

Gemeinde Peissen

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Bearbeitungsstand: 29.09.2020
Projekt-Nr.: 18039

Erläuterungsbericht

Auftraggeber

Gemeinde Peissen
über das Amt Itzehoe-Land
Margarete-Steiff-Weg 3
25524 Itzehoe

Auftragnehmer

Planungsbüro Philipp
Dithmarsenpark 50, 25767 Albersdorf
(0 48 35) 97 838 – 00, Fax: (0 48 35) 97 838 - 02
mail@planungsbuero-philipp.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Planungsanlass und Aufgabenstellung	1
2.	Methodik und Untersuchungsumfang	2
3.	Planerische Vorgaben	2
3.1	Landes- und Regionalplanung	2
3.2	Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan	3
4.	Allgemeine Bestandsaufnahme	4
4.1	Altersstruktur	4
4.2	Bevölkerungsentwicklung	5
4.3	Wanderungsbewegungen, Geburten- und Sterbefälle	6
4.4	Haushaltsgrößen	7
4.5	Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen	8
5.	Innenentwicklungspotenziale	8
5.1	Methodisches Vorgehen	8
5.2	Feststellen des Innenbereichs	8
5.3	Ermittlung von Potenzialflächen	9
5.3.1	Flächennutzungsplan	9
5.3.2	Verbindlich überplante Baugrundstücke	9
5.3.3	Baulücken	9
5.3.4	Eignungsprüfung	10
5.3.5	Baulandpotenziale	11
5.4	Erfassung von Leerstand, Verkauf und Unternutzung	11
5.5	Erfassung von Erweiterungsflächen	12
6.	Landwirtschaftliche Hofstellen	13
7.	Fazit	14
8.	Quellenverzeichnis	15
9.	Weiterführende Quellen	15
10.	Anhang	16
10.1	Zusammenstellung der Potenzialflächen	
10.2	Innenentwicklungspotenziale – Lageplan	
10.3	Immissionsschutz-Stellungnahme	

Gemeinde Peissen

Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale

Erläuterungsbericht

1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

Damit Innenentwicklung zielgerichtet und nachhaltig gestaltet werden kann, bedarf es einer fundierten Bestandsaufnahme. Neben der Erhebung der Innenentwicklungsflächen spielen u. a. die demografische Ausgangslage sowie der Wohnungsbedarf der Gemeinde eine entscheidende Rolle.

Die Gemeinde Peissen beabsichtigt, am Ortsrand ein Allgemeines Wohngebiet zur Deckung der örtlichen Wohnraumnachfrage zu entwickeln. Maßgabe der Landesplanungsbehörde ist, mögliche Innenentwicklungspotenziale in der Gemeinde zu ermitteln. Um diese realistisch einschätzen zu können, wird die vorliegende Untersuchung durchgeführt.

Die Gemeinde möchte sich einen Überblick über mögliche Innenentwicklungspotenziale verschaffen. Auf dieser Grundlage sollen Entscheidungen zur weiteren Aktivierung der Potenzialflächen oder Entwicklung weiterer Wohnbauflächen getroffen werden.

Die Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale dient auch als Grundlage zur Überprüfung der Anforderungen des Baugesetzbuches, nach der der Vorrang der Innenentwicklung in der Abwägung einzustellen ist.

Vor diesem Hintergrund wurde das Planungsbüro Philipp mit der Durchführung der Untersuchung beauftragt. Die Untersuchung orientiert sich an der vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein herausgegebenen Arbeitshilfe „Qualitätvolle Innenentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen“.

Die Arbeitshilfe sieht eine allgemeine Bestandsaufnahme mit Darstellung der Stärken-Schwächen- und Bedarfsanalyse durch Auswertung aktueller statistischer Daten, eine Bestandsaufnahme der Innenentwicklungspotenziale einschließlich einer Dokumentation der Potenzialflächen vor. Folgende Agenda wurde vereinbart:

- Grundlagenermittlung,
- Darstellen der bestehenden Baugebiete (B.-Pläne),
- Luftbild- und Flurkartenauswertung,
- Ortsbegehung,
- Erfassung von Baulücken,
- Erfassung von Leerständen,
- Erfassung von innerörtlichen Hofstellen,

- Erfassung zentral liegender Außenbereichsflächen,
- Zusammenfassung in einer Planzeichnung,
- tabellarische Übersicht über Potenzialflächen,
- Darstellen und Bewerten der Parameter
 - Altersstruktur, ggf. differenziert nach Straßenzügen,
 - Bevölkerungsentwicklung im Vergleich zum Kreis Nordfriesland,
 - Wanderungsbewegungen,
 - Haushaltsgrößen, Wohnbaukontingente,
- kurze schriftliche Zusammenfassung,
- Vorstellen der Ergebnisse in Gemeindevertretung oder Bauausschuss.

2. Methodik und Untersuchungsumfang

Die Untersuchung umfasst eine allgemeine Bestandsaufnahme mit allgemeinen Daten, die die spezifische Situation der Gemeinde Peissen hinsichtlich ihrer Bevölkerungsstruktur, ihrer Einwohnerentwicklung und des Wohnungsangebotes abbilden.

Vereinbart ist hier eine einfache Bestandserhebung anhand allgemein zugänglicher Daten. Die Datenerhebung und Auswertung müssen mit für die Gemeinde vertretbarem Aufwand erfolgen. Insgesamt liegen Daten der ‚Regionaldatenbank Deutschland‘ und des ‚Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein‘ vor, die ab dem Jahr 2000 auf die spezifische Entwicklung in der Gemeinde Peissen hin ausgewertet wurden. Dabei wurden insbesondere die Daten ab dem Jahr 2008 näher betrachtet.

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. Für die einzelnen Bauflächen erfolgt eine Dokumentation im Rahmen einer tabellarischen Darstellung (Anlage 1).

Die Untersuchung umfasst sowohl innerörtliche Flächen als auch mögliche Erweiterungsflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs.

Die vorliegende Potenzialermittlung dient der Vorbereitung einer politischen Bewertung und Prioritätensetzung, ersetzt diese jedoch nicht. Die planerische Umsetzung und Implementierung sowie die gezielte Aktivierung von Bauflächenpotenzialen bleiben weiteren Arbeitsschritten in der planenden Gemeinde vorbehalten.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Gemeinde Peissen (Kreis Steinburg) liegt gemäß Landesentwicklungsplan von Schleswig-Holstein (LEP 2010) im ländlichen Raum. Die Gemeinde Peissen hat 258 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2018) und gehört zum Amt Itzehoe-Land.

Peissen hat keine zentralörtliche Funktion. Der nächstgelegene Zentralort ist die Gemeinde Hohenlockstedt (6.160 EW). In rund 9 km Entfernung befindet sich das Untertzentrum Hohenwestedt (5.305 EW). Das Mittelzentrum Itzehoe (31.850 EW) befindet sich rund 14 km entfernt.

Gemäß des Landesentwicklungsplans (Stand: 2010) befindet sich die Gemeinde Peissen im Naturpark ‚Aukrug‘, östlich der Gemeinde befindet sich ein Gebiet, das als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen ist. Im Landesentwicklungsplan ist östlich der Gemeinde ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft ausgewiesen. In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan (2018) ist östlich der Gemeinde Peissen eine Biotopverbundachse ausgewiesen.

Peissen befindet sich in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.

Im Hinblick auf die Wohnbauentwicklung in Gemeinden legt der LEP-Entwurf 2018 u.a. folgendes fest:

- Grundsätzlich können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden (Ziffer 3.6.1 (1) LEP-Entwurf 2018).
- Der Umfang der erforderlichen Flächenneuausweisungen hängt maßgeblich von den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich ab (Ziffer 3.6.1 (1) LEP-Entwurf 2018).
- Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf (Ziffer 3.6.1 (3) LEP-Entwurf 2018).
- In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte sind und in den ländlichen Räumen liegen, können im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden (Ziffer 3.6.1 (3) LEP-Entwurf 2018).
- Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 3.6.1 (6) LEP-Entwurf 2018).

3.2 Landschaftsrahmenplan und Landschaftsplan

Dem aktuellen Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (2020) können für Peissen in Karte 1 folgende charakteristische Merkmale entnommen werden: Nördlich, südlich und westlich befinden sich Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems mit Schwerpunktgebiet. Östlich der Ortslage Peissens befindet sich ein Vorranggewässer im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie, es handelt sich hierbei um ein Vorrangfließgewässer.

Gemäß der Karte 2 des Landschaftsrahmenplanes befindet sich die Gemeinde Peissen in einem Gebiet mit besonderer Erholungseignung. Peissen befindet sich zudem im Naturpark Aukrug. Des Weiteren kann der Karte 2 entnommen werden, dass sich südöstlich der Ortslage ein Gebiet befindet, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 26 (1) BNatSchG i.V.m § 15 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Die Gemeinde Peissen befindet gemäß Karte 3 des Landschaftsrahmenplans im Geotop Peissener Loch. Zudem sind östlich, südlich und westlich klimasensitive Böden dargestellt.

Etwa 3,2 km nördlich des Ortes Peissen befindet sich das FFH-Gebiet Reher Kratt.

Im Landschaftsplan der Gemeinde Peissen ist im Norden des Gemeindegebiets ein Solarpark dargestellt.

4. Allgemeine Bestandsaufnahme

Die Arbeitshilfe ‚Qualitätsvolle Innenentwicklung‘ sieht vor, eine allgemeine Bestandsaufnahme durchzuführen. Diese erfolgt auf Grundlage von allgemein zugänglichen Daten. Die Datenerhebung sowie die Auswertung sollen gemäß der Arbeitshilfe für Kommunen in einem für die Gemeinde vertretbaren Umfang erfolgen.

Die allgemeine Bestandsaufnahme basiert im Wesentlichen auf der Auswertung demografischer Daten. Diese sind der ‚Regionaldatenbank Deutschland‘ und dem ‚Statistischen Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein‘ entnommen.

Maßgeblich von Interesse sind Fragen zur Bevölkerungsstruktur, zur Bevölkerungsentwicklung einschließlich der Wanderungsbewegungen sowie zur Entwicklung der Haushaltsgröße (Einwohner je Wohneinheit). Teilweise werden die Daten von Peissen mit der Entwicklung im Kreis Steinburg in Beziehung gesetzt.

4.1 Altersstruktur

Einen ersten Überblick hinsichtlich der Altersstruktur zeigt das untenstehende Diagramm. Die einzelnen Jahrgänge wurden zu Kohorten von 10 Jahren zusammengefasst.

In Peissen sind 3 Altersgruppen besonders stark vertreten. Dies sind die Gruppen der 40- bis 75-Jährigen. Aktuell ist Peissen, wie andere Gemeinden ebenfalls, durch eine gewisse Überalterung gekennzeichnet. Jedoch verfügt Peissen, für eine kleine ländliche Gemeinde über einen hohen Anteil an jungen Menschen unter 20 Jahren und an Menschen im Alter von 20- bis 40 Jahren. Die Altersgruppen der 0- bis 40-Jährigen sind vergleichsweise stabil.

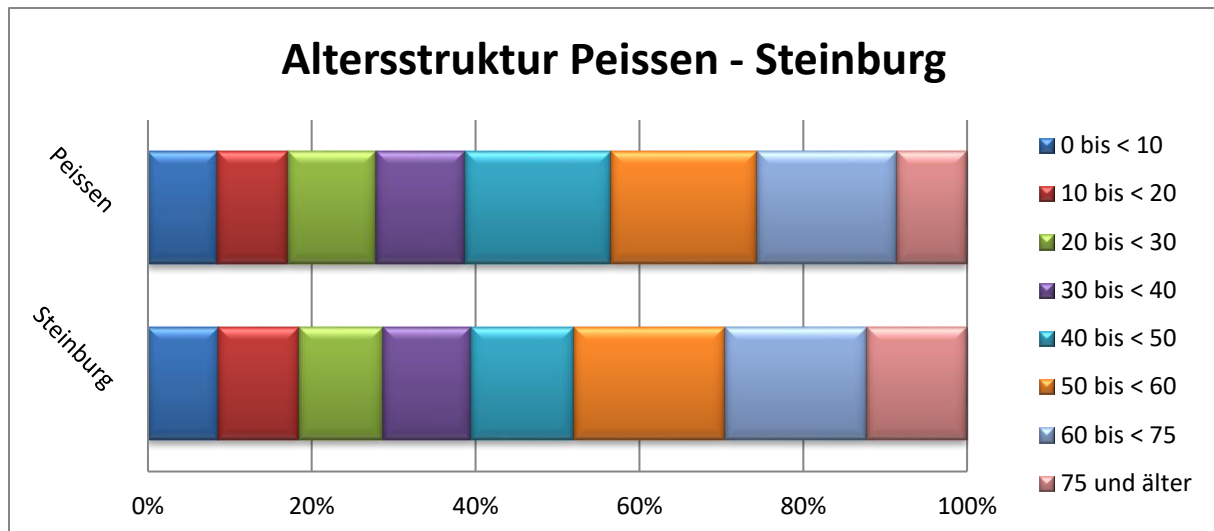


Abb. 1: Altersstruktur Peissen – Kreis Steinburg 2017

Im Vergleich der Altersstruktur von Peissen mit der des Kreises Steinburg wird deutlich, dass Peissen über einen deutlich höheren Anteil der 40- bis 50-Jährigen verfügt als der Kreis Steinburg im Durchschnitt.

Bei den übrigen Altersgruppen weisen die Gemeinde Peissen und der Kreis Steinburg nahezu identische Zahlen auf. Lediglich der Anteil der Personen die älter als 75 Jahre sind, ist in Peissen geringer. Dies kann man u.a. damit begründen, dass es in Peissen keine Pflegeeinrichtungen gibt und somit pflegebedürftige Menschen gezwungen sind, den Ort zu verlassen.

4.2 Bevölkerungsentwicklung

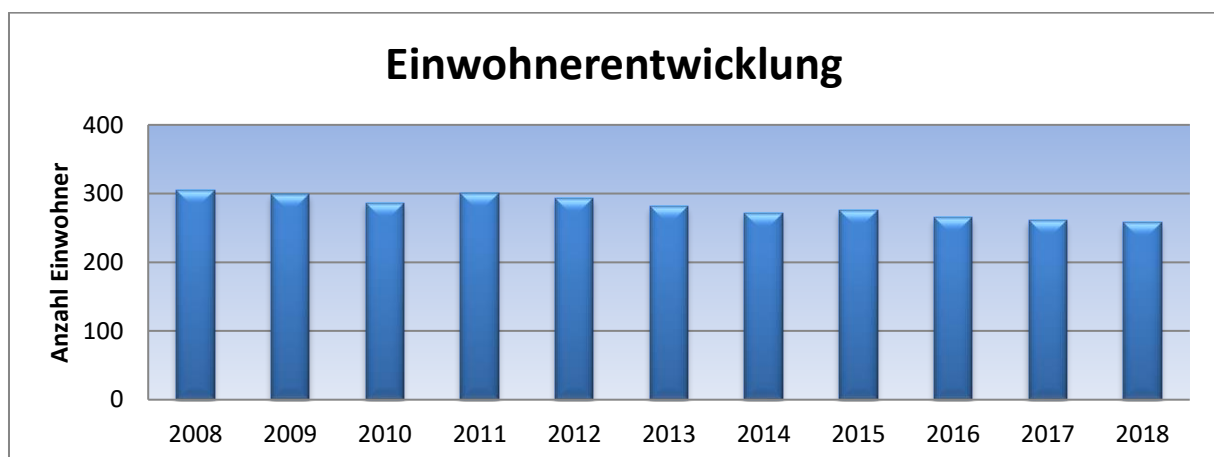


Abb. 2: Einwohnerentwicklung Peissen

Die Einwohnerzahlen von Peissen zeigen zwischen den Jahren 2008 und 2012 eine nahezu gleichbleibende Tendenz. Sie liegen zwischen 305 im Jahr 2008 und 293 im Jahr 2012.

Zwischen den Jahren 2012 und 2018 erfolgte ein Rückgang der Bevölkerungszahl. Seit dem Jahr 2013 ist die Bevölkerung Peissens kontinuierlich auf 258 gesunken.

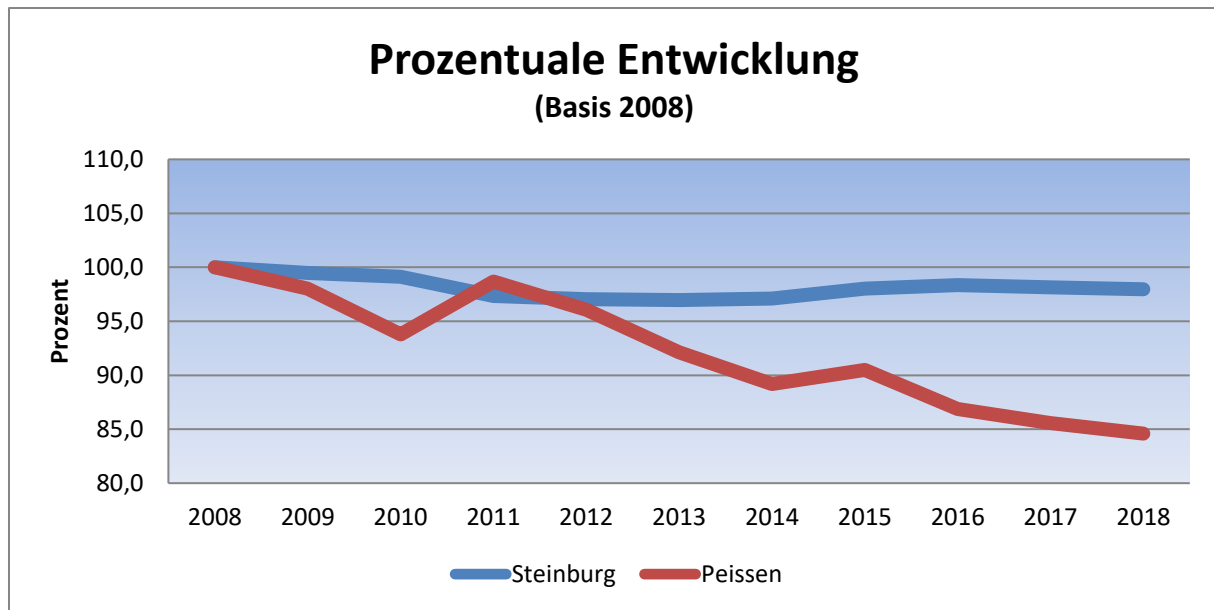


Abb. 3: Prozentuale Einwohnerentwicklung Peissen – Kreis Steinburg

Im Vergleich zum Kreis Steinburg hat Peissen ab dem Jahr 2012 einen deutlichen Einwohnerverlust zu verzeichnen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass es seit 2012 in der Gemeinde Peissen einen negativen Trend in der Einwohnerentwicklung gibt. Dies kann zum einen daran liegen, dass die Menschen den Ort aufgrund von mangelnden Arbeitsplätzen verlassen (Landflucht). Zum anderen kann aber auch fehlendes Bauland ein Grund für den Rückgang der Bevölkerung sein.

4.3 Wanderungsbewegungen, Geburten- und Sterbefälle

Das nachfolgende Diagramm zeigt einerseits die Geburten- (blau) und Sterbefälle (rot) sowie die Zu- (grün) und Wegzüge (lila) innerhalb des Zeitraums 2008 bis 2018 in absoluten Zahlen.

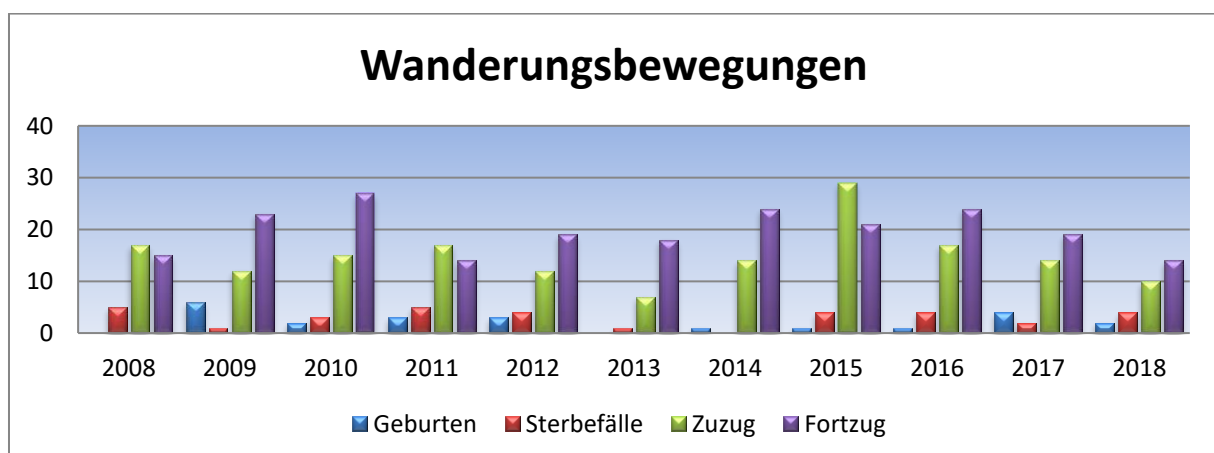


Abb. 4: Wanderungsbewegungen

Die untenstehende Tabelle zeigt demgegenüber die Salden aus Geburten und Sterbefällen (blau), aus Zu- und Wegzügen (rot) sowie die Gesamtsalden (grün).

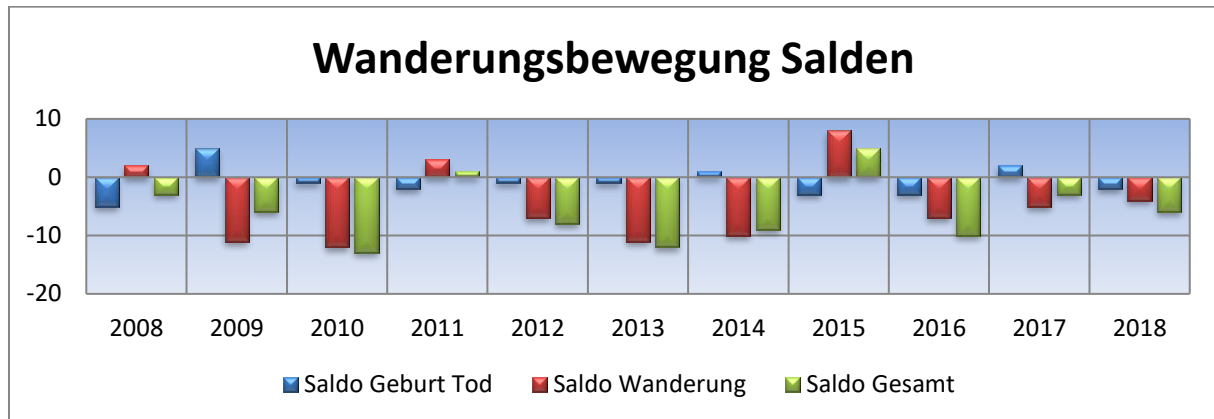


Abb. 5: Wanderungsbewegung Salden

Das Verhältnis von Geburten- und Sterbefällen fällt für Peissen im Zeitraum von 2008 bis 2018 im Allgemeinen negativ aus (minus 18 Einwohner). In den Jahren 2009, 2014 und 2017 gab es mehr Geburten als Sterbefälle. Der Wanderungssaldo für Peissen ist gegenwertig durch mehr Fortzug als Zuzug gekennzeichnet (minus 44 Einwohner).

4.4 Haushaltsgrößen

Die Haushaltsgröße gibt die durchschnittliche Anzahl an Personen an, die in einem Haushalt leben, sie wird aus der Einwohnerzahl und der Anzahl der Wohnungen gebildet.

Seit dem Jahr 2004 nimmt die Haushaltsgröße Peissens kontinuierlich ab. Mittlerweile liegt sie unter dem Durchschnitt des Kreises Steinburg. Im Jahr 2004 betrug die Haushaltsgröße noch 2,96 EW/WE, bis 2018 ist sie auf ca. 1,86 EW/WE im Durchschnitt gesunken. Damit fällt die Haushaltsgröße in Peissen im Durchschnitt geringer aus als im Kreis Steinburg, diese betrug im Jahr 2018 im Schnitt 1,99 EW/WE.

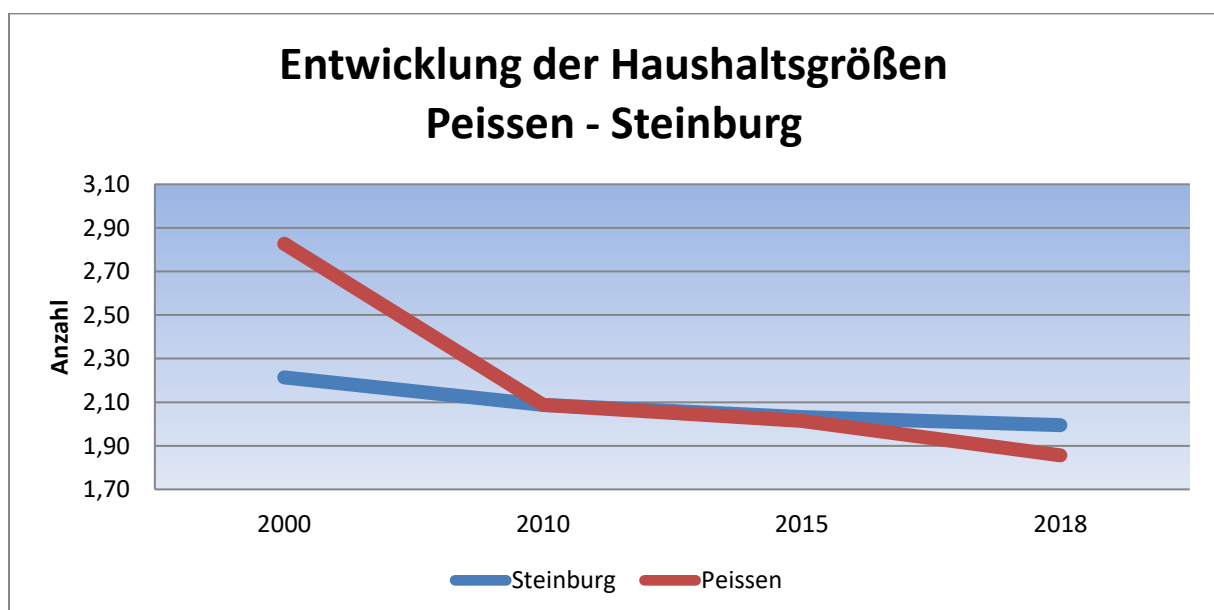


Abb. 6: Entwicklung der Haushaltsgrößen

4.5 Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

Gemäß Fortschreibung des LEP – Entwurf 2018, Ziffer 3.6.1 können im Zeitraum von 2018 bis 2030 (bzw. im Planungszeitraum des LEP) bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 (bzw. den aktuell verfügbaren Wohnungsbestand bei Inkrafttreten des Plans) neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Die Gemeinde Peissen verfügt mit Stand vom 31.12.2017 über 139 Wohneinheiten. Somit stehen der Gemeinde 14 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zur Verfügung. Im Jahr 2019 wurden in Peissen 2 neue Baugenehmigungen für Wohngebäude erteilt. Des Weiteren wurde im Jahr 2018 eine Wohnung fertiggestellt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt verfügt die Gemeinde, im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 2 noch über 3 Baugrundstücke. Unter Berücksichtigung der 2 genehmigten Wohngebäude und der Baufertigstellung sowie der 3 freien Baugrundstücke stehen der Gemeinde noch 8 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 zur Verfügung (Stand 29.09.2020).

5. Innenentwicklungspotenziale

5.1 Methodisches Vorgehen

Die Bestandsaufnahme soll Daten zu den in der Gemeinde vorhandenen Potenzialflächen liefern und so die Grundlage für die planerisch-fachliche Bewertung der verschiedenen Potenzialflächen bilden. Für die einzelnen Bauflächen erfolgt eine Darstellung im Lageplan Innenentwicklungspotenziale (Anlage 2) sowie die Dokumentation im Rahmen einer tabellarischen Darstellung (Anlage 1).

Entsprechend der Anforderungen der Arbeitshilfe und dem mit der Gemeinde vereinbarten Umfang, umfasst die Untersuchung innerörtliche Flächen. Mögliche Potenzialflächen außerhalb des Siedlungszusammenhangs werden ebenfalls untersucht. Für die vorliegende Untersuchung war zunächst der Innenbereich abzugrenzen.

Anhand der amtlichen Flurkarte und durch Luftbilddauswertung erfolgt eine Vorermittlung möglicher Baulandpotenziale. Am 21.01.2020 ist zudem eine Begehung der gesamten Ortslage von Peissen erfolgt.

Insgesamt ist eine Erfassung von Baulücken sowie Brachflächen und Leerstand oder deutlich ungenutzter Flächen erfolgt. Arrondierungen zählen nicht zu Innenentwicklungsflächen.

5.2 Feststellen des Innenbereichs

Die Gemeinde Peissen ist geprägt durch den Hauptortsteil Peissen sowie durch die abseitsgelegenen landwirtschaftlichen Hofstellen Tipohl, Peissener Pohl und Helenenhof. Der Ortsteil Peissen ist vor allem durch seine Straßendorfstruktur und seine

zusammenhängende Bebauung gekennzeichnet. Prägend für Peissen sind die 9 landwirtschaftlichen Hofstellen.

Die landwirtschaftlichen Hofstellen Tipohl, Peissener Pohl und Helenenhof sind dem Außenbereich zuzuordnen.

Um die bebaubaren Bereiche in der Ortslage herauszuarbeiten, wurde der Innenbereich im Rahmen der anliegenden Planzeichnung im Sinne einer Klarstellungssatzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB definiert (blaue Linie). Die Abgrenzung definiert insoweit den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

Soweit sinnvoll und nachvollziehbar, wurde die Abgrenzung des Innenbereiches anhand der baulichen Struktur vorgenommen.

Die landwirtschaftlichen Hofstellen wurden gesondert gekennzeichnet. Sie wurden überwiegend in den Innenbereich einbezogen, da die 8 Hofstellen ortsbildprägend sind und das Siedlungsbild mitbestimmen.

5.3 Ermittlung von Potenzialflächen

5.3.1 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Peissen verfügt gegenwertig über keinen Flächennutzungsplan.

5.3.2 Verbindlich überplante Baugrundstücke

Im Folgenden werden die bestehenden Bebauungspläne und städtebaulichen Satzungen daraufhin überprüft, ob Sie realisiert wurden und wieweit innerhalb der Baugebiete noch Baugrundstücke zur Verfügung stehen. Insoweit handelt es sich um Flächen nach § 30 BauGB oder um Innenbereichssatzungen nach § 34 (4) Nr. 2 und 3 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 2 ist im Jahr 1997 rechtskräftig geworden. Dieser sah für den Bereich westlich der oberen Dorfstraße zwischen dem Spielplatz und dem Feuerwehrhaus ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Dieser ist umgesetzt und verfügt noch über 3 freie Baugrundstücke. Für den Bebauungsplan Nr. 2 wurde im Jahr 2013 eine Änderung geprüft. Diese wurde aus Kostengründen nicht umgesetzt.

Die Gemeinde Peissen verfügt nicht über Innenbereichssatzungen gemäß § 34 (4) BauGB.

5.3.3 Baulücken

Für die Erfassung von Baulücken war es zunächst erforderlich, den Innenbereich gemäß Ziffer 5.2 der Erläuterung zu definieren. Baulücken liegen notwendiger Weise innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortes.

Als Baulücke erfasst wurden eigenständig abgegrenzte Flurstücke oder abgrenzbare Flurstücksteile, die insgesamt noch durch landwirtschaftliche Nutzungen (extensiv genutzter Rasen, Koppeln oder Gärten) bewirtschaftet werden oder zum Zeitpunkt der Bestandserfassung brach lagen.

Insgesamt ist hierbei zu betonen, dass es sich im Rahmen der Ermittlung der Innenentwicklungspotenziale um eine überschlägige Prüfung handelt. Nicht geprüft werden kann in diesem Rahmen, ob zum Beispiel Altlasten bestehen oder z.B. Leitungstrassen unterirdisch über die Fläche verlaufen.

Ferner ist darauf hinzuweisen, dass die Flächenverfügbarkeit ausschließlich anhand der Nutzungsintensität und möglicher Restriktionen geprüft wurde.

Auf Grundlage dieser Definition wurden nach Vorabauswertung der amtlichen Flurkarte und Luftbilder sowie der Ortsbegehung 8 Baulücken identifiziert.

5.3.4 Eignungsprüfung

Folgend galt zu prüfen, welche dieser Baulücken auch für eine bauliche Nutzung geeignet sind, welche Baulücken eingeschränkt baulich genutzt werden könnten und welche sich nicht für eine bauliche Nutzung eignen, denn nicht alle Baulücken sind gleichermaßen geeignet.

Bei den Baulücken Nr. 3 und 8 handelt es sich nach einer ersten Einschätzung um Baulücken mit guter Eignung. Diese Baulücken weisen eine geeignete Größe und keine öffentlichen Restriktionen auf.

Bei den Baulücken Nr. 1, 2, 4 und 5 bis 7 handelt es sich um Baulücken mit bedingter Eignung. Hierbei handelt es sich um Baulücken, bei denen einige Restriktionen zu beachten sind. Es handelt sich hierbei insbesondere um Baulücken in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Hofstellen, sodass aus Gründen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme auch in zentraler Ortslage eine Bebauung nur sehr eingeschränkt in Frage kommt.

5.3.5 Baulandpotenziale

Folgend wird das Baulandpotenzial der ermittelten Flächen dargestellt, untergliedert in Anzahl der Wohneinheiten sowie Flächengrößen der jeweiligen Potenzialflächen.

Potenzialfläche	Gesamt			mit Eignung		
	Anzahl	WE/ Grund- stücke	Fläche (m ²)	Anzahl	WE/ Grund- stücke	Fläche (m ²)
B.-Plan	3	3	2.810	3	3	2.810
Baulücken	8	9	9.530	2	2	1.570
Summe	11	12	12.340	5	5	4.380

Abb. 7: Ermittlung des Baulandpotenzials

Insgesamt stehen 11 Potenzialflächen mit einer Fläche von 12.340 m² im Innenbereich zur Verfügung. Von den Flächen weisen 5 eine gute Eignung auf (ca. 4.380 m²) und könnten 5 Wohneinheiten ermöglichen.

Entscheidend für die Entwicklung der Baulücken und Baugrundstücke ist schlussendlich die Marktverfügbarkeit der Grundstücke. Da es sich bei der Gemeinde Peissen um eine kleine Gemeinde handelt, steht der Bürgermeister in Kontakt mit den Eigentümern vor Ort. Dadurch besteht in der Gemeinde Kenntnis, welche Baulücken verfügbar wären und welche nicht. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen in Peissen keine Baugrundstücke und Baulücken zur Veräußerung. Die Gemeinde verfügt aktuell über keine realisierbaren Potenziale in der Innenentwicklung.

In der Gemeinde besteht jedoch der Bedarf an neuem Bauland, gegenwertig gibt es an den Bürgermeister der Gemeinde 8 verbindliche Anfragen bezüglich neuen Baulandes in der Gemeinde.

5.4 Erfassung von Leerstand, Verkauf und Unternutzung

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden neben Baulücken auch Leerstände, Unternutzungen sowie Verkaufsobjekte ermittelt. Bei der Ortsbesichtigung und Bestandsaufnahme konnten insgesamt 4 Objekte diesen Kategorien zugeordnet werden.

Bei den 4 untergenutzten Objekten handelt es sich hauptsächlich um ehemalige Ställe und Hallen.

Mit Stand vom 02.04.2020 wird in der Gemeinde Peissen eine Immobilie zum Verkauf angeboten (Quellen: Immowelt.de, Volksbank Raiffeisenbank eG Itzehoe – Nordstedt - Hohenwestedt).

5.5 Erfassung von Erweiterungsflächen

Im Folgenden werden mögliche Erweiterungsflächen aufgezeigt und ihre Eignung überprüft. Bei den Erweiterungsflächen handelt es sich um Flächen, die an den definierten Innenbereich anschließen und der Gemeinde als potenzielles Bauland dienen können. Insgesamt konnten 7 denkbare Erweiterungsflächen im Außenbereich, mit zum Teil guter Eignung festgestellt werden.

Die Fläche A befindet sich an der „Obere Dorfstraße“ und weist somit gute Erschließungsmöglichkeiten auf. Die Geruchsimmissionen für Wohngebiete (10 %) und Dorfgebiete (15 %) werden zum Großteil eingehalten. Gegenwertig wird die Fläche als Ackerfläche genutzt. Am nördlichen Rand der Fläche befindet sich ein Knick. Die Fläche weist eine gute Eignung auf.

Westlich der Fläche A befindet sich die Fläche B. Diese weist in Teilen eine ähnliche Charakteristik auf. Die Fläche wird ebenfalls gegenwertig als Ackerfläche genutzt. Fläche B verfügt jedoch über begrenzte Zugangsmöglichkeiten. Zudem weist die Fläche im südlichen Bereich eine gewisse Feuchtigkeit auf. Aufgrund dessen ist die Fläche nur zum Teil für eine Erweiterung geeignet.

Die Erweiterungsfläche C befindet sich im Osten der Gemeinde Peissen entlang der Hauptstraße. Nördlich und östlich der Fläche befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen. Gegenwärtig wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Die Fläche verfügt über gute Erschließungsmöglichkeiten, sie befindet sich jedoch umgeben von landwirtschaftlichen Hofstellen und ist somit aufgrund von Geruchsimmissionen nur bedingt für eine Erweiterung geeignet.

Im Süden der Gemeinde Peissen entlang der Obere Dorfstraße befindet sich die potenzielle Erweiterungsfläche D. Diese liegt zwischen 2 landwirtschaftlichen Hofstellen. Wie die Fläche C verfügt auch die Fläche D über relativ gute Zugangsmöglichkeiten. Gegenwertig wird die Fläche als Ackerfläche genutzt. Aufgrund der Lage zwischen 2 landwirtschaftlichen Hofstellen ist die Fläche nur bedingt als Erweiterung geeignet.

Fläche E befindet sich im südlichen Außenbereich Peissens, entlang der „Obere Dorfstraße“. Nordöstlich der Fläche befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Gegenwärtig wird die Fläche ackerbaulich genutzt. Die Fläche verfügt über gute Zugangsmöglichkeiten. Die Fläche ist im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsschwerpunkt gut geeignet.

Die Flächen F und G befinden sich im Westen Peissens, nördlich und südlich der Hauptstraße. Die beiden Flächen verfügen über eine relativ gute Anbindung. Die Fläche G weist eine erhöhte Geruchsbelastung durch landwirtschaftliche Immissionen auf. Des Weiteren sind die beiden Flächen dadurch gekennzeichnet das sie einen sehr feuchten Boden aufweisen. Aufgrund der schlechten Bodenmerkmale sind die beiden Flächen nur bedingt geeignet.

6. Landwirtschaftliche Hofstellen

Die Gemeinde Peissen ist durch 10 landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Im definierten Innenbereich der Gemeinde befinden sich 8 von 10 der landwirtschaftlichen Hofstellen.

Die Landwirtschaft ist für Peissen charakteristisch und Ortsbild prägend, zudem kann sie als ortsüblich eingestuft werden. Einige der Höfe betreiben Viehhaltung, zudem befinden sich auf diesen Höfen auch Güllesilos. Ein Großteil der Viehhaltung betreibenden Hofstellen befindet sich im nach Ziffer 5.2 definierten Innenbereich. Da von Viehhaltung immer Geruchsimmissionen ausgehen, ist der Ort Peissen durch eine recht hohe Wahrnehmungshäufigkeit der Jahresstunden der Geruchsimmission gekennzeichnet.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 4 wurde für die Gemeinde Peissen ein Geruchsgutachten erstellt. Da sich die Aufstellung auf eine Fläche im Norden der Ortslage bezog, wurden die südlichen Hofstellen, in der Anlage 2 nicht weiter dargestellt. Aufgrund der Viehhaltung ist davon auszugehen, dass der südliche Bereich der Ortslage ebenfalls durch erhöhte Geruchsimmissionen gekennzeichnet ist und soweit die Kartengrafik nicht gesondert berücksichtigt werden konnte.

Tendenziell sind mit Ausnahme des südwestlichen und des nördlichen Bereichs der Ortslage Geruchswerte zu erwarten welche die Richtwerte für Wohngebiete (10 % der Jahresstunden), größtenteils auch für Dorfgebiete (15 % der Jahresstunden) deutlich überschreiten. Die entsprechenden Grenzen der zu erwartenden Geruchsbelastung sind im Lageplan (Anlage 2) dargestellt. Das Ergebnis der Geruchsimmissionsschutz-Prognose stellt lediglich überschlägige Werte dar.

7. Fazit

Für Peissen ergeben sich nur begrenzte Möglichkeiten. Die im Innenbereich gelegenen Baulücken stehen nach Kenntnis der Gemeinde nicht zur Verfügung. Aufgrund dessen verfügt Peissen über keine Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich.

Von den 7 Erweiterungsflächen weisen lediglich die Erweiterungsflächen A und E sehr gute Eignung auf. Die übrigen Flächen sind aufgrund ihrer Charakteristik bedingt bzw. gar nicht als Erweiterungsfläche geeignet. Somit verfügt die Gemeinde Peissen nur über zwei mögliche Erweiterungsflächen.

In der Gemeinde besteht jedoch der Bedarf an neuem Bauland, gegenwärtig gibt es an den Bürgermeister der Gemeinde 8 verbindliche Anfragen bezüglich neuen Baulandes in der Gemeinde.

Planungsbüro Philipp
Albersdorf, 29. September 2020

Philipp Vierck

8. Quellenverzeichnis

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010): Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (2010, Kiel).

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration (2018): Fortschreibung des Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Entwurf 2018 (2018, Kiel).

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein (2017): Landschaftsrahmenplan Planungsraum III (2017, Kiel).

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein: Internetpräsenz des Statistischen Amtes für Hamburg und Schleswig-Holstein (letzter Stand: 17.02.2020).

Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 2 – 1. Änderung und Ergänzung Ingenieurbüro Prof. Dr. Oldenburg, Oederquart, Stand: 18.11.2013

9. Weiterführende Quellen

Qualitätvolle Innenentwicklung – Eine Arbeitshilfe für Kommunen

Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Kiel, November 2010

Gute Praxisbeispiele für Innenentwicklung

Institut Raum & Energie, Pinneberg, Stand 26.01.2010

Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Regionaldatenbank Deutschland, Düsseldorf, 2019

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig – Holstein

Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein, Hamburg, 2019

10. Anhang

10.1 Zusammenstellung der Potenzialflächen

Gemeinde Peissen Zusammenstellung der Potenzialflächen: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 03.04.2020

10.2 Innenentwicklungspotenziale – Lageplan

Gemeinde Peissen Innenentwicklungspotenziale: Planungsbüro Philipp, Albersdorf, Stand: 03.04.2020