



# **GEMEINDE THUMBY**

**AMT SCHLEI-OSTSEE  
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE**

## **POTENZIALANALYSE ZUR SIEDLUNGSENTWICKLUNG DER GEMEINDE THUMBY**

**Gemeinde Thumbby, den 22.02.2021**

## Auftraggeber



### **Gemeinde Thumbby**

Vertreten durch

Amt Schlei-Ostsee  
Holm 13  
24340 Eckernförde

## Auftragnehmer



### **IPP Ingenieure für Bau, Umwelt und Stadtentwicklung**

Rendsburger Landstraße 196-198  
24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: [info@ipp-gruppe.de](mailto:info@ipp-gruppe.de)

[www.ipp-gruppe.de](http://www.ipp-gruppe.de)

Bearbeitung:

M.Sc. Mareike Zamzow

Dipl.-Ing. Christian Heß

Dipl.-Ing. Heike Von Den Bulk

## Inhalt

1. Anlass und Ziel der Untersuchung .....	4
2. Steckbrief der Gemeinde .....	4
2.1. Lage im Raum.....	4
2.2. Siedlungsentwicklung .....	4
2.3. Statistische Daten.....	6
3. Planerische Rahmenbedingungen und Vorgaben.....	6
3.1. Landesentwicklungsplan.....	6
3.2. Landschaftsplan .....	7
4. Methodischer Ansatz und Vorgehensweise.....	8
4.1. Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen .....	8
4.2. Bestandsaufnahme.....	9
4.3. Bewertungskriterien Potenzialflächen im Innenbereich.....	10
5. Analyse der Potenzialflächen zur Innenentwicklung .....	11
5.1. Einzelflächenansicht Innenentwicklung .....	11
5.2. Wohnbauliches Entwicklungspotential im Innenbereich .....	13
6. Ermittlung weiterer Flächenpotentiale .....	13
6.1. Einzelflächenansicht Siedlungsentwicklung Außenbereich.....	16
6.2. Siedlungsentwicklungspotenzial .....	17
7. Empfehlung zur zukünftigen Siedlungsentwicklung .....	17
8. Anhang.....	18
8.1. Quellenverzeichnis .....	18

## 1. ANLASS UND ZIEL DER UNTERSUCHUNG

Die Gemeinde Thumby im Kreis Rendsburg-Eckernförde beabsichtigt, im Rahmen der landesplanerischen Vorgaben und unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur und Dichte, die planerischen Voraussetzungen für ein behutsames Wachstum des Ortes zu schaffen.

Vor diesem Hintergrund setzt sich die vorliegende Untersuchung mit den Potenzialen der Innenentwicklung Thumbys auseinander. Die städtebaulichen Planungen der Gemeinde folgen damit dem Grundsatz der Priorisierung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gemäß § 1a (2) BauGB.

Ziel der Analyse ist es, die Potenzialflächen für eine Innenentwicklung und eine Siedlungserweiterung im Gemeindegebiet zu identifizieren und anhand planungsrechtlicher und städtebaulicher Kriterien zu untersuchen und zu bewerten. Die Ergebnisse der Untersuchung sollen als Handlungsgrundlage für eine Strategie zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Thumby dienen.

## 2. STECKBRIEF DER GEMEINDE

### 2.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Thumby liegt im Norden von Schleswig-Holstein im Kreis Rendsburg-Eckernförde und gehört zum Amt Schlei-Ostsee. Die Gemeinde liegt am Westufer der Schlei in einer dünnbesiedelten Region. Die nächste Stadt ist Kappeln und liegt ca. 8 Kilometer weiter nördlich. Die Bundesstraße 203 verläuft im Osten des Gemeindegebietes und verbindet die Gemeinde mit der umliegenden Region, über die Zufahrten bei Neu Duvenstedt ist die Autobahn A7 erreichbar. Die Gemeinde liegt auf der Halbinsel Schwansen, die leicht hügelige Landschaft zwischen Schleiufer und Ostseeküste ist ein wichtiger Tourismus- und Naherholungsraum. Das Gemeindegebiet befindet sich überwiegend innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes.

### 2.2. Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Thumby wurde 1876 aus einem Teil des Gutsbezirkes Maasleben gebildet und umfasste zunächst nur ein Gebiet von 606 ha. 1928 wurde Sieseby angegliedert, das ebenfalls aus aufgelösten Gutsbezirken gebildet worden war. Ebenso kam Staun hinzu. Ein Teil des aufgelösten Gutsbezirkes Grünholz sowie kleinere Gebiete der Gutsbezirke Karlsburg, Stubbe, Krieseby und Maasleben wurden Thumby angeschlossen. Der größte Teil des Gemeindegebietes befindet sich heute im Besitz des Prinzen zu Schleswig-Holstein-Sonderburg-Glücksburg.

Mitte des 19. Jahrhunderts verkaufte der Hamburger Kaufmann Gustav Anton Schäffer das Dorf Sieseby an die Familie zu Schleswig-Holstein-Sonderburg-Glücksburg, in deren Besitz es sich zum größten Teil noch heute befindet. Wegen

der einheitlichen Bebauung aus weißverputzten, reetgedeckten Landarbeiterhäusern wurde das Dorf im Jahr 2000 als erstes Flächendenkmal „Sieseby Dorf“ in Schleswig-Holstein ausgewiesen. Der Denkmalschutz umfasst Baumaßnahmen die den Siedlungsgrundriss, das Erscheinungsbild der Siedlung oder auch einzelner baulicher Anlagen wesentlich verändern.



Abgrenzungskarte Denkmalsbereich „Dorf Sieseby“

Auch in anderen Ortschaften der Gemeinde finden sich reetgedeckte alte Arbeiterhäuser, die in vorbildlicher Weise restauriert wurden.

Die Gemeinde Thumbby ist noch immer stark durch die Landwirtschaft geprägt. Die Herzogliche Verwaltung Grünholz wird von Ferdinand Prinz zu Schleswig-Holstein geführt. Zu den Schwerpunkten zählen die Land- und Forstwirtschaft sowie die Verwaltung der Immobilien.

Neben der Landwirtschaft hat sich eine touristische Nachfrage entwickelt. Die attraktive Landschaft an der Schlei und die historischen Fachwerkhäuser insbesondere im Ort Sieseby haben dazu beigetragen, dass der Ort in den Sommermonaten ein beliebtes Reiseziel wurde. Es besteht innerhalb der Gemeinde eine Vielzahl von Unterkunftsangeboten. Viele Häuser sind auch als Zweitwohnsitz vermietet, was sich mittlerweile auch im gemeindlichen Zusammenleben bemerkbar

macht. Aus dem nördlichen Teil der Ortschaft Sieseby ist das Dauerwohnen bereits vollständig verdrängt. Die Gemeinde erhofft sich, bei einer städtebaulichen Entwicklung auf die Anzahl von Ferienwohnungen Einfluss nehmen und dem Trend somit partiell entgegenzuwirken zu können.

### **2.3. Statistische Daten**

Die Gemeindefläche von Thumbby umfasst 27,39 km<sup>2</sup> und die Bevölkerungszahl betrug am 31.12.2019, 386 Einwohner (Statistikamt Nord). Diese sinkt seit dem Jahr 2000 unter anderem aufgrund des negativen Wanderungssaldos kontinuierlich. Das Durchschnittsalter der Bevölkerung hat seit dem Jahr 2000 stetig zugenommen und lag im Jahr 2019 mit 49 Jahren über dem Durchschnitt der Gemeinden in Schleswig-Holstein. Da auch die Geburtenrate stetig unter der Sterberate liegt, ist die Gemeinde bereits vom Demografischen Wandel betroffen.

Für die Gemeinde Thumbby zeigt sich seit der Jahrtausendwende bis heute nur eine geringe Zunahme an Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohnungen innerhalb des Gemeindegebietes hat sich von 264 Wohnungen im Jahr 2000 auf 283 Wohnungen am 31.12.2019 erhöht. Das ist eine Zunahme von nur 7% innerhalb von fast 20 Jahren.

## **3. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN UND VORGABEN**

### **3.1. Landesentwicklungsplan**

Die Gemeinde Thumbby wird im Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) im ländlichen Raum dargestellt. Die Gemeinde liegt im Naturpark Schlei auf der Halbinsel Schwansen. Die im Nordwesten angrenzende Schlei stellt eine Biotopverbundachse auf Landesebene dar und ist mit ihren Ufern als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt. Darüber hinaus ist die Gemeinde Bestandteil eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Der nächstgelegene zentrale Ort ist Kappeln, das als Unterzentrum mit Mittelzentrenfunktion definiert ist. Die Gemeinde Thumbby befindet sich jedoch außerhalb dessen Mittelbereiches.

Im Süden befindet sich das Oberzentrum Eckernförde in ca. 16 Kilometern Entfernung.

Der LEP wird derzeit fortgeschrieben. Da das Verfahren dazu bereits einen gewissen Planungsfortschritt erreicht hat, ist der Entwurf des LEP bei der Planung zu berücksichtigen. Im Entwurf der Fortschreibung des LEP ist die Darstellung des Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung im östlichen Teil des Gemeindegebietes zurück genommen. Im Bereich der Ortsteile Thumbby und Grünholz besteht diese Darstellung nicht weiter. Darüber hinaus ergeben sich durch die Fortschreibung nach jetzigem Kenntnisstand keine weiteren Änderungen.

Im Hinblick auf die wohnbauliche Entwicklung der Gemeinden in Schleswig-Holstein legt der Landesentwicklungsplan insbesondere folgende Kriterien fest:

Grundsätzlich ist es allen Gemeinden im Land möglich, neue Wohnungen zu bauen. Art und Umfang der wohnbaulichen Entwicklung sollen sich am örtlichen Bedarf und den Voraussetzungen orientieren (Ziffer 2.5.2 Abs.1 LEP 2010).

Hierbei sind insbesondere die demographischen Veränderungen zu berücksichtigen und in diesem Kontext ist gerade Wohnraum für ältere Menschen in einem ausreichenden Umfang zur Verfügung zu stellen (Ziffer 2.5.1 Absatz 1 LEP).

Schwerpunkte des Wohnungsbaus sind die zentralen Orte sowie die Stadtrandkerne auf den Siedlungsachsen (Ziffer 2.5.2 Absatz 2 LEP 2010).

Die Grundlage der Berechnung wurde zwischenzeitlich angepasst. Für Gemeinden, die keine Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind, ist es möglich, bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand zum Stichtag 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in ländlichen Räumen zu bauen. Entsprechend des Grundsatzes des § 1 (2) BauGB hat die Innenentwicklung bei der Entwicklung von Flächen Vorrang vor der Außenentwicklung (Ziffer 2.5.2 Absatz 6 LEP).

### **3.2. Landschaftsplan**

Der im Jahr 1999 aufgestellte Landschaftsplan Thumbby stellt für die Gemeinde einen fachlich fundierten Leitfaden für die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Auf dem Landschaftsplan basierend sollen diese Belange in den Abwägungsprozess der Bauleitplanung einbezogen werden, die damit eine Grundlage für eine umweltverträgliche räumliche Entwicklung der Gemeinde schaffen und Leitlinien definieren. Als gutachterlicher Fachplan ermittelt der Landschaftsplan die Erfordernisse und Maßnahmen für den Arten- und Biotopschutz und den Erholungswert der Landschaft und stellt diese visuell und textlich dar. In diesem Sinne dient er als eine wichtige Orientierung über den Zustand von Natur und Landschaft und bietet darüber hinaus Vorgaben für eine gewünschte zukünftige räumliche Entwicklung aus landschaftsplanerischer Perspektive.

Der Landschaftsplan stellt die Gemeindefläche Thumbby überwiegend als durch Knickstrukturen gegliedertes Ackerland dar. Die durch Wald geprägten Flächen sind hauptsächlich Laub- und Mischwälder, die größte dieser Flächen befindet sich im Nordosten. Die Darstellung findet sich großflächig ebenfalls im Südosten und im Westen der Gemeinde. Die Gemeinde verfügt ebenfalls über größere Flächen an mesophilem, ackerfähigem Grünland, welches weit gestreut im Gemeindegebiet zu finden ist.

Im Westen grenzt die Schlei an die Gemeinde mit den für Uferbereiche typischen Zonen wie unter anderem Strand, Brackröhricht und Steilküste.

Die Siedlungsflächen der Gemeinde Thumby liegen zum Teil sehr kleinteilig im Gemeindegebiet verstreut. Sie sind zudem zu großen Teilen von Landschaftsschutzgebieten umgeben. Siedlungsflächen mit einem größeren Zusammenhang sind entlang der Schlei, entlang der Kreisstraße, die die Gemeinde von Westen nach Osten durchläuft und im nördlichen Gemeindegebiet zu finden. Im gesamten Plangebiet befinden sich zudem vereinzelte nach § 15a LNatSchG geschützte Biotope.

Der Landschaftsplan definiert Zielvorgaben für die weitere Siedlungsentwicklung der Gemeinde Thumby aus landschaftsplanerischer Perspektive. Einer Erweiterung des Siedlungsgebietes sind aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten Grenzen gesetzt. Abgeleitet aus den natürlichen Potentialen, sonstigen Ansprüchen der Allgemeinheit an die Natur und die Landschaft sowie der angestrebten landschaftsplanerischen Entwicklung, entwickelt der Landschaftsplan daher Ziele der Siedlungsentwicklung Thumbys bezogen auf die Ortschaften Sieseby und Thumby. Diese Ziele werden bei der Bewertung der identifizierten Potenzialflächen mit berücksichtigt.

## **4. METHODISCHER ANSATZ UND VORGEHENSWEISE**

### **4.1. Wohnbaulicher Entwicklungsrahmen**

Durch die Regionalplanung wird für die Gemeinden, ein Entwicklungsrahmen vorgegeben. Hierbei definiert der Wohnungsbestand einer Gemeinde am Stichtag 31.12.2017, wie viele Wohnungen im Zeitraum 2018 bis 2030 gebaut werden dürfen. In der Regionalplanung wird hierbei differenziert zwischen Gemeinden in Ordnungsräumen und Gemeinden in ländlichen Räumen. Die Gemeinde Thumby wird der Raumkategorie ländlicher Raum zugeordnet, sodass es der Gemeinde möglich ist, Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent bezogen auf den Wohnungsbestand am Stichtag 31.12.2017 zu bauen.

Für Thumby zeigt sich seit der Jahrtausendwende bis heute ein eher geringer Anstieg der Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden. So hat sich die Anzahl der Wohnungen innerhalb der Gemeinde von 243 im Jahr 2000 auf 285 bis zum jetzigen Stand der Potenzialanalyse erhöht. Für den Stichtag 31.12.2017 gibt das statistische Landesamt einen Bestand von 277 Wohnungen an. Für die Gemeinde bedeutet dies, dass ab dem Zeitpunkt des Stichtages ein Wohnungsbaupotential von 27 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 besteht. Die erfasste jährliche Fertigstellung neuer Wohneinheiten zeigt in der Addition für die einzelnen Jahre ab dem Stichtag 31.12.2017 einen Wert von 16 Wohneinheiten, sodass für den 31.12.2020 ein Bestand von 293 Wohnungen bilanziert werden kann. In Bezug auf die durch die Landesplanung definierte Gesamtzahl von 304 möglichen Wohnungen für die Gemeinde Thumby bedeutet dies, dass gegenwärtig ein Neubaupotential für bis zu 11 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 innerhalb des Gemeindegebietes existiert. Entsprechend des Grundsatzes gemäß § 1a (2)

BauGB soll dieses Potential vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung realisiert werden.

#### **4.2. Bestandsaufnahme**

Um dem Grundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung gerecht zu werden, ist im Vorfeld der Analyse der Innenbereich zu definieren. Die Kompetenz einer solche Definition liegt bei der Baugenehmigungsbehörde und ist immer eine Einzelfallentscheidung entsprechend der örtlichen Gegebenheiten. Um das Wohnbaupotenzial für die Gemeinde Thumby einschätzen zu können, wird für diese Untersuchung ein Betrachtungsraum gewählt, von dem davon auszugehen ist, dass er ebenfalls durch die Baugenehmigungsbehörde als Innenbereich bewertet werden würde. Die Definition dieses Betrachtungsraumes erfolgt nach bestem Wissen, jedoch ohne Gewähr und ist für den Entscheid über Bauvoranfragen nicht rechtsbindend.

Um das Wohnbaupotential im Innenbereich zu ermitteln, werden anhand von Plänen, Luftbildern und Ortsbegehungen freie Flächen innerhalb des vorher definierten Betrachtungsraumes verortet. Dabei ist maßgebend, ob die Flächen entsprechend einer ersten Einschätzung gemäß § 34 BauGB zu beurteilen wären.

Die einzelnen identifizierten Flächen werden im Folgenden auf planungsrechtliche Vorgaben und eventuelle örtliche Hemmnisse untersucht. Ebenfalls wird die grundsätzliche Eignung zur wohnbaulichen Entwicklung geprüft, zum Beispiel auf die Möglichkeit einer Erschließung der Fläche.

Anschließend wird geschätzt, wie viele Wohneinheiten auf der Fläche realisierbar wären. Um die Flächen nachvollziehbar beurteilen zu können, werden verschiedene Bewertungskriterien definiert. Diese werden im folgenden Kapitel kurz erläutert.

### **4.3. Bewertungskriterien Potenzialflächen im Innenbereich**

#### A Potenzialflächen mit Baurecht

Flächen im Innenbereich, die erschlossen sind und nach § 34 BauGB bebaubar wären.

#### B Potenzialflächen mit Entwicklungshemmnis

Flächen, die sich grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung eignen würden, bei denen jedoch Entwicklungshemmnisse bestehen, die spezielle Planungen, Befreiungen oder Genehmigungen im Vorfeld einer wohnbaulichen Entwicklung voraussetzen. Da einer solchen Entscheidung durch die entsprechenden Stellen nicht vorgegriffen werden kann, werden die identifizierten Flächen nicht als Potenziale bilanziert.

#### C Fläche ohne Potenzial

Flächen, die sich im Kataster und Luftbild noch als Freiflächen darstellen, jedoch bereits bebaut sind. Ebenfalls Flächen, die aufgrund ihrer natürlichen Beschaffenheit nicht für eine Bebauung geeignet sind (z.B. Topografie, Baumbestand).

## 5. ANALYSE DER POTENZIALFLÄCHEN ZUR INNENENTWICKLUNG

### 5.1. Einzelflächenansicht Innenentwicklung

Nr.	Lage	Fläche ca. m <sup>2</sup>	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
1		500 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innenbereich,</li> <li>Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächendenkmal "Dorf Sieseby"</li> </ul>		B	Private Gartennutzung
2		669 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innenbereich,</li> <li>Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächendenkmal "Dorf Sieseby"</li> </ul>		B	Private Nutzung, Auffahrt und Stellplätze
3		350 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Innenbereich,</li> <li>Innerhalb des Geltungsbereiches des Flächendenkmal "Dorf Sieseby"</li> </ul>		B	Private Gartennutzung

Nr.	Lage	Fläche ca. m <sup>2</sup>	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
4		1.026 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innenbereich</li> </ul>	2-4	A	Private Nutzung, Auffahrt für Stellplätze und Garten
5		610 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innenbereich</li> </ul>	2-4	A	Unbebaute Wiese
6		561 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Innenbereich</li> </ul>	1-2	A	Private Gartennutzung

## 5.2. Wohnbauliches Entwicklungspotential im Innenbereich

Aus der Einzelflächenansicht wird deutlich, dass ausschließlich kleinere Flächen im Innenbereich für eine weitere Bebauung zu finden sind. Hierbei handelt es sich bis auf eine Ausnahme um Flächen, die derzeit als Gartenflächen und Stellplätze genutzt werden. Eine klassische Baulücke stellt nur die Fläche 5 dar. Über größere Brachen oder Freiflächen im Innenbereich verfügt die Gemeinde nicht. Die Flächenpotenziale im nördlichen Bereich, dem Unterdorf Sieseby, befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches des Flächendenkmals „Dorf Sieseby“. Somit können im Rahmen dieser Analyse nur die Potenzialflächen 4 bis 6 in der Bilanzierung berücksichtigt werden. Der Gemeinde liegen bislang keine Kenntnisse über ein Entwicklungsinteresse von Seiten der Eigentümer vor. Daher wird für die Analyse angenommen, dass maximal 1/3 der Potenzialflächen als realistisches Wohnbaupotenzial bis zum Jahr 2030 umgesetzt würden. Doch selbst bei einer Realisierung aller Wohnbaupotenzialflächen mit der größtmöglichen Dichte, wäre der durch die Landesplanung gestellte Entwicklungsrahmen nicht ganz ausgeschöpft.

Ermittelte Potenzialflächen	5 – 10 WE
<b>Realistisches Wohnbaupotenzial (1/3)</b>	<b>3 WE</b>

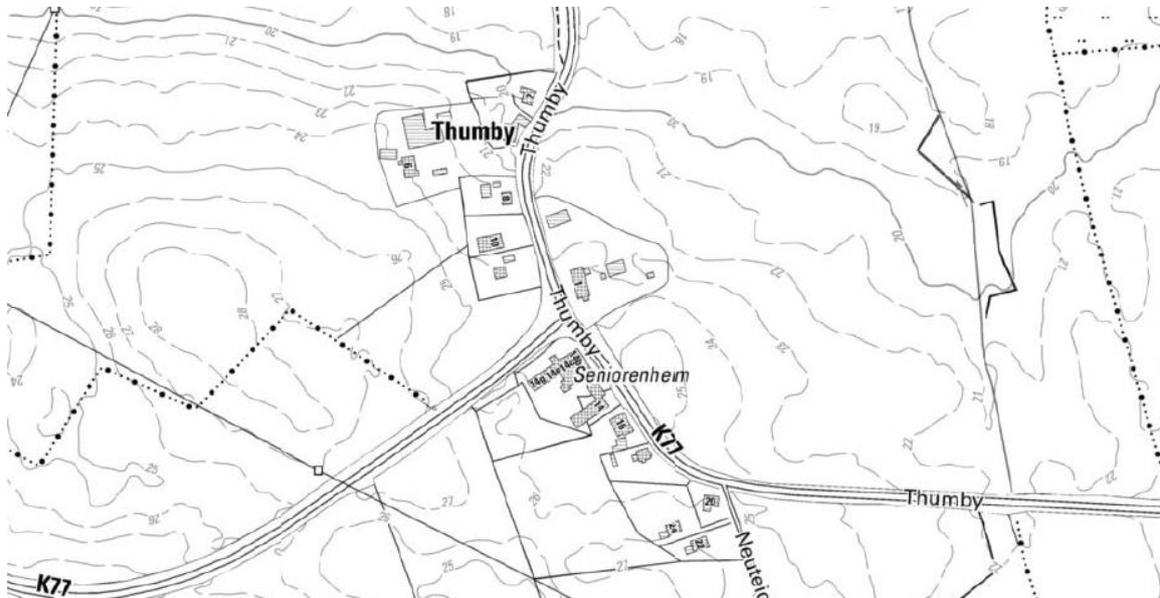
## 6. ERMITTLUNG WEITERER FLÄCHENPOTENTIALE

Die Untersuchung hat ergeben, dass im Innenbereich der Ortslage der Gemeinde nur ein sehr geringes Potential zur wohnbaulichen Entwicklung besteht. Es ist nicht realistisch, dass der durch die Landesplanung eingeräumte wohnbauliche Entwicklungsrahmen allein durch Maßnahmen der Innenentwicklung ausgeschöpft werden kann. Eine entsprechende Nachfrage nach Wohnraum besteht bereits heute und wird voraussichtlich noch steigen. Aus diesem Grund ist es erforderlich, ebenfalls im Außenbereich Potenzialflächen zu identifizieren.

Eine Entwicklung im Außenbereich ist in der Regel den land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie der Energiegewinnung vorbehalten. Ebenfalls sind Bauvorhaben auf der Grundlage des § 35 (2) BauGB zulässig. Ob wohnbauliche Vorhaben zum Beispiel im Rahmen eines landwirtschaftlichen Betriebes zulässig ist, ist immer eine Einzelfallentscheidung und kann an dieser Stelle für die zahlreichen Ortschaften und Hofstellen im Gemeindegebiet nicht vorausgenommen werden. Es liegen der Gemeinde jedoch keine konkreten Anfragen entsprechender Vorhaben vor, noch ist sie in Kenntnis von Entwicklungsabsichten der privaten Eigentümer.

Darüber hinaus hat die Gemeinde die Möglichkeit entsprechend § 35 (6) BauGB Außenbereichssatzungen zu erlassen. Voraussetzung dafür ist, dass bereits Be-

baung von einigem Gewicht vorhanden ist und die Verfestigung einer Splittersiedlung nicht begünstigt wird. Diese Voraussetzungen treffen im gesamten Gemeindegebiet nur auf die Ortslage Thumby zu. Hier weist die Bebauung eine Kompaktheit auf, die durch ergänzende Bauten verdichtet werden könnte. Diese Möglichkeiten der baulichen Verdichtung sind jedoch auf maximal 4 Wohneinheiten begrenzt.



Ortschaft Thumby

Die dafür in Frage kommenden Flächen sind nicht im Eigentum der Gemeinde und es liegen keine Kenntnisse über ein Entwicklungsinteresse seitens der Eigentümer vor. Das Anstoßen eines Verfahrens zur Aufstellung einer Außenbereichssatzung ist unter diesen Voraussetzungen nicht zielführend und der Gemeinde auch unter wirtschaftlichen Aspekten nicht zu empfehlen.

Alle anderen Ortsteile der Gemeinde Thumby weisen keine ausreichende städtebauliche Kompaktheit auf. Sie sind als Splittersiedlung zu bewerten und eine weitere Verdichtung somit ausgeschlossen.

Eine weitere Möglichkeit ist der Erlass einer Ergänzungssatzung nach §34 (4) BauGB. Dieses Instrument bietet die Möglichkeit, den Innenbereich um direkt angrenzende Flächen, die zum Beispiel bereits Teil der Ortschaft, jedoch noch nicht baulich geprägt sind, sinnvoll zu erweitern. Diese Voraussetzungen treffen auf eine Fläche angrenzend an den Innenbereich der Ortschaft Sieseby zu. Die Fläche wird daher in die folgende Bewertung der Siedlungsentwicklungsanalyse aufgenommen.

Das Aufstellen eines Bebauungsplanes ermöglicht ebenfalls eine Entwicklung im Außenbereich, Voraussetzung ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich dann nach § 30 BauGB.

Das Ziel ist in jedem Fall eine möglichst dichte, flächenschonende Entwicklung eines kompakten Siedlungskörpers. Daher kommen für die Betrachtung von Potenzialflächen im Außenbereich, die nach einer bauleitplanerischen Überplanung entwickelt werden könnten, nur Flächen in Frage, die unmittelbar an den bereits bestehenden Innenbereich angrenzen. Bei der Bewertung wird nur unterschieden zwischen Potentialflächen und Potentialflächen mit Entwicklungshemmnissen. Hemmnisse stellen zum Beispiel Abstandsflächen, eventuelle naturschutzrechtliche Belange sowie übergeordnete Vorgaben dar. Genauere Angaben zu den Flächen sind in der Beschreibung der Einzelflächenansicht enthalten.

## 6.1. Einzelflächenansicht Siedlungsentwicklung Außenbereich

Nr.	Lage	Fläche ca. m <sup>2</sup>	übergeordnete Vorgaben	Potential WE	Kategorie	Beschreibung
A1		3.216 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenbereich</li> <li>• Im Geltungsbereich des Flächendenkmals "Dorf Sieseby"</li> </ul>		B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventuelle Eignung für eine Ergänzungssatzung</li> <li>• Alter Baumbestand, eventuelles Fledermaus Vorkommen</li> <li>• Nördlich (ca. 20 m) FFH-Gebiet und Vogelschutzgebiet (1423-491, Schlei)</li> <li>• Im LP nördlich in geringer Entfernung Biotop Nr. 516 (Röhricht)</li> <li>• Knickbestand</li> </ul>
A2		9.268 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenbereich</li> <li>• Im Geltungsbereich des Flächendenkmals "Dorf Sieseby"</li> <li>• Entwicklungsziel im Landschaftsplan</li> </ul>		B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentral gelegene Grünlandfläche, ortsbildprägend</li> <li>• Knickbestand</li> <li>• Die Gemeinde hat bereits im Landschaftsplan das Entwicklungsziel der Eingrünung und dem Übergang zur Landschaft für diesen Bereich formuliert</li> </ul>
A3		29.595 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Außenbereich</li> </ul>	15-30	A	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerfläche</li> <li>• Die Fläche liegt in zweiter Reihe am südlichen Ortsrand</li> <li>• Knickbestand</li> </ul>

## 6.2. Siedlungsentwicklungspotenzial

Der Siedlungsraum der Ostschaft Sieseby ist nach Norden durch die Schlei und in andere Richtungen durch den Landschaftsschutz eingefasst. Es gibt daher nur wenige Flächen, die überhaupt als Potenzialflächen in Frage kommen. Die Alternativenprüfung der Flächen A1 bis A3 hat gezeigt, dass jede Fläche eine andere Eignung für eine bauliche Entwicklung aufweist. Dabei sind für die Fläche A1 und A2 eindeutig die Ziele des Landschaftsplanes zu benennen, die einen Konflikt bei einer baulichen Entwicklung darstellen würden. Die Fläche A1 bietet Potenzial für nur wenige Wohneinheiten, hinzu kommt, dass die Fläche gelegentlich als Festwiese genutzt wurde und für die Gemeinde daher auch einen anderweitigen Nutzen hat. Die Fläche mit dem höchsten Potenzial für eine städtebaulich geregelte Entwicklung stellt die Fläche A3 dar. Die Standortanalyse ergab für die Fläche A3 nur geringe Nutzungskonflikte, die bei einer behutsamen Entwicklung gut gelöst werden können.

## 7. EMPFEHLUNG ZUR ZUKÜNFTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Analyse der Potenzialflächen im Innenbereich hat ergeben, dass die Gemeinde Thumbby nicht über ausreichend Flächen verfügt, um der Nachfrage nach Wohnraum durch Maßnahmen der Innenentwicklung gerecht zu werden. Zwar kann die Bautätigkeit durch die privaten Eigentümer der Flächen nicht genau vorausgesehen werden, doch das als realistisch eingeschätzte Potenzial von 3 Wohneinheiten zeigt eine deutliche Tendenz und dient der Gemeinde als Grundlage für Entscheidungen zur Siedlungsentwicklung.

Bereits jetzt zeichnet sich ab, dass eine Nachfrage über den Entwicklungsrahmen hinaus besteht und Zuwanderung von Menschen, die ihren Lebensmittelpunkt tatsächlich innerhalb der Gemeinde haben, positiv und wichtig für das Gemeindeleben wäre. Aufgrund der Lage und Attraktivität der Gemeinde Thumbby kann davon ausgegangen werden, dass der tatsächliche Bedarf den durch die Landesplanung eingeräumten Entwicklungsrahmen in den kommenden Jahren übersteigen wird.

Aus städtebaulicher Perspektive sieht sich die Gemeinde Thumbby der Problematik starker Zersiedelung ausgesetzt. Das Siedlungsgebiet, das überhaupt als Innenbereich bezeichnet werden kann, ist zudem in großen Teilen durch den Schutz als Flächendenkmal reglementiert und steht einer Entwicklung nicht zur Verfügung.

Im Sinne einer vorausschauenden Planung wird der Gemeinde daher empfohlen, sich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung mit der Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen im derzeitigen Außenbereich auseinanderzusetzen.

## 8. ANHANG

### 8.1. Quellenverzeichnis

- **Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein (2010):** Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein. Kiel.
- **Gemeinde Thumbby (1999):** Landschaftsplan Thumbby. Thumbby.
- **Statistikamt Nord (2018):** Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein. (URL: <https://www.statistik-nord.de/> Abrufdatum: 10.02.2021). Hamburg.
- **Land Schleswig-Holstein (2000):** Landesverordnung über den Denkmalbereich „Dorf Sieseby“