

Erfassung der Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Bargum, Kreis Nordfriesland

1. Vorbemerkungen

Die Gemeinde Bargum, Kreis Nordfriesland, möchte die weitere bauliche Entwicklung für die nächsten Jahre planen. Hierbei hat die Innenentwicklung eine hohe Bedeutung für die zukünftige Ortsentwicklung. Die Gemeinde wollte daher alle Möglichkeiten potenzieller Bebauung erfassen. Hierzu zählen Baulücken, gering genutzte Grundstücke und Nachverdichtungspotentiale.

2. Festlegung der zu erfassenden Flächen

Folgende Flächen wurden erfasst:

a) Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Wesentliche Realisierungshemmnisse sind nicht erkennbar.

- Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB
- Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB
- max. 1-3 Baugrundstücke ortsüblicher Größe

b) Kategorie B: Potenzialflächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet und wären aus bauplanungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Es sind jedoch wesentliche Realisierungshemmnisse zu erkennen, die eine Umsetzung voraussichtlich erheblich erschweren bzw. verzögern.

- in der Regel: Genehmigungsfähige Lage im Innenbereich gem. § 34 BauGB
- nur in Ausnahmefällen: Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes gem. § 30, § 33 BauGB bzw. einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 BauGB
- Es sind wesentliche Realisierungshemmnisse erkennbar, die absehbar, aber auch ohne planerische Steuerung, im Rahmen der konkreten Vorhabenentwicklung behebbar sind.

c) Kategorie C: Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

Potenzialflächen dieser Kategorie sind städtebaulich geeignet, es besteht aber noch kein Baurecht bzw. es wird aufgrund des Umfangs bzw. der Sensibilität des Vorhabens empfohlen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

- in der Regel: Lage im städtebaulichen Innenbereich (Siedlungszusammenhang)
- Es besteht ein Planungserfordernis bzw. eine Planungsempfehlung, z.B. im Hinblick auf die sensible ortsbildprägende Lage im Ortskern.
- In der Regel sind neben dem z.B. fehlenden Baurecht auch weitere Realisierungshemmnisse erkennbar.

3. Erfassungskriterien

Für die Gemeinde wurde eine ortstypische Mindestgrundstücksgröße festgelegt. Diese orientiert sich an dem vorhandenen baulichen Bestand in der Gemeinde. Für Bargum wird aufgrund der ländlichen Strukturen eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgelegt. Dies bedeutet, dass zu teilende Grundstücke mind. 1.600 m² groß sein müssen und dass die Lage der vorhandenen Gebäude eine entsprechende Teilung zulassen.

Nachverdichtungspotenziale, für deren Realisierung mehr als zwei Grundstücke zusammengelegt werden müssten, wurden nicht berücksichtigt, da eine Realisierung sehr unwahrscheinlich ist.

4. Vorgehensweise

Zunächst wurden aus den aktuellen Flurkarten und Luftbildern die o.g. Flächen ermittelt. Diese wurden in einem zweiten Schritt in der Örtlichkeit abgeglichen. Weiterhin wurden die bauplanungsrechtliche Situation, die Möglichkeiten der Erschließung sowie ggf. andere vorgesehene Nutzungen untersucht.

Im Ergebnis erfolgte eine Einstufung der Flächen nach den o.g. Typen. Aufgenommen wurden die Flächen, für die möglicherweise Baurecht hergestellt werden könnte.

Die möglichen Flächen der Innenentwicklung sind in einem fortschreibungsfähigen Datensatz dokumentiert (siehe anhängende Tabellen).

5. Ergebnisse

Die Untersuchungen brachten für die Gemeinde Bargum folgende Ergebnisse.

Typ A	8 Bereiche für 8 Grundstücke
Typ B	keine
Typ C	1 Bereich für 4 Grundstücke

Die Grundstücke des Typs A sind überwiegend Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 1, die in den vergangenen 37 Jahren trotz des bestehenden Baurechtes nicht bebaut worden sind. Hierbei handelt es sich um 7 Bereiche für 7 Grundstücke. Innerhalb des Bebauungsplanes können noch weitere Flächen ausgemacht werden, die theoretisch bebaut werden könnten. Diese entsprechen jedoch nicht den o.g. Vorgaben (v.a. hinsichtlich der Größe) und werden daher nicht weiter betrachtet. Von den sieben dargestellten Bereichen befinden sich 4 im Nahbereich der Kirche auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Fläche wird nach Aussage des Eigentümers auch weiterhin für den Betrieb benötigt und steht für eine Bebauung dauerhaft nicht zur Verfügung.

Die Fläche des Typs C befindet sich zwischen der Dörpstraat und der Straße Süderende. Auch für diese Fläche hat es in der Vergangenheit schon mehrfach den Wunsch nach einer Bebauung gegeben. Der Eigentümer war jedoch nicht zu einem Verkauf bereit.

Größere, abgängige Gewerbebetriebe, die in absehbarer Zukunft ihren Betrieb einstellen könnten, sind im Innenbereich der Gemeinde Bargum nicht vorhanden. Gleiches gilt für alte landwirtschaftliche Bausubstanz. Die landwirtschaftlichen Betriebe im Ort sind noch aktiv und die Betriebsnachfolge ist gesichert.

Die dargestellten Flächen stehen ausnahmslos in Privatbesitz, so dass deren Verfügbarkeit derzeit nicht absehbar ist. Die meisten Flächen dürften jedoch (wie bereits dargestellt) für eine Bebauung nicht zur Verfügung stehen.

Zusätzlich hat die Gemeinde die Haushalte erfasst, bei denen alle Bewohner das 75. Lebensjahr bereits überschritten haben. Von den 271 Haushalten der Gemeinde sind dies 35, d.h. ca. 13 %. Bezogen auf den Ortsteil West-Bargum werden von den ca. 150 Wohneinheiten 20 ausschließlich von Bewohnern über 75 Jahren bewohnt. In den vergangenen Jahren konnten alle leerfallenden Gebäude innerhalb kurzer Zeit wieder verkauft werden. Längerfristige Leerstände gibt es in Bargum nicht. Auch diese Situation bestärkt die Gemeinde in ihrer Auffassung, ein attraktives Angebot für Wohnungssuchende bieten zu können.

Wohnbauentwicklung in der Gemeinde Bargum

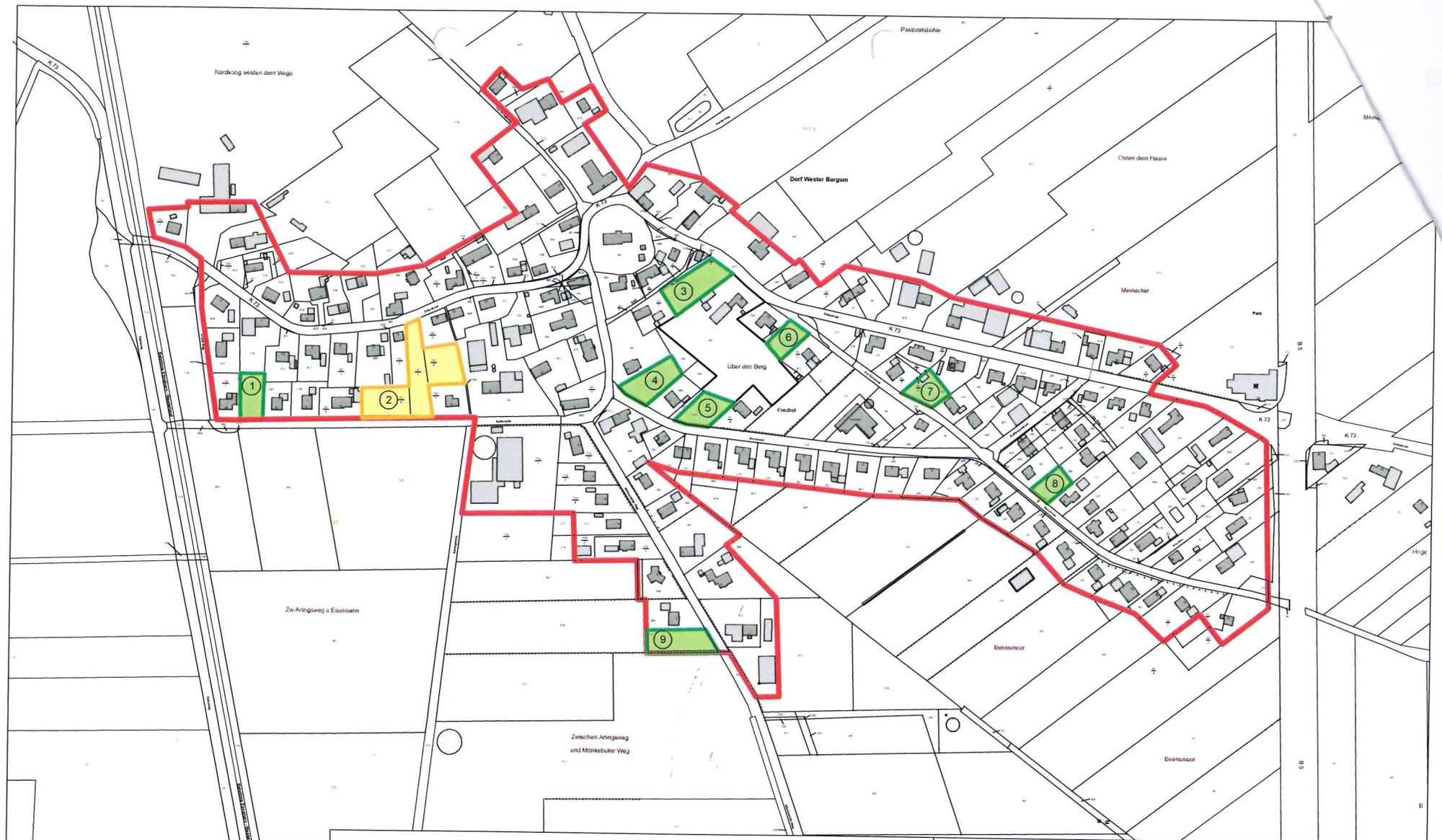
Auf Grundlage der o.g. Ergebnisse stellen sich die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde Bargum bis zum Jahr 2025 derzeit wie folgt dar:

Wohnungsbestand am 01.01.2010	271 WE
Nach LEP 2010 von 2010 bis 2025 anzusetzen (10 %)	27 WE
abzgl. zwischenzeitlich errichteter Wohnungen (2010 bis heute)	5 WE
abzgl. Entwicklungspotenzial im Innenbereich	<u> WE</u>
Verbleibende Wohnungsentwicklung über Bauleitplanung bis 2025	22 WE

Über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 sollen zunächst 15 Grundstücke erschlossen werden. Diese sollen den Bedarf der nächsten 9 Jahre abdecken. Im Anschluss wird dann erneut eine Betrachtung der Entwicklungspotentiale erfolgen.

Aufgestellt:
Busdorf, im Juni 2013

Planungsbüro Springer/
Landschaftsarchitektur & Ortsplanung
Alte Landstraße 7, 24866 Busdorf
Tel.: 04621/93 96 0 Fax: 04621/93 96 66



Legende



Kategorie A: Potenzialflächen mit Baurecht



Kategorie C: Potentialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung

3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 1 Gemeinde Bargum

Innenentwicklungspotentiale

M: 1:5.000

Juni 2013

Planungsbüro Springer • 24866 Busdorf