wanderungsgewinne im SUK Gebiet werden von der Stadt Heide erzielt. Die Wanderungsgewinne im Umland fallen deutlich geringer aus und konzentrieren sich vor allem auf an Heide angrenzenden Gemeinden.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Weddingstedt entwickelte sich in den letzten Jahren tendenziell negativ. Insbesondere im Zeitraum von 2004 bis 2011 war die Bevölkerungszahl mit Ausnahme des Jahres 2006 rückläufig. Insgesamt sank die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum von 2331 Einwohnern im Jahr 2004 auf 2259 Einwohner im Jahr 2011. Somit verlor die Gemeinde in diesem Zeitraum insgesamt 72 Einwohner, was einen Bevölkerungsverlust von ca. 3 % entspricht. Seit dem Tiefpunkt 2011 ist die Bevölkerung in Weddingstedt in den zwei darauf folgenden Jahren wieder deutlich gewachsen. In diesen beiden Jahren nahm die Bevölkerung um insgesamt 37 Einwohner zu. Ob es sich hierbei um eine generelle Trendwende oder nur um eine zeitweilige Abkehr vom Negativtrend handelt, bleibt abzuwarten.

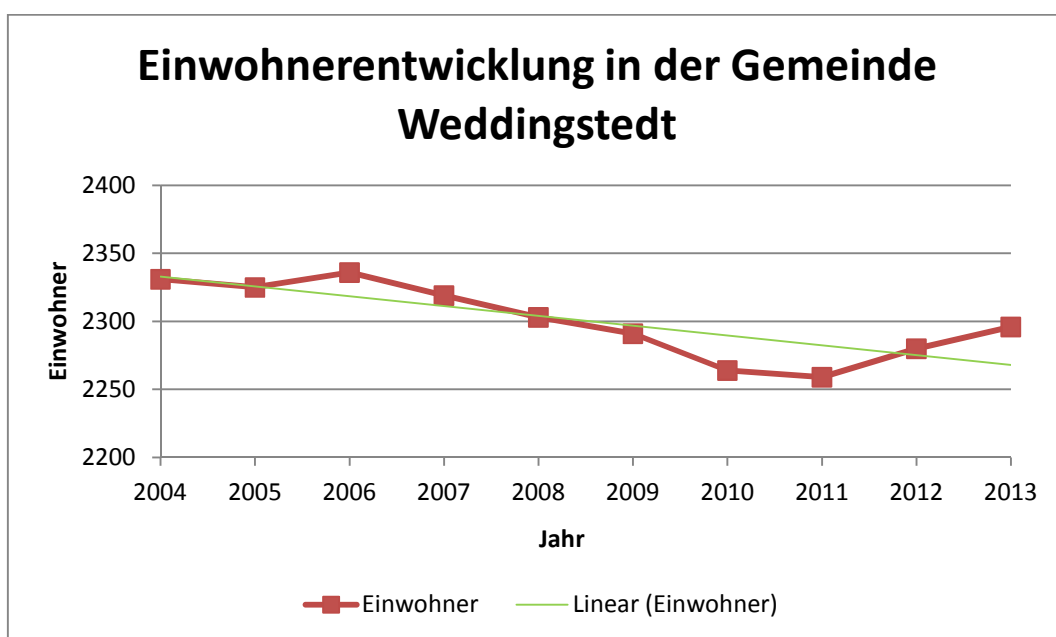


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung in der Gemeinde Weddingstedt

Wie im gesamten SUK-Gebiet ist auch in der Gemeinde Weddingstedt die natürliche Bevölkerungsentwicklung negativ und Einwohnerzuwächse können nur durch Zuwanderung realisiert werden.

Die Einwohnerentwicklung der Gemeinde lässt vermuten, dass Weddingstedt in den beiden vergangenen Jahren an den Wanderungsgewinnen innerhalb des SUK Gebietes partizipieren konnte und so die negative Bevölkerungsentwicklung überkompensieren konnte. Ob die Gemeinde weiterhin in diesem Ausmaß von der Zuwanderung in den SUK Raum profitieren kann, bleibt abzuwarten. Grundsätzlich lässt sich aber sagen, dass die Gemeinde aufgrund ihrer Größe und Ausstattung sowie ihrer relativen Nähe und der guten Verkehrsanbindung zur Stadt Heide ein attraktiver Wohnstandort ist und somit auch Potenzial für Zuwanderung hat.

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 Bevölkerungsprognose im Rahmen des SUKs und auf die Ergebnisse der *Bevölkerungsvorausberechnung des Innenministeriums* zurückgegriffen.

Die Bevölkerungsprognose des SUK-Gebietes, die für die Erarbeitung des Stadt-Umland-Konzeptes zugrunde gelegt wurde, enthält drei unterschiedliche Szenarien. Alle Szenarien gehen von einem Bevölkerungsrückgang aus. Das Positivszenario geht davon aus, dass es nur leichte Bevölkerungsverluste von ca. 0,5 % vom Stand 2000 gibt und die Einwohnerentwicklung ab 2020 bei einer Einwohnerzahl von ca. 36.200 stagniert. Das Negativszenario geht von erheblich stärkeren Bevölkerungsverlusten von über 6 % gegenüber dem Stand von 2000 aus. Für 2025 wird in diesem Szenario eine Einwohnerzahl von ca. 34.000 prognostiziert. Das Mittelszenario ist dazwischen zu verorten und geht ebenfalls von stetigen Bevölkerungsverlusten aus, für 2025 wird hier eine Einwohnerzahl von ca. 35.100 prognostiziert (vgl. SUK Region Heide-Umland 2012).

Entgegen dieser Prognosen konnte im Rahmen des Wohnraummonitorings festgestellt werden, dass das SUK-Gebiet in den vergangenen Jahren weitere Einwohnergewinne verzeichnen konnte. Insgesamt übertrifft die Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre sogar die Prognosen des Positivszenarios. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Wohnraummonitorings und der Neuberechnung der Wohnraumkontingente auch die Bevölkerungsprognose an die neuen Rahmenbedingungen angepasst. Die drei Szenarien gehen nun von den aktuellen Werten aus und tragen auch der positiven Entwicklung der Vergangenheit Rechnung. Das Positivszenario geht davon aus, dass der aktuelle Trend anhält und die Region weitere Einwohner dazugewinnen kann. Der moderate Bevölkerungsanstieg würde zu einem Anstieg der Einwohnerzahl um ca. 3 % führen, sodass 2025 ca. 37.400 Menschen in der SUK-Region leben würden. Das Negativszenario entspricht in etwa dem mittleren Szenario der Prognose aus dem Jahr 2010 und geht von einem Bevölkerungsverlust von ca. 2,5 % auf ca. 35.400 Einwohner aus. Das mittlere Szenario zeigt ebenfalls, dass es zukünftig einen Bevölkerungsrückgang geben wird. Der moderate Bevölkerungsverlust führt dann dazu, dass bis 2025 ungefähr

das Niveau von 2000 erreicht wird. Die Einwohnerzahl der SUK Region beträgt dann ca. 36.430 Einwohner.

Die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren hat gezeigt, dass das SUK-Gebiet sich weiter von der in der *Bevölkerungsvorausberechnung des Innenministeriums* vorhergesagten Entwicklung für den Kreis Dithmarschen absetzen konnte. Die Vorausberechnung für den Zeitraum von 2010 bis 2025 geht davon aus, dass aufgrund des weiter anhaltenden negativen Bevölkerungssaldos die Einwohnerzahl des Kreises Dithmarschen um ca. 7,1 % schrumpfen wird.

Die Bevölkerungszugewinne des SUK-Gebietes sind vor allem auf Wanderungsgewinne der Stadt Heide zurückzuführen, ebenso profitieren die stadtnahen Gemeinden von Zuwanderungen und können so die natürlichen Bevölkerungsverluste ausgleichen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich die Einwohnerzahlen entgegen der Prognosen von 2010 erheblich positiver darstellen als erwartet und das sich das SUK-Gebiet damit deutlich von den für den Kreis Dithmarschen prognostizierten Entwicklungen absetzt. Für die Zukunft kann davon ausgegangen werden, dass sich die Einwohnerentwicklung der Stadt Heide und der angrenzenden Nachbargemeinden weiterhin positiver gestaltet als es für das Kreisgebiet prognostiziert ist. Dieser Entwicklung wurde in den aktuellen Bevölkerungsprognosen im Rahmen des Wohnraummonitorings Rechnung getragen. Dennoch muss man realistischere annehmen, dass eine weitere dauerhaft positive Einwohnerentwicklung nicht wahrscheinlich ist und langfristig auch für Weddingstedt ein Rückgang der Einwohnerzahlen zu erwarten ist. Unter den derzeitigen Umständen scheint das Positivszenario aus dem SUK-Gebiet auch für Weddingstedt ein realistisches Szenario zu sein. Aufgrund der Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre, die erheblich von den Prognosen abweicht und da sich aus den aktuellen Daten kein langfristiger Trend ableiten lässt, ist es für die Gemeinde besonders wichtig die Einwohnerentwicklung der nächsten Jahre zu beobachten, um einen möglichen Trendwechsel frühzeitig zu erkennen.

Bei der in Abbildung 2 dargestellten Bevölkerungsstruktur der Gemeinde Weddingstedt handelt es sich um Daten aus dem Wohnraummonitoring des SUK-Gebietes. Diese Daten sind letztendlich auf Daten aus der Gemeindestatistik zurückzuführen. In der Abbildung werden die Daten der Gemeinde mit denen des SUK-Gebietes verglichen, um Besonderheiten der Bevölkerungsstruktur in der Gemeinde Weddingstedt aufzuzeigen.

Beim Betrachten der Abbildung 2 fällt auf, dass aufgrund der Darstellung der Altersstruktur in relativ kleinen Altersgruppen, die Altersstruktur die typische 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 hinsichtlich der Bevölkerungsstruktur in Weddingstedt vier signifikante Unterschiede zur Bevölkerungsstruktur des SUK-Gebietes auf.

In der Gemeinde Weddingstedt ist der Anteil der 10 bis unter 15 Jährigen und der Anteil der 15 bis unter 18 Jährigen an der Gesamtbevölkerung höher ist als im übrigen SUK-

Gebiet. In Weddingstedt beträgt der Anteil der 10 bis unter 15 Jährigen 5,9 % während er im SUK-Gebiet 4,9 % beträgt. Ganz ähnlich fällt der Unterschied in der Altersgruppe der 15 bis unter 18 Jährigen aus, hier beträgt der Anteil in Weddingstedt 4,2 % und im SUK-Gebiet 3,3 %. In den anderen Altersgruppen, die Kinder und Jugendliche betreffen ist der Anteil der einzelnen Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung in Weddingstedt und im SUK-Gebiet sehr ähnlich. Aus dem hohen Anteil von Jugendlichen in der Gemeinde Weddingstedt lässt sich ableiten, dass die Gemeinde ein attraktiver Lebensraum für Familien mit Kindern ist. Auffällig ist allerdings, dass der Anteil der Kinder sich nicht signifikant vom SUK-Gebiet unterscheidet, was bedeutet, dass sich Familien mit kleinen Kindern derzeit nicht überdurchschnittlich häufig in der Gemeinde niederlassen. Hier gilt es zu beobachten ob sich dieser Trend fortsetzt, dies könnte auf sich wandelnde Anforderungen von Familien an ihren Wohnstandort zurückzuführen sein. Weddingstedt verfügt zwar entsprechend seiner Größe über ausreichend Infrastruktureinrichtungen wie eine Kita und eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten und Sportvereine, dennoch sind einige Einrichtungen wie weiterführende Schulen nur im Mittelzentrum Heide vorhanden. Möglicherweise richten Familien ihre Standortwahl deutlich langfristiger aus und ziehen auch Bedürfnisse mit in Ihre Entscheidung ein, die eventuell erst später relevant werden.

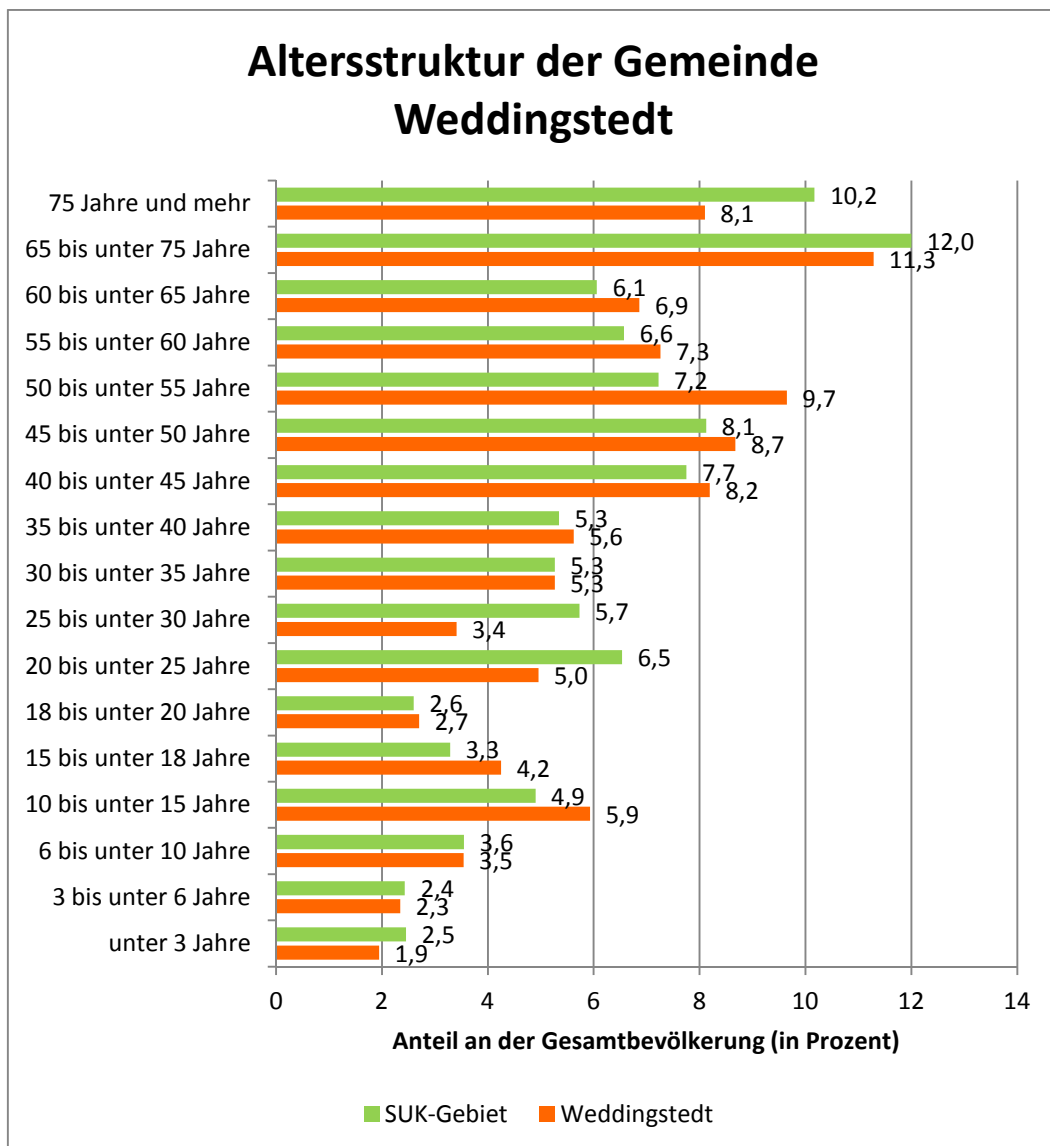
Innerhalb der Altersstruktur fällt weiterhin auf, dass der Anteil der 20 bis unter 25 Jährigen und der Anteil der 25 bis unter 30 Jährigen in Weddingstedt deutlich geringer als im SUK-Gebiet ist. Der Anteil der 20 bis unter 25 Jährigen beträgt in Weddingstedt 5,0 % der Gesamtbevölkerung während er im SUK-Gebiet 6,5 % beträgt. Ähnlich fällt der Unterschied bei den 25 bis unter 30 Jährigen aus, hier beträgt der Anteil in Weddingstedt 3,4 % und im SUK-Gebiet 5,7 %. Diese deutlichen Unterschiede sind überwiegend auf Ausbildungswanderung zurückzuführen. Der Großteil der Schulabgänger kann seinen Ausbildungswunsch, aufgrund der starken Individualisierung und Spezialisierung, nicht in der Region verwirklichen. Ein Fortzug der jungen Erwachsenen ist unvermeidliche Folge dieser Entwicklung und eine Rückkehr ist in vielen Fällen nicht mehr möglich. Diese Entwicklung lässt sich für gewöhnlich in allen ländlich geprägten und peripher gelegenen Räumen wiederfinden.

In Abbildung 2 zeigt sich außerdem, dass es in der Gemeinde einen hohen Anteil bei den Altersgruppen 45 bis unter 50 Jährigen, 50 bis unter 55 Jährigen, 55 bis unter 60 Jährigen und 60 bis unter 65 Jährigen gibt. In diesen Altersgruppen ist der Anteil in Weddingstedt höher als im restlichen SUK-Gebiet. Besonders groß ist der Unterschied in der Altersgruppe der 50 bis unter 55 Jährigen, diese machen in Weddingstedt 9,7 % der Bevölkerung aus im SUK-Gebiet beträgt ihr Anteil hingegen nur 7,2 %. Bei diesen Altersgruppen handelt es sich häufig um Menschen, die sich innerhalb des Lebenszyklus in der Familien- oder Postfamilienphase bzw. im Übergangsbereich zwischen diesen beiden Phasen befinden. Anders gesagt handelt es sich häufig um Familien mit Kindern im fortgeschrittenen Alter bzw. die Kinder sind so alt, das sie aus dem elterlichen Haushalt ausziehen. Das überproportionale Auftreten dieser Generation deckt sich mit den Beobachtungen bei den Anteilen der Jugendlichen und jungen Erwachsenen an der Bevölkerung.

Während der Anteil der Bevölkerung zwischen 40 und 65 Jahren über dem SUK-Gebietsdurchschnitt liegt kehrt sich dies bei den Altersgruppen über 65 Jahren um. Der



Anteil der 65 bis unter 75 Jährigen beträgt in Weddingstedt 11,3 % während im SUK-Gebiet 12,0 % der Bevölkerung auf diese Altersgruppe entfallen. Noch deutlicher fällt der Unterschied in der Altersgruppe der über 75 Jährigen aus, hier beträgt der Anteil in Weddingstedt 8,1 % und im SUK-Gebiet 10,2 %. Dies könnte darauf hin deuten, dass Weddingstedt 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 Weddingstedt ist überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt, die im höheren Alter aufgrund des hohen Unterhaltungsaufwandes an Attraktivität verlieren. Das Angebot an kleineren Wohnungen, die an die Bedürfnisse der Senioren angepasst sind, ist in der Gemeinde derzeit überschaubar. 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.



**Abbildung 2: Altersstruktur in der Gemeinde Weddingstedt**

Insgesamt deutet die Altersstruktur der Bevölkerung in der Gemeinde Weddingstedt 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. Dieser Zuzug ist heute zwar noch vorhanden aber deutlich weniger ausgeprägt. Der geringe Anteil der jungen Erwachsenen deutet darauf hin, dass insbesondere Ausbildungs- und Arbeitsplatzwanderungen zu Fortzügen aus der Gemeinde führen. Es bleibt abzuwarten, ob die negative natürliche Bevölkerungsentwicklung wie in den vergangenen Jahren durch Zuzüge ausgeglichen werden kann.

Die Altersstruktur der Gemeinde zeigt, dass der Anteil der über 65 Jährigen in der Gemeinde relativ hoch ist. Insgesamt gehören 19,4 % 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 Leerstand droht bzw. 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 90 Meldeadressen in denen die Bewohner über 75 Jahre alt sind, das sind knapp 10 % der im Rahmen des Zensus 2011 ermittelten Wohngebäude.

Die verschiedenen Adressen sind relativ dispers über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Eine geringfügige Konzentration gibt es innerhalb der Wohnanlage in der Straße Am Pool. Dies ist allerdings nicht wenig überraschend, da ältere Mieter eine erklärte Zielgruppe dieser Anlage sind. Innerhalb der Wohngebiete, die in den 90er und 2000er Jahren erschlossen wurden, gibt es keine Wohngebäude die ausschließlich von über 75 Jährigen bewohnt werden.

Es ist davon auszugehen, dass nicht für alle der von den über 75 Jährigen bewohnten Häuser/Wohnungen im Falle eines Auszuges oder Ablebens der Bewohner, 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. Aufgrund der relativ hohen Anzahl von Objekten, die davon betroffen sein können, ist für die Zukunft damit zu rechnen, dass hier kontinuierlich weitere Innenentwicklungspotenziale, zusätzlich zu den bereits vorhandenen, entstehen. 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 noch kein wahrnehmbares Problem. Im Rahmen der Ortsbegehung konnten keine offensichtlichen Leerstände ausgemacht werden. Allerdings handelte es sich bei der durchgeführten Ortsbegehung um keine umfassende Leerstandskartierung, sondern lediglich um eine oberflächliche Inaugenscheinnahme. Daher ist nicht auszuschließen, dass es Leerstände in der Gemeinde gibt.

Eine Recherche auf entsprechenden Immobilienportalen hat ergeben, dass in der Gemeinde kaum Wohnraum zum Mieten angeboten wird. Etwas anders stellt sich die Situation beim Immobilienverkauf dar, zum jetzigen Zeitpunkt werden mehr als zehn Immobilien zum Kauf angeboten. Die aktuelle Situation spiegelt in etwa die Wohnungsmarktsituation in der Gemeinde wider; Weddingstedt ist ein Wohnstandort der überwiegend durch Wohneigentum geprägt ist. Die am Markt angebotene Anzahl von Immobilien, bewegt sich allerdings im Rahmen eines funktionierenden Immobilienmarktes. In Anbetracht dessen, dass derzeit 90 Immobilien von ausschließlich über 75 Jährigen bewohnt werden, ist aber davon auszugehen, dass zukünftig weitere Immobilien an den Markt kommen. Dadurch könnte sich auch die Gesamtsituation am Immobilienmarkt verändern.

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, sind es 2013 bereits 45 m<sup>2</sup> (vgl. Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung). Die Prognosen gehen davon aus, dass sich dieser Trend auch in Zukunft weiter fortsetzen wird. Zurückzuführen ist dieser Trend vor allem auf veränderte Ansprüche an den Wohnraum und die sich verändernde Haushaltsstruktur. Hinsichtlich der Haushaltsstruktur zeigt sich, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße sinkt, da der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte immer größer wird. In der Gemeinde Weddingstedt 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 Weddingstedt nicht abschätzen wie viel Pro-Kopf-Wohnfläche den Einwohnern 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 stetigen Wanderungsgewinne in Weddingstedt momentan eine positive Einwohnerentwicklung zu beobachten ist. Langfristig ist aber davon auszugehen, dass es keine Einwohnerzuwächse zu verzeichnen sind, sondern mit einer Stagnation oder einem Bevölkerungsrückgang zu rechnen ist.

Aufgrund der derzeit stabilen Einwohnerzahl und aufgrund von steigenden Wohnungsfeldansprüchen und wachsender Pro-Kopf-Wohnfläche kann man in den nächsten Jahren davon ausgehen, dass es einen Bedarf an neuer Wohnfläche geben wird. Da es momentan in der Gemeinde kaum Leerstände gibt, kann dieser Bedarf nur durch die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und 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 die mögliche Nachnutzung einer nicht mehr zeitgemäßen Immobilie betrachtet werden. Außerdem ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnformen weiter steigen wird, diese Nachfrage sollte auch in Weddingstedt vermehrt bedient werden.

Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen wird in der Gemeinde Weddingstedt durch die im Rahmen des SUK ermittelten Wohnbaukontingente definiert. Der Gemeinde Weddingstedt stehen laut der SUK-Vereinbarung und dem auf dieser Basis durchgeführten Wohnraummonitorings für den Zeitraum bis 2025 derzeit ein Baukontingent von 44 Wohneinheiten zur Verfügung. Von diesem Kontingent sind alle wohnbaulichen Entwicklungen seit dem Frühjahr 2010, die Bebauungsplanreserven sowie umsetzungsfähigen Innenentwicklungspotenziale abzuziehen.

In der Gemeinde sind derzeit keine Bebauungsplanreserven mehr vorhanden die Auswirkungen auf das Wohnbaukontingent haben.

In den Jahren 2010 – 2012 wurden gemäß der Angaben des Statistikamtes Nord in der Gemeinde 17 Baufertigstellungen mit insgesamt 18 Wohneinheiten 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 Weddingstedt aber keine auffälligen Diskrepanzen zwischen Baufertigstellungen und offensichtlichen Neubauten festgestellt werden. Insgesamt sind somit 18 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 25 Potenzialflächen. Auf zwei dieser Potenzialflächen sind auf Basis des §34 BauGB Wohnnutzungen kurzfristig umsetzungsfähig, da es sich um klassische Baulücken handelt.

Bei zwanzig weiteren Flächen handelt es sich ebenfalls um Baulücken. Einer Innutzungnahme dieser Flächen stehen allerdings einige Realisierungshemmnisse, wie Immissionen aus Gewerbe- oder Landwirtschaftsbetrieben oder naturschutzfachliche Gründe entgegen. Hier muss geprüft werden, ob diese Realisierungshemmnisse mit gesunden Wohnverhältnissen zu vereinbaren sind oder ob die Hindernisse überwunden werden können. Bei einigen dieser Flächen ist auch die Verfügbarkeit der Grundstücke ein Realisierungshemmnis, da die Eigentümer es nicht für einen Nutzung vorgesehen haben. Zwei weitere Potenzialflächen bedürfen einer Planung bevor eine Nutzung erfolgen kann. Beide Flächen sind deutlich größer als eine Baulücke und bei beiden Flächen muss zusätzlich eine Erschließung sichergestellt werden. Darüber hinaus gibt es bei beiden Flächen Realisierungshemmnisse, die überwunden werden müssen um eine Innutzungnahme zu ermöglichen.

Die übrige Potenzialfläche ist eine Fläche, die zwei Kategorien zugeordnet wurden. Bei Teilen der Fläche handelt es sich um Baulücken, die zwar rein rechtlich bebaubar ist, es aber Realisierungshemmnisse gibt die dem entgegen stehen. Bei einer Verwertung der gesamten Potenzialfläche wäre allerdings, aufgrund der Größe und der fehlenden Erschließung, eine Planung erforderlich.

Die kurzfristig umsetzbaren Wohnvorhaben auf Potenzialflächen auf denen keine Realisierungshemmnisse entgegen stehen und für die keine Planung notwendig ist, sind, wie oben bereits erwähnt, von den derzeit vorhandenen Wohnbaukontingenten abzuziehen. In den insgesamt zwei vorhandenen Baulücken, die kurzfristig zur Verfügung stehen können mindestens zwei Wohneinheiten geschaffen werden. Diese zwei Wohneinheiten sind von den vorhandenen Kontingenten abzuziehen.

Insgesamt stehen damit von den ursprünglich 44 Wohneinheiten des Wohnbaukontingentes, nach Abzug der kurzfristig umsetzungsfähigen Innenentwicklungspotenzialen (ca. zwei Wohneinheiten) und der bereits realisierten Vorhaben (ca. 18 Wohneinheiten), noch **24 Wohneinheiten** des Kontingentes zur Verfügung. Einzelheiten, wann und in welcher Form diese genutzt werden können, sind in der Kooperationsvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide-Umland enthalten.

## 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.

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 wurde zu jeder Potenzialfläche mit Hilfe eines Kartierungsbogens (siehe Anhang 5) Daten erhoben. Dabei wurden neben allgemeinen Angaben wie Größe und Lage auch städtebauliche und naturschutz-

rechtliche 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 auch 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 Wesseln wurde am 27. März 2014 sowie am 3. April 2014 durchgeführt. Insgesamt wurden mittels der Luftbilddauswertung und im Rahmen der Ortsbegehung 30 Freiflächen und Baulücken innerhalb des Innenbereiches ermittelt und begutachtet. 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.

Insgesamt konnten fünf der vor Ort begutachteten Freiflächen als Potenzialflächen für die Innenbereichsentwicklung ausgeschlossen werden.

So grenzt die Fläche 13 am Torfweg direkt an die Bahnlinie. Die von der Bahnlinie ausgehenden Immissionen sind mit gesunden Wohnverhältnissen nicht oder nur mit sehr großem Aufwand in Einklang zu bringen. Daher wird diese Fläche nicht als Potenzialfläche zur Siedlungsentwicklung betrachtet.

Weiterhin wurden die Flächen 14 und 21 als Potenzialfläche ausgeschlossen. Bei beiden handelt es sich um recht große Areale und beide sind im Rahmen von großräumigen Wohnbauentwicklungen überplant worden. In den jeweiligen Bebauungsplänen wurden beide Flächen als Regenrückhaltebecken und Sickergruben festgesetzt. Die technischen Anlagen wurden außerdem naturnah gestaltet und die angrenzenden Bereiche mit Grünflächen ergänzt. Aufgrund der technischen Funktion, die diese Flächen für die Entwässerung der jeweils dazugehörigen Wohnbauflächen erfüllen, aber auch aufgrund der Aufenthalts- und Erholungsfunktion sowie der aus naturschutzfachlicher Sicht guten Entwicklung der Grünflächen wurde eine zukünftige Innutzungnahme dieser Flächen ausgeschlossen.

Bei der Fläche 20 handelt es sich um eine Grünfläche, die im Flächennutzungsplan auch als solche dargestellt ist. Die Fläche grenzt an den Friedhof. Der Gesamtbereich hat innerhalb der Gemeindestrukturen eine Erholungsfunktion und sollte daher mit seinen Freiflächen erhalten bleiben. Daher hat auch diese Fläche kein Innenentwicklungspotenzial.

Außerdem wurde die Fläche 28 als Potenzialfläche ausgeschlossen. Bei dieser Fläche handelt es sich um einen Vorplatz eines ehemaligen Hofes, der heute als Gewerbebetrieb genutzt wird. Auf dieser Fläche stehen zahlreiche alte und beeindruckende Bäume, die eine ortsbildprägende Wirkung haben. Zudem haben sie eine Funktion für die Natur und das Ökosystem. Alte Baumbestände bieten häufig Fledermäusen gute

Quartier- und Versteckmöglichkeiten oder stellen ein wertvolles Jagdhabitat dar. Es ist anzunehmen, dass diese Bäume eine solche Funktion aufweisen. Des Weiteren wurden in diesem Bereich der Gemeinde in den vergangenen Jahren immer wieder Schleiereulen beobachtet, auch für diese Tiere sind solche Baumbestände ein hervorragender Rückzugsort. Aufgrund der ortbildprägenden Wirkung der Bäume und ihrer ökologischen Funktion sollte diese Freifläche erhalten bleiben.

Die Fläche Nr. 9 am Kreuzacker wurde nur teilweise als Innenentwicklungspotenzial aufgenommen. Die Fläche umfasste ursprünglich neben den Baulücken an Kreuzacker auch Flächen in zweiter Reihe des Landweges. Da sich im Süden dieser Fläche eine Wald anschließt, für die ein Waldschutzstreifen von 30 m berücksichtigt werden muss, der nicht bebaut werden kann, stellt der südliche Teil der Fläche kein Innenentwicklungspotenzial dar. Das Innenentwicklungspotenzial beschränkt sich also auf eine Baulücke am Kreuzacker.

Insgesamt verbleiben demnach 25 Flächen, die über Innenentwicklungspotenzial verfügen und die im Rahmen der planerisch-fachlichen Bewertung als Potenzialflächen betrachtet werden (siehe Anhang 1 u. 2).

### 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) und 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, dass sie als Außenbereich im Innenbereich angesprochen werden muss oder dass 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 sind. Hierbei handelt es sich also um Gebäude, die dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen. Derzeit gibt es in der Gemeinde Wesseln keine erkennbaren Leerstände.

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 vorhandene Bedarf an Bau- und Wohnflächen decken zu können.

Nach Auswertung der Kartierungsbögen wurden die 25 ermittelten Potenzialflächen den fünf verschiedenen Kategorien zugeordnet. Insgesamt fällt auf, dass sich der überwiegende Teil der ermittelten Potenzialflächen in privatem Besitz befindet und somit die Verfügbarkeit der Flächen als Realisierungshemmnis voransteht. Die Bereitschaft der Eigentümer die Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen, wurde seitens des Bürgermeisters überprüft. Es wurde festgestellt, dass derzeit nur wenige Eigentümer bereit oder in der Lage sind ihr Grundstück für eine Wohnnutzung zur Verfügung zu stellen. Damit ist für einen Großteil der Potenzialflächen zumindest die Verfügbarkeit als Realisierungshemmnis vorhanden. Dies wirkt sich natürlich auf die Zuordnung zu den verschiedenen Kategorien aus.

Der **Kategorie 1: Potenzialflächen mit Baurecht** wurden insgesamt zwei Flächen zugeordnet. Bei diesen beiden Potenzialflächen handelt es sich um klassische Baulücken innerhalb des Innenbereiches. Beide Potenzialflächen liegen im Bereich des ursprünglichen Dorfkerns von Weddingstedt und sind für den traditionellen Einfamilienhausbau geeignet. Die klassischen Baulücken der **Kategorie 1: Potenzialflächen mit Baurecht** zugeordnet sind, sind die Potenzialflächen 18 und 25 (siehe Anhang 4).



Der **Kategorie 2: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen** wurden insgesamt 20 Flächen und somit ein Großteil der vorhandenen Potenzialflächen zugeordnet. Bei diesen Potenzialflächen handelt es sich ausschließlich um klassische Baulücken, die nach § 34 BauGB baulich genutzt werden könnten. Bei den Realisierungshemmnissen, die für die einzelnen Flächen vorhanden sind, handelt es sich vor allem um die Verfügbarkeit der Grundstücke. Bei zwölf Potenzialflächen spielt dies eine Rolle. Dabei handelt es sich um die Potenzialflächen 4, 6-14, 21 und 23. Grundsätzlich kann der Erwerb auch bei weiteren Potenzialflächen als Realisierungshemmnis eine Rolle spielen, da bisher noch nicht alle Eigentümer abgefragt wurden. In einer ersten Abfrage hat sich die Gemeinde erst einmal auf die Eigentümer von Flächen konzentriert für die keine anderen Realisierungshemmnisse festgestellt wurden. Außerdem wurden Eigentümer befragt deren Flächen für die Gemeindeentwicklung von besonderem Interesse sind (siehe Anhang 2, 3 u. 4).

Ein weiteres Realisierungshemmnis, das sich bei vielen Potenzialflächen findet sind Immissionen von angrenzenden Landwirtschafts- und Gewerbebetrieben. Die Potenzialflächen 1, 2, 18, 19, 20 und 22 sind von Immissionen von landwirtschaftlichen Betrieben betroffen. Die Potenzialflächen 5 und 15 grenzen an Gewerbebetriebe. Hier wäre vorab zu prüfen, ob die vorhandenen Immissionen mit gesunden Wohnverhältnissen zu vereinbaren sind. Grundsätzlich sollte dabei aber auch auf die Belange der Betriebe Rücksicht genommen werden und kein Nutzungskonflikt provoziert werden (siehe Anhang 3 u. 4).

Bei der Potenzialfläche 16 besteht das Realisierungshemmnis darin, dass die Erschließung des Grundstückes Ostroher Straße 2a derzeit über diese Fläche erfolgt. Eine Nutzung der Potenzialfläche kann also nur dann erfolgen, wenn die Erschließung des Grundstückes Ostroher Straße 2a über einen anderen Weg erfolgen kann (siehe Anhang 3 u. 4).

Das Realisierungshemmnis auf der Potenzialfläche 24 besteht vor allem aufgrund von natur- und artenschutzfachlichen Gründen. Die Potenzialfläche wird derzeit als Gartenland genutzt und beherbergt einen Baumbestand, der für Fledermäuse gute Rückzugsmöglichkeiten bieten könnte. Außerdem wurden in der Vergangenheit im Nahbereich der Fläche Schleiereulen beobachtet, die sich auch hierher begeben könnten. Bevor eine Nutzung dieser Flächen erfolgen kann, sollte daher geprüft werden, ob dies aus Sicht des Artenschutzes vertretbar ist (siehe Anhang 4).

Der Potenzialfläche 23 wurden zwei Kategorien zugeordnet. Diese Fläche ist zum Teil bereits erschlossen, der an der Straße gelegene erschlossene Flächenteil stellt eine klassische Baulücken dar, die auf Basis des § 34 BauGB bebaut werden könnte. Auf absehbare Zeit steht diese Fläche allerdings nicht zum Verkauf. Daher ist dieser Teil der **Kategorie 2: Potenzialflächen mit Baurecht** und erkennbaren Realisierungshemmnissen zuzuordnen. Darüber hinaus umfasst die Fläche aber noch weitere Teilflächen, die in zweiter Reihe liegen. Aufgrund der Gesamtgröße der Fläche und der ungeklärten Erschließung, der in zweiter Reihe gelegenen Teilflächen, wurden diese Teilbereiche der **Kategorie 3: Potenzialfläche mit Planungserfordernis** zugeordnet. Für diese Fläche besteht, sofern sie in Gänze genutzt werden soll, ein Planungserfordernis.

Die Potenzialfläche 3 und 17 gehören zur **Kategorie 3: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung**.

Bei der Potenzialfläche 3 handelt es sich um einen Innenbereichsfläche an der Alten Bundesstraße 5. Aufgrund der Größe handelt es sich nicht um eine Baulücke im Sinne des § 34 BauGB. Die Flächengröße begründet daher das Planungserfordernis. Außerdem befindet sich auf der Fläche ein kleines Stillgewässer, das möglicherweise als gesetzlich geschütztes Biotop einzustufen ist. Auch aus diesem Grund ist für die Fläche eine Planung zu empfehlen.

Bei der Fläche 17 handelt es sich um eine ziemlich große Potenzialfläche, die teilweise auch schon durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 überplant wurde. Für den nördlichen Teil der Fläche wurde die Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Außerdem befinden sich auf der Fläche Altlasten, weil Teile der Flächen in der Vergangenheit als Hausmülldeponie genutzt wurden. Grundsätzlich ist eine Nutzung dieser Innenbereichsfläche erstrebenswert. Sie bedarf aber vorher einer Änderung der planungsrechtlichen Unterlagerung. Innerhalb eines Planungsprozesses wäre für diesen Bereich vor allem die Nutzungsmöglichkeiten im Hinblick auf die vorhandenen Altlasten zu prüfen(siehe Anhang 3).

Neben diesen beiden Potenzialflächen der Kategorie 3 gibt es noch eine weitere Fläche dieser Kategorie. Diese Fläche wurden zwei Kategorien zugeordnet, da für die verschiedenen Teilbereiche unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten hinsichtlich des vorhandenen Baurechtes vorliegen. Hierbei handelt es sich um die Potenzialfläche 23. Weitere Informationen sind unter dem Absatz zur Kategorie 2: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen weiter vorne zu finden(siehe Anhang 4).

Im Zuge der Ortsbegehung konnten keine Grundstücke gefunden werden, die der **Kategorie 4 – Bebaute Potenzialflächen ohne erkennbare Nachnutzungsmöglichkeit** zuzuordnen sind.

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 überseigt er nicht das, was als normale Wohnungsmarktreserve bezeichnet werden kann. Wie allerdings in Kapitel 1.1 beschrieben gibt es innerhalb der Gemeinde insgesamt 90 Wohneinheiten, die aufgrund des Alters der Bewohner von Leerstand bedroht sein könnten.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Gemeinde Weddingstedt über zahlreiche kleinteilige Innenentwicklungspotenziale verfügt. Diese kleinen Potenzialflächen können zur Deckung des örtlichen Bedarfs an Bauflächen beitragen. Darüber hinaus gibt es mit der Potenzialfläche 18 zwischen dem Alten Landweg und der Straße Bergkoppel ein großflächiges Innenentwicklungspotenzial. Dieses Areal bietet große Entwicklungspotenziale, die Gemeinde plant diese Potenziale mittelfristig zu nutzen, sofern der entsprechende Bedarf erkennbar ist.

Die meisten Potenzialflächen befinden sich in privatem Besitz und momentan kann nur ein kleiner Teil dieser Potenzialflächen aktiviert werden, da der überwiegende Anteil der Eigentümer nicht bereit ist seine Grundstücke für eine Wohnbebauung zur Verfügung zu stellen. 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, 3 u. 4).

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 1: Kreisstraße (Borgholz)**

<b>Flächennummer</b>	1	<b>Flächengröße</b>	ca. 1.250 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Kreisstraße zwischen den Hausnummern 18 und 20	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Dorfgebiet (MD)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche an der Kreisstraße ist im Norden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Im Westen und Südwesten grenzt sie an den freien Landschaftsraum.

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 Kreisstraße voll erschlossen.

Die Fläche ist den Immissionen eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes ausgesetzt. Des Weiteren stellen die Anforderungen an den Artenschutz ein Realisierungshemmnis dar. Im Nahbereich der Fläche wurde in der Vergangenheit vermehrt Schleiereulen beobachtet. Der Schutz und Erhalt dieser Tiere muss bei einer Nutzung der Fläche beachtet werden. Bisher noch ungeklärt ist, ob die Fläche grundsätzlich zu erwerben ist.

Diese Potenzialfläche eignet sich im Wesentlichen für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung der Fläche eine Baulücke in der Kreisstraße geschlossen werden.

**Potenzialfläche 2: Am Ring (Borgholz)**

<b>Flächennummer</b>	2	<b>Flächengröße</b>	ca. 900 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Am Ring zwischen den Hausnummern 4 und 6	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich bebaubar nach § 34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Weide	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Dorfgebiet (MD)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Weide genutzte Potenzialfläche an der Straße Am Ring ist im Norden, Süden und Osten von Wohnbebauung umgeben. Im Westen grenzt ein landwirtschaftlich genutzter Betrieb 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 Straße Am Ring voll erschlossen.

Die Fläche ist Immissionen eines angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes ausgesetzt. Des Weiteren sind die Anforderungen an den Artenschutz ein Realisierungshemmnis. Im Nahbereich wurden in der Vergangenheit vermehrt Schleiereulen beobachtet. Der Schutz und Erhalt dieser Tiere muss bei einer Nutzung der Fläche gewährleistet sein. Bisher noch ungeklärt ist, ob die Fläche grundsätzlich zu erwerben ist.

Diese Potenzialfläche eignet sich im Wesentlichen für eine Wohnnutzung durch ein Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung der Fläche eine Baulücke geschlossen werden und eine Verdichtung der Wohnbebauung in diesem Siedlungsbereich erfolgen.



**Potenzialfläche 3: Kreisstraße/Alte Bundesstraße 5**

<b>Flächennummer</b>	3	<b>Flächengröße</b>	ca. 2.800 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Bundesstraße 5 52	<b>Kategorie</b>	3 –Potenzialfläche mit Planungs-erfordernis
<b>Art des Innen-entwicklungs-potenzials</b>	Freifläche	<b>Bauplanungs-rechtliche Situation</b>	unbeplanter Innen-bereich, Bebauungs-plan erforderlich
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Dorfgebiet (MD)	<b>Darstellung LP</b>	Feldhecke

**Flächenbeschreibung:**

Derzeit wird diese Potenzialfläche als Gartenland genutzt. Sie gehört zum Grundstück Bundesstraße 5 Nr. 52 und ist von Wohnbebauung umgeben.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt das Grundstück im unbeplanten Innenbereich, aufgrund der Flächengröße handelt es sich nicht um eine Baulücke. Um das Grundstück baulich nutzen zu können, ist eine Bauleitplanung erforderlich.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Die Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für mehrere Einfamilienhäuser oder eine andere Wohnform. Im Rahmen einer Planung sind naturschutzfachliche Aspekte hinsichtlich der vorhandenen Feldhecken und hinsichtlich des Artenschutzes zu berücksichtigen. Außerdem befindet sich ein Stillgewässer auf der Fläche, das möglicherweise ein gesetzlich geschütztes Biotop darstellt.

Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung der Fläche eine Verdichtung der angrenzenden Bebauung des Wohnquartieres erfolgen.

**Potenzialfläche 4: Bundesstraße 5, Nr. 50**

<b>Flächennummer</b>	4	<b>Flächengröße</b>	ca. 900m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Bundesstraße 5 Nr.50	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Dorfgebiet (MD)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche auf dem Grundstück Bundesstraße 5 Nr. 50 grenzt im Süden und Westen an Wohnbebauung. Im Osten ist Wohnbebauung und ein Gewerbebetrieb vorhanden. Im Norden grenzt die Fläche an den Freien Landschaftsraum.

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 Bundesstraße 5 und die Kreisstraße voll erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Der Eigentümer der Fläche hat erklärt, dass sie nicht zu verkaufen ist. Insofern stellt die Verfügbarkeit der Fläche ein Realisierungshemmnis dar.

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



**Potenzialfläche 5: Bundesstraße 5, Nr. 37**

<b>Flächennummer</b>	5	<b>Flächengröße</b>	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Bundesstraße 5 zwischen den Hausnummern 35 u. 37	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Dorfgebiet (MD)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche an der Bundesstraße 5 ist Teil des Grundstückes Bundesstraße 5 Nr. 37. Die Fläche grenzt im Norden und Süden an Wohnbebauung. Im Osten befinden sich Gewerbebetriebe und im Westen Wohnbebauung und der Freie Landschaftsraum.

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 die Bundesstraße 5 voll erschlossen.

Durch die angrenzende Gewerbenutzung und die Alte Bundesstraße 5 ist die Fläche Immissionen ausgesetzt. Hier gilt es zu prüfen ob die Immissionen mit gesunden Wohnverhältnissen zu vereinbaren sind. Grundsätzlich sind dabei auch die im Bebauungsplan Nr. 4 festgesetzten Nutzungen zu berücksichtigen. Bisher noch ungeklärt ist, ob die Fläche grundsätzlich zu erwerben ist.

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 geschlossen werden.



**Potenzialfläche 6: Alter Landweg Nr. 101**

<b>Flächennummer</b>	6	<b>Flächengröße</b>	ca. 650 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Alter Landweg zwischen den Hausnummern 99b und 101	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche am Alten Landweg ist von Wohnbebauung umgeben und grenzt lediglich im Osten an den Kreisforst.

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 eine den Alten Landweg voll erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Im Falle einer Bebauung muss der Waldschutzstreifen beachtet werden. Innerhalb dieses 30 m breiten Streifens ist eine Bebauung nicht zulässig. Der Eigentümer der Fläche hat erklärt, dass sie momentan 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 Alten Landweges erfolgen.

**Potenzialfläche 7: Alter Landweg Nr. 99**

<b>Flächennummer</b>	7	<b>Flächengröße</b>	ca. 1.100 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Alter Landweg zwischen den Hausnummern 99 und 99a	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland/Weide	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland/Weide genutzte Potenzialfläche am Alten Landweg ist von Wohnbebauung umgeben und grenzt lediglich im Osten an den Kreisforst.

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 Alten Landweg voll erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Im Falle einer Bebauung muss der Waldschutzstreifen beachtet werden. Innerhalb dieses 30 m breiten Streifens ist eine Bebauung nicht zulässig. Der Eigentümer der Fläche hat erklärt, dass sie momentan für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht.

Die Potenzialfläche eignet sich hervorragend für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für ein Einfamilien- oder Doppelhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung dieses Grundstückes eine Baulücke innerhalb der Straßenrandbebauung des Alten Landweges erfolgen.



**Potenzialfläche 8: Alter Landweg Nr. 83**

<b>Flächennummer</b>	8	<b>Flächengröße</b>	ca. 750 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Am Alten Landweg zwischen den Hausnummern 83 und 85	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Wohnnutzung (W)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche am Alten Landweg ist von Wohnbebauung umgeben und grenzt lediglich im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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 Alten Landweg voll erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Der Eigentümer der Fläche hat erklärt, dass sie momentan für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Somit stellt die Verfügbarkeit der Fläche ein Realisierungshemmnis dar.

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 Alten Landweges erfolgen.

**Potenzialfläche 9: Kreuzacker**

<b>Flächennummer</b>	9	<b>Flächengröße</b>	ca. 720 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Kreuzacker	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke/Freifläche	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	keine	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Dorfgebiet (MD)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche am Kreuzacker ist vollständig 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. Sie ist über die Straße Kreuzacker voll erschlossen.

Das Grundstück ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Der Eigentümer der Fläche hat erklärt, dass sie momentan für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Somit stellt die Verfügbarkeit der Fläche ein Realisierungshemmnis dar.

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 der Straße Kreuzacker erfolgen.

**Potenzialfläche 10: Alter Landweg Nr. 81**

<b>Flächennummer</b>	10	<b>Flächengröße</b>	ca. 1.050 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Alter Landweg 81	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Weide, Pferdekoppel	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Wohnen (W)	<b>Darstellung LP</b>	Knicks

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Pferdekoppel genutzte Potenzialfläche am Alten Landweg ist von Wohnbebauung umgeben und grenzt lediglich im Osten an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Dieses Grundstück war bis vor einigen Jahren noch bebaut, das Wohnhaus wurde aber inzwischen abgerissen.

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 eine den Alten Landweg voll erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Der Eigentümer der Fläche hat erklärt, dass sie momentan für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Somit stellt die Verfügbarkeit der Fläche ein Realisierungshemmnis dar.

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 Alten Landweges erfolgen.



**Potenzialfläche 11: Alter Landweg 43**

<b>Flächennummer</b>	11	<b>Flächengröße</b>	ca. 650 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Alter Landweg 43	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Wohnen (W)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche am Alten Landweg ist von Wohnbebauung umgeben und grenzt lediglich im Osten an eine Waldfläche.

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 eine den Alten Landweg voll erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Sofern die angrenzende Waldfläche auch rechtlich von der Forstbehörde als solche eingestuft wird, ist dort ein Waldschutzstreifen zu berücksichtigen. Der Eigentümer der Fläche hat erklärt, dass sie momentan für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Somit stellt die Verfügbarkeit der Fläche ein Realisierungshemmnis dar.

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 Alten Landweges erfolgen.

**Potenzialfläche 12: Alter Landweg Nr. 14**

<b>Flächennummer</b>	12	<b>Flächengröße</b>	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Alter Landweg zwischen den Haus- nummern 14 u. 16	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Real- isierungshemmnissen
<b>Art des Innen- entwicklungs- potenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungs- rechtliche Situation</b>	unbeplanter Innen- bereich bebaubar nach § 34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	gemischte Nutzung (M)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche am Alten Landweg ist von Wohnbebauung umgeben und grenzt lediglich im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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 Alten Landweg voll erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Bei einer Innutzungnahme müssen aus naturschutzfachlicher Sicht die vorhandenen Knicks berücksichtigt werden. Der Eigentümer der Fläche hat erklärt, dass sie momentan für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Somit stellt die Verfügbarkeit der Fläche ein Realisierungshemmnis dar.

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 Alten Landweges erfolgen.



**Potenzialfläche 13: Mittelweg Nr. 14**

<b>Flächennummer</b>	13	<b>Flächengröße</b>	ca. 900 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Mittelweg zwischen den Hausnummern 14 u. 16	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche am Mittelweg grenzt im Norden und Süden an Wohnbebauung. Im Osten und Westen der Fläche befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

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 Mittelweg voll erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Der Eigentümer der Fläche hat erklärt, dass sie momentan für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Somit stellt die Verfügbarkeit der Fläche ein Realisierungshemmnis dar.

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 Mittelweges erfolgen.



**Potenzialfläche 14: Mittelweg Nr. 5**

<b>Flächennummer</b>	14	<b>Flächengröße</b>	ca. 900 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Mittelweg zwischen den Hausnummern 5 u. 7	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche am Mittelweg ist von Wohnbebauung umgeben, lediglich im Osten grenzt sie an landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf der Fläche befindet sich eine Streuobstwiese die vom Eigentümer für die Imkerei genutzt wird.

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 eine den Mittelweg voll erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es gibt keine Anzeichen dafür das sich Altlasten auf der Fläche befinden. Der Eigentümer der Fläche hat erklärt, dass sie momentan für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Somit stellt die Verfügbarkeit der Fläche ein Realisierungshemmnis dar.

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 Mittelweges erfolgen.

**Potenzialfläche 15: Heidkrug**

<b>Flächennummer</b>	15	<b>Flächengröße</b>	ca. 2.500 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Zwischen Heidkrug und der alten Bundesstraße 5	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft	<b>Darstellung LP</b>	Knick

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland genutzte Fläche am Heidkrug grenzt im Süden und Osten an Gewerbebetriebe, im Norden befindet sich ein Wohnhaus und im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Fläche gehört zum Betriebsgelände der Firma Witt.

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 derzeit nicht voll erschlossen. Die verkehrliche Zuwegung stellt sich derzeit als Sandweg dar, dieser müsste gegebenenfalls ertüchtigt werden.

Durch die angrenzenden Gewerbebetriebe ist die Fläche Immissionen ausgesetzt. Aus naturschutzfachlicher Sicht müssen die vorhandenen Knicks und Belange des Artenschutzes berücksichtigt werden. Bisher noch ungeklärt ist, ob die Fläche grundsätzlich zu erwerben ist.

Die Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnnutzung und bietet Platz für ein bis zwei Einfamilienhäuser ebenso wäre aufgrund der angrenzenden gewerblichen Nutzungen auch für diesen Teil eine solche Nutzung denkbar. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine Verdichtung des Gesamtbereiches erfolgen.



**Potenzialfläche 16: Ostroher Straße 2a**

<b>Flächennummer</b>	16	<b>Flächengröße</b>	ca. 1.000 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Ostroher Straße 2a. und 4	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Real- isierungshemmnissen
<b>Art des Innen- entwicklungs- potenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungs- rechtliche Situation</b>	unbeplanter Innen- bereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Dorfgebiet (MD)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland und Zufahrt genutzte Potenzialfläche an der Ostroher Straße 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. Sie ist über die Ostroher Straße voll erschlossen. Allerdings dient die Fläche momentan zum Teil als Zufahrt für das Grundstück Ostroher Weg 2a; bevor eine Nutzung erfolgen kann muss eine Alternative für die Erschließung des rückwärtigen Grundstückes gefunden werden.

Ein Verdacht auf Altlasten besteht für das Grundstück nicht.

Da sich auf der Fläche ein alter Baum befindet, müssen aus naturschutzfachlicher Sicht Belange des Natur- und Artenschutzes berücksichtigt werden.

Die Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnbebauung und bietet Platz für ein klassisches Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung in diesem Bereich eine Verdichtung der vorhandenen Baustrukturen erreicht werden.

**Potenzialfläche 17: Bergkoppel**

<b>Flächennummer</b>	17	<b>Flächengröße</b>	ca. 18.700 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	An der Bergkoppel zwischen Österweg und Ahornweg	<b>Kategorie</b>	3 –Potenzialfläche mit Planungs-erfordernis
<b>Art des Innen-entwicklungs-potenzials</b>	Freifläche	<b>Bauplanungs-rechtliche Situation</b>	bepanter (BP 2 und BP 5) und unbeplan-ter Innenbe-reich
<b>Nutzung</b>	Weide	<b>Eigentübertyp</b>	privat/Gemeinde
<b>Darstellung FNP</b>	Wohnnutzung (W)	<b>Darstellung LP</b>	Wallhecke

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Weide genutzte Potenzialfläche an der Bergkoppel ist überwiegend von Wohnnutzung umgeben, lediglich im Osten grenzt die Freifläche an den freien Landschaftsraum.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegen Teile der Fläche im unbeplanten Innenbereich andere Teile sind bereits durch gültige Bebauungspläne (BP 2 u. BP 5) überplant. In den Bebauungsplänen ist allerdings keine Wohnnutzung festgesetzt. Derzeit bestehen für die Fläche sowohl nach § 30 als auch nach § 34 keine Baurechte, diese können nur mithilfe einer Bauleitplanung geschaffen werden

Das Grundstück ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt, aber auf einem Teil der Fläche befinden sich Altlasten. Dabei handelt es sich um eine alte Hausmüll-deponie. Die Verträglichkeit mit einer Wohnnutzung ist zu überprüfen. Aufgrund des Baumbestandes und der Knicks sind auf der Fläche Belange des Natur – und Artenschutzes zu berücksichtigen. Der Eigentümer der Fläche hat bereits Interesse an einem Verkauf des Areals signalisiert.

Das Grundstück ist grundsätzlich für eine Wohnnutzung geeignet und bietet ausreichend Platz für 14-20 Einfamilienhäuser. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine große Freifläche innerhalb der vorhandenen Baustrukturen geschlossen werden und so eine bauliche Verdichtung des Gesamtbereiches erreicht werden.

**Potenzialfläche 18: Feldstraße Nr. 10/ Ecke Kirchweg**

<b>Flächennummer</b>	18	<b>Flächengröße</b>	ca. 600 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Feldstraße 10 – Ecke Kirchweg	<b>Kategorie</b>	1 – Potenzialfläche mit Baurecht
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Brache/Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Wohnen (W)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit ungenutzte Potenzialfläche an der Feldstraße ist von Wohnnutzung umgeben. Das Grundstück wurde kürzlich veräußert, bisher konnte nicht ermittelt werden ob der neue Eigentümer plant das Grundstück baulich zu nutzen.

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 Feldstraße voll erschlossen.

Das Grundstück ist durch einen im Nahbereich befindlichen Landwirtschaftsbetrieb Immissionen ausgesetzt. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Aus naturschutzfachlicher Sicht ist der Knick bei einer Innutzungnahme zu berücksichtigen

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung und bietet Platz für ein Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung des Grundstückes eine Freifläche im Innenbereich der Gemeinde baulich genutzt werden und so eine bauliche Verdichtung des entsprechenden Bereiches erreicht werden. Die Fläche ist geeignet um den kurzfristigen Bedarf an Bauland in der Gemeinde zu decken.



**Potenzialfläche 19: Kirchweg Nr. 5/Ecke Feldstraße**

<b>Flächennummer</b>	19	<b>Flächengröße</b>	ca. 900 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Kirchweg 5 – Ecke Feldstraße	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Wohnen (W)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche am Kirchweg 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. Sie ist durch die Kirchweg und die Feldstraße voll erschlossen.

Das Grundstück ist durch einen im Nahbereich befindlichen Landwirtschaftsbetrieb Immissionen ausgesetzt. Es ist zu prüfen ob unter diesen Voraussetzungen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht. Bisher noch ungeklärt ist, ob die Fläche grundsätzlich zu erwerben ist.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung und bietet Platz für ein Einfamilienhaus. 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.

**Potenzialfläche 20: Amselweg**

<b>Flächennummer</b>	20	<b>Flächengröße</b>	ca. 420 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Amselweg	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich bebaubar nach § 34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Grünfläche	<b>Eigentübertyp</b>	Gemeinde
<b>Darstellung FNP</b>	Wohnen (W)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Diese Potenzialfläche wird derzeit als Grünfläche genutzt und ist von Wohnbebauung umgeben. Bei dieser Fläche handelt es sich um ein Baugrundstück, das seitens der Gemeinde angeboten wird.

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 Amselweg voll erschlossen.

Das Grundstück ist durch einen im Nahbereich befindlichen Landwirtschaftsbetrieb Immissionen ausgesetzt. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht.

Ein weiteres Realisierungshemmnis stellt die Grundstücksgröße dar. Das Grundstück verfügt nur über eine Fläche von 420 m<sup>2</sup>. Dadurch schränkt sich die Anzahl potenzieller Interessenten erheblich ein. Bisher konnte kein Interessent für das Grundstück gefunden werden.

Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnbebauung und bietet Platz für ein kleines Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung die letzte Baulücke entlang des Amselweges geschlossen werden.

**Potenzialfläche 21: Feldstraße**

<b>Flächennummer</b>	21	<b>Flächengröße</b>	ca. 1.800 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Feldstraße zwischen den Hausnummern 18 und 24	<b>Kategorie</b>	1 – Potenzialfläche mit Baurecht
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke/Freifläche	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich bebaubar nach § 34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft	<b>Darstellung LP</b>	Fläche für potenzielle Siedlungserweiterung

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Grünland genutzte Potenzialfläche an der Feldstraße ist überwiegend von Wohnnutzung umgeben, lediglich im Osten grenzt die Freifläche an den freien Landschaftsraum.

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. Die Fläche ist durch die Feldstraße voll erschlossen.

Der Bereich ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Bei einer Bebauung sind die gesetzlich geschützten Knickstrukturen zu beachten. Der Eigentümer der Fläche hat erklärt, dass sie momentan für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Somit stellt die Verfügbarkeit der Fläche ein Realisierungshemmnis dar.

Die Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für zwei bis drei Einfamilienhäuser. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung der Fläche ein Baulücke in der Straßenrandbebauung der Feldstraße erfolgen.



**Potenzialfläche 22: Dorfstraße Nr.30**

<b>Flächennummer</b>	22	<b>Flächengröße</b>	ca. 800 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Voßwuth – Ecke Reiterweg	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Dorfgebiet (MD)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche an der Dorfstraße ist zum großen Teil von Wohnnutzung umgeben, lediglich im Osten grenzt die Freifläche an einen Landwirtschaftsbetrieb und im Nordosten an den freien Landschaftsraum.

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 Dorfstraße voll erschlossen.

Das Grundstück ist durch den angrenzenden Landwirtschaftsbetrieb Immissionen ausgesetzt. Es ist zu prüfen ob unter diesen Voraussetzungen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Ein Verdacht auf Altlasten besteht nicht. Bei einer Bebauung sind die gesetzlich geschützten Knickstrukturen zu beachten. Bisher noch ungeklärt ist, ob die Fläche grundsätzlich zu erwerben ist.

Die Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung der Fläche eine Baulücke in der Straßenrandbebauung der Dorfstraße erfolgen.

**Potenzialfläche 23: Dorfstraße zw. Kirchenweg und Slippen**

<b>Flächennummer</b>	23	<b>Flächengröße</b>	ca. 3.000 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Dorfstraße zwischen Kirchenweg und Slippen	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und Realisierungshemmnissen/ Planungserfordernis
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke/Freifläche	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Weide, Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Dorfgebiet (MD)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland und Weide genutzte Potenzialfläche an der Dorfstraße und in zweiter Reihe zwischen dem Kirchenweg und der Straße Slippen ist von Wohnbebauung umgeben.

Aus planungsrechtlicher Sicht liegt die Fläche im unbeplanten Innenbereich. Der nördliche Teil des Grundstückes ist als Baulücke zu bewerten und kann gemäß der Bestimmungen des §34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) baulich genutzt werden. Für den südlichen Teil der Fläche besteht derzeit kein Baurecht. Um eine Nutzung der Flächen zu ermöglichen ist eine Bauleitplanung notwendig, die insbesondere die Erschließung der Fläche sicherstellt.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Der Eigentümer hat erklärt, dass sie momentan für eine Bebauung nicht zur Verfügung steht. Somit stellt die Verfügbarkeit der Fläche ein Realisierungshemmnis dar.

Die Potenzialfläche eignet sich für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für mehrere Einfamilienhäuser. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung eine Verdichtung der vorhandenen Baustrukturen erreicht werden.



**Potenzialfläche 24: Am Pool**

<b>Flächennummer</b>	24	<b>Flächengröße</b>	ca. 1.150 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Am Pool zwischen den Hausnummern 3 und 5	<b>Kategorie</b>	2 – Potenzialfläche mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Dorfgebiet (MD)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die als Gartenland genutzte Potenzialfläche an der Straße Am Pool ist von Wohnbebauung umgeben und grenzt lediglich im Westen an den freien Landschaftsraum.

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 Straße Am Pool voll erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Bisher noch ungeklärt ist, ob die Fläche grundsätzlich zu erwerben ist.

Für eine Innutzungnahme stellen die Anforderungen an den Artenschutz ein Realisierungshemmnis dar. Zum einen könnte der Baumbestand auf dem Grundstück Fledermäusen als Quartier dienen. Zum anderen wurden im Nahbereich der Fläche in der Vergangenheit vermehrt Schleiereulen beobachtet. Der Schutz und Erhalt dieser Tiere muss berücksichtigt werden. Die Potenzialfläche eignet sich grundsätzlich für eine Wohnnutzung und bietet ausreichend Platz für ein Einfamilienhaus. Aus städtebaulicher Sicht könnte durch eine Bebauung dieses Grundstückes eine Baulücke innerhalb der Straßenrandbebauung der Straße am Pool erfolgen.

**Potenzialfläche 25: Slippen**

<b>Flächennummer</b>	25	<b>Flächengröße</b>	ca. 750 m <sup>2</sup>
<b>Lage</b>	Zwischen Slippen und Kirchweg	<b>Kategorie</b>	1 – Potenzialfläche mit Baurecht
<b>Art des Innenentwicklungspotenzials</b>	Baulücke	<b>Bauplanungsrechtliche Situation</b>	unbeplanter Innenbereich; bebaubar nach §34 BauGB
<b>Nutzung</b>	Gartenland	<b>Eigentübertyp</b>	privat
<b>Darstellung FNP</b>	Dorfgebiet (MD)	<b>Darstellung LP</b>	keine

**Flächenbeschreibung:**

Die derzeit als Gartenland genutzte Potenzialfläche an der Feldstraße – Ecke Slippen 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. Sie ist durch die Feldstraße und die Straße Slippen voll erschlossen.

Die Fläche ist keinen besonderen Immissionen ausgesetzt und es besteht kein Verdacht auf Altlasten. Der Eigentümer der Fläche hat signalisiert, dass er bereit ist das Grundstück zu veräußern.

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 Alten Landweges erfolgen. Die Fläche ist geeignet um den kurzfristigen Bedarf an Bauland in der Gemeinde zu decken.

## 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

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

SUK REGION HEIDE - UMLAND (2012): Kooperationsvereinbarung zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide – Umland. – Heide

SUK REGION HEIDE - UMLAND (2014): Bevölkerungsprognose 2014 – 2025 und Neubaubedarf - Zum Stadt-Umland-Konzept der Region Heide – Umland. – Heide

### Daten

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

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

**Anhang 5****Kartierungsbogen Innenentwicklungspotenziale**

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