



# Erweiterung Ortskernentwicklungskonzept Gemeinde Nindorf

Gefördert im Rahmen der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur  
und Küstenschutz mit Mitteln des Bundes und des Landes



Bundesministerium  
für Ernährung  
und Landwirtschaft



Schleswig-Holstein  
Ministerium für Landwirtschaft,  
ländliche Räume, Europa  
und Verbraucherschutz

**CONVENT Mensing beraten • planen • umsetzen**

Dipl.-Geogr. Klaus Mensing  
Bernstorffstraße 99, 22767 Hamburg  
040 / 30 06 84 78 - 0  
[mensing@convent-mensing.de](mailto:mensing@convent-mensing.de)  
[www.convent-mensing.de](http://www.convent-mensing.de)

Das OEK wurde begleitet von Vertreter\*innen der Gemeindevertretung Nindorf.  
CONVENT Mensing bedankt sich zudem bei den Akteuren vor Ort, die auf den Werkstätten und  
in Gesprächen ihre Einschätzungen und Ideen beigesteuert haben.

Hamburg, Nindorf, 6. Februar 2023



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Anlass, Ziele und Prozess .....	3
2. Bestandsanalyse .....	4
3. Erhalt der ländlichen Gastronomie .....	6
3.1 Ausgangssituation .....	6
3.2 Optionen und Fördermöglichkeiten .....	9
3.3 Weitere Umsetzung .....	11
4. Innenentwicklungspotenzialanalyse .....	12
5. Digitalisierung .....	13
6. Schlüsselprojekt .....	14
Anhang: Innenentwicklungspotenziale .....	18

## Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Nindorf 2000 bis 2021 .....	4
Abb. 2: Bestandsanalyse: relevante Nutzungen .....	5
Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2021 nach Altersklassen .....	6
Abb. 4: Lage Nindorfer Hof und Wohngebiet .....	8
Abb. 5: Biergarten mit angrenzender zukünftiger Wohnbebauung .....	8
Abb. 6: Plan der notwendigen Maßnahmen im Erdgeschoss .....	15
Abb. 7: Plan der weiteren Maßnahmen im Erdgeschoss .....	15
Abb. 8: Grobe Kostenschätzung der notwendigen Maßnahmen .....	16
Abb. 9: Grobe Kostenschätzung der weiteren Maßnahmen .....	17

Fotos, soweit nicht anders gekennzeichnet, von CONVENT Mensing.



## 1. Anlass, Ziele und Prozess

CONVENT Mensing hat 2020 ein Ortskernentwicklungskonzept für die Gemeinde Nindorf erstellt. Dabei wurden mit breiter Beteiligung (mehrere Werkstätten und eine Einwohnerversammlung) zahlreiche Handlungsfelder analysiert, die demographische Entwicklung dargestellt, die Innenentwicklungspotenziale bewertet und Schlüsselprojekte formuliert.

Aktuell hat der Betreiber des Nindorfer Hofes in Aussicht gestellt, sich als Betreiber zurückzuziehen und den Gasthof zu veräußern. Da der Gasthof und insbesondere der große Saal eine wichtige Funktion für die Gemeinde haben, **hat die Gemeinde Nindorf eine Erweiterung des OEK beauftragt, um die unterschiedlichen Möglichkeiten einer Weiterführung des Gasthofs gutachterlich prüfen zu lassen**, einschließlich der jeweiligen Fördermöglichkeiten, insbesondere als GAK-Schlüsselprojekt (GAK = Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz).

### Die Schwerpunktthemen der OEK-Erweiterung sind:

- Erhalt der ländlichen Gastronomie mit Saalbetrieb
- Fortschreibung der Innenentwicklungspotenzialanalyse
- Digitalisierung
- Weitere Themen, die durch die Bevölkerung eingebracht werden können

Zudem erfolgte eine Aktualisierung der demographischen Entwicklung.

**Die SWOT-Analyse des OEK 2020 gilt weiterhin.** Ergänzt wird unter Risiken „Keine Nachfolgeregelung für den Nindorfer Hof“.

**Die Entwicklungsziele des OEK 2020 gelten unverändert.** Das Schwerpunktthema „Erhalt der ländlichen Gastronomie mit Saalbetrieb“ entspricht dem Handlungsfeld „Gastronomie und Nahversorgung“ mit dem Entwicklungsziel „Sicherung und Belebung der lokalen Gastronomiebetriebe“.

### Prozess

Nach dem **Startgespräch mit Vor-Ort-Check am 30. August** im Nindorfer Hof fand am 4. Oktober eine **Werkstatt mit relevanten Akteuren** (Gemeindevertretung, Gastwirt, Vereine, Institutionen) statt, auf der die Situation und die Optionen zum Erhalt des Gasthofs diskutiert wurden (→ siehe Foto rechts).



Auf der **2. Werkstatt am 15. November** im vergleichbaren Teilnehmerkreis stellt die Architektin Silke Zanter Maßnahmen zu Modernisierung des Nindorfer Hofes vor. Zudem war ein potenzieller Investor anwesend.

Auf der **Jugend-Einwohnerversammlung am 20. Oktober** im Rahmen einer Ausschusssitzung wurde das Thema Nindorfer Hof ebenfalls angesprochen.

Auf der **Einwohnerversammlung am 26. Januar 2023** hatten die Nindorfer\*innen Gelegenheit, den OEK-Entwurf zu kommentieren und ergänzende Ideen zu äußern.



## 2. Bestandsanalyse

Die Gemeinde Nindorf erstreckt sich mit den einzelnen Nutzungen entlang der Bundesstraße 431 und hat kein wahrnehmbares Zentrum. Es gibt zwar einen ehemaligen Ortskern rund um die Dorfstraße und den Löschteich – dieser ist jedoch nicht mehr als solcher erkennbar. **Das gemeindliche Leben findet im und rund um das Gemeindezentrum (Alte Schule) statt**, das etwas rückwärtig zur Bundesstraße liegt und dort ein vielfältiges Angebot an Infrastruktureinrichtungen bietet: unter anderem die Kita und das Jugendzentrum „Crazy House“, das Feuerwehrgerätehaus sowie den Sportplatz. Vor dem Gemeindezentrum befindet sich ein großer Platz, der im Wesentlichen als Parkplatz sowie für Veranstaltungen genutzt wird und zudem als Ausfahrt der Freiwilligen Feuerwehr dient. **Für diesen Bereich hatte das OEK 2020 mehrere Schlüsselprojekte formuliert, die derzeit in der Umsetzung sind.**

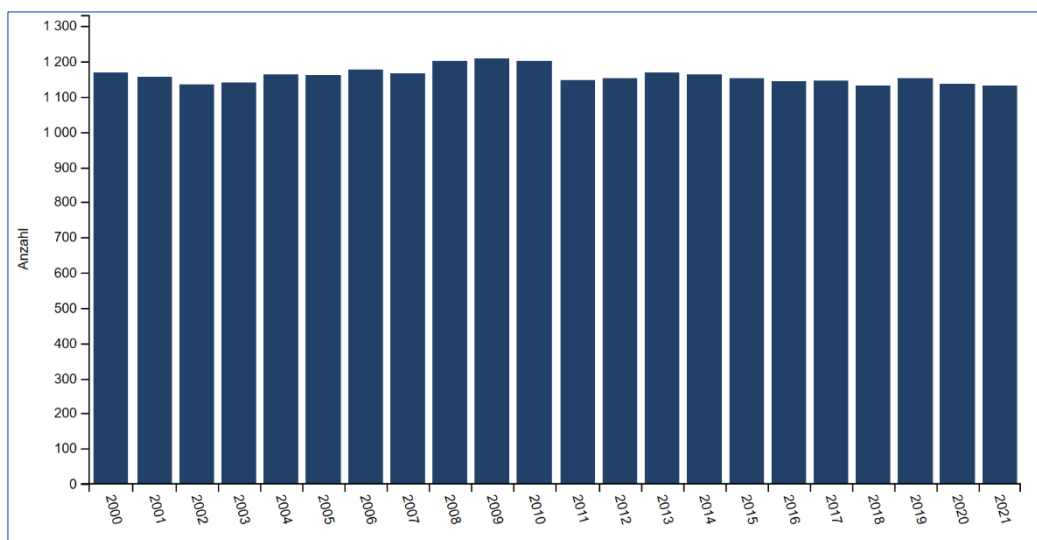


Nindorf befindet sich in unmittelbarer **Nachbarschaft zum Unterzentrum Meldorf** (mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums). Beide Orte profitieren voneinander: In Meldorf befinden sich Nahversorger und Schulen; Nindorf bietet einige gastronomische Einrichtungen, einen Hofladen sowie mehrere Gewerbebetriebe.

Klaus Mensing hat im Vorfeld des Start-Gesprächs sowie bei der Vor-Ort-Rundfahrt mit Bürgermeister Busch-Claußen einen ergänzenden Vor-Ort-Check durchgeführt. **Im Ergebnis gibt es keine wesentlichen Veränderungen der relevanten Angebote und Einrichtungen in Nindorf.** Die Bestandskarte (Abb. 9) des OEK von 2020 ist nach wie vor aktuell (→ vgl. Abb. 2).

Der **Bevölkerungsstand** war über die letzten Jahre hinweg recht stabil mit leichten Schwankungen (→ vgl. Abb. 1). Per 31. Dezember 2021 hat Nindorf 1.131 Einwohner\*innen (mit Hauptwohnung). **Prägender Trend ist die Alterung** (→ vgl. Abb. 3).

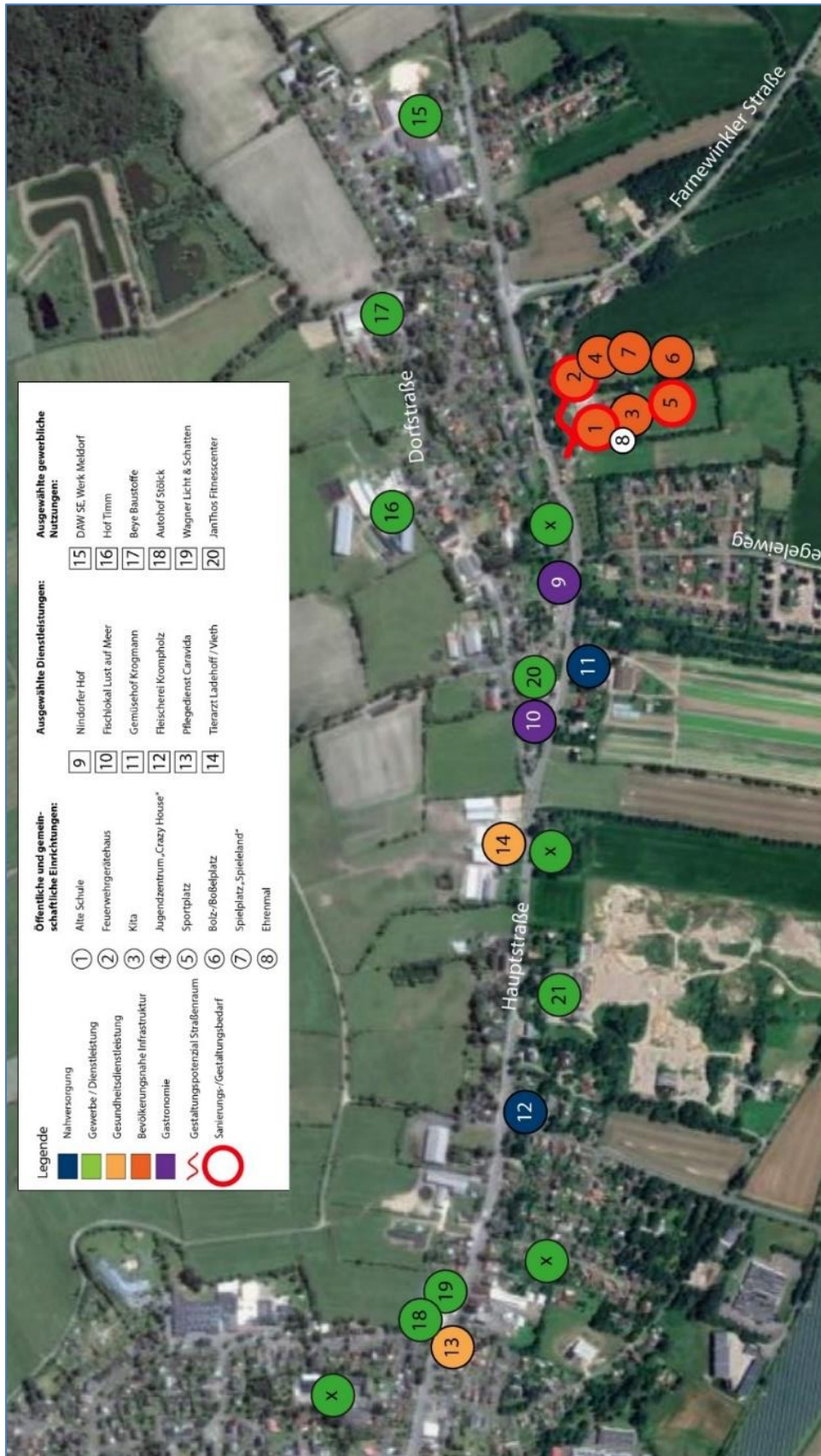
**Abb. 1: Bevölkerungsentwicklung in Nindorf 2000 bis 2021 (jeweils 31.12.)**



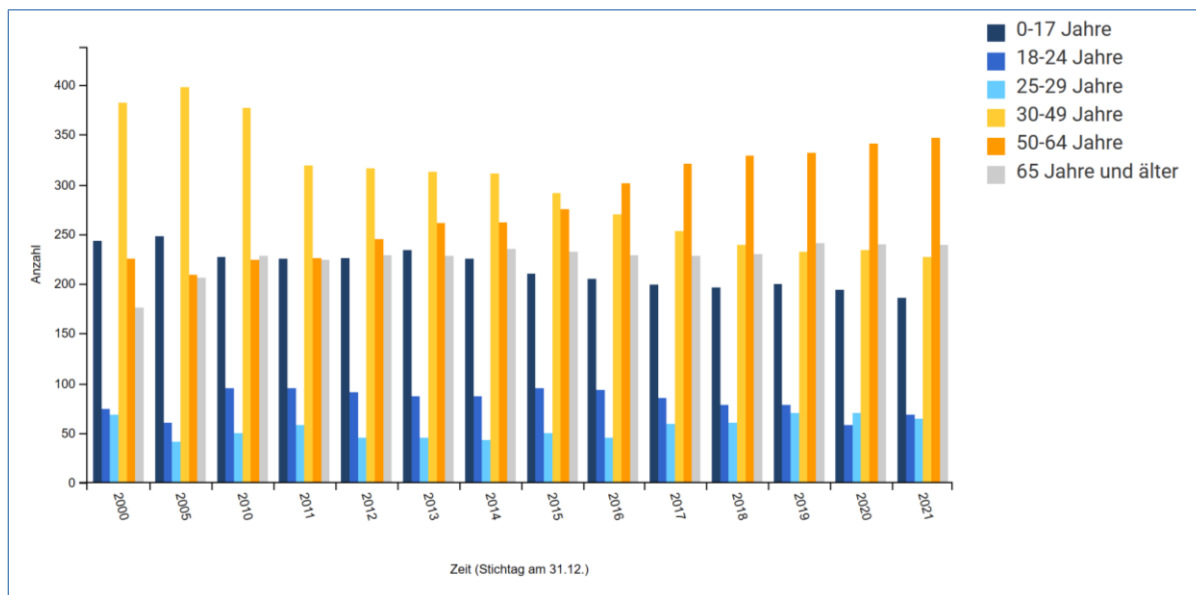
Quelle: Statistikamt Nord



**Abb. 2: Bestandsanalyse: Relevante Nutzungen**



**Abb. 3: Bevölkerungsentwicklung 2000 bis 2021 nach Altersklassen**



Quelle: Statistikamt Nord

Die im Juli 2018 veröffentlichte „**Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Dithmarschen, 1. Fortschreibung bis 2030**“ (Basisjahr 2014) zeigt zwar einen Bevölkerungsrückgang um ca. 150 Einwohner, dürfte jedoch nicht mehr aktuell sein. Zudem sind Prognosen für kleine Gemeinden mit Vorsicht zu genießen. Die **aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung 2020 bis 2040 für Schleswig-Holstein** nennt für den Kreis Dithmarschen insgesamt ein Minus von 8 %. Daher sind die möglichen Auswirkungen auf die Gemeindeentwicklung im Auge zu behalten, um den Ortskern, die bevölkerungsnahen Infrastruktur und Nahversorgung sowie die Angebote der Vereine vorausschauend zukunftsfähig aufzustellen.

### 3. Erhalt der ländlichen Gastronomie

#### 3.1 Ausgangssituation

Nindorf bietet für einen Ort dieser Größe ein gutes gastronomisches Angebot:

- Der „**Nindorfer Hof**“ mit seinem Saalbetrieb, Biergarten und Partyservice liegt an der Hauptstraße. Die Dorfgemeinschaft nutzt die ansprechenden traditionellen Räumlichkeiten für private Feiern und Dorfveranstaltungen.
- „**Lust auf Meer – Restaurant und Kochschule**“, ebenfalls an der Hauptstraße gelegen, bietet ein maritimes Ambiente mit Café- / Biergarten sowie Kochkursen, bedient jedoch von Angebot und Preisklasse eine andere Klientel und verfügt über keinen Saalbetrieb.



Lust auf Meer und Nindorfer Hof existieren seit Jahren nebeneinander, ohne sich wirklich Konkurrenz zu machen.



### **Perspektive des Nindorfer Hofes**

Der Gasthof mit Saal und schönem Biergarten läuft seit 25 Jahren erfolgreich (Das Jubiläum war am 1. Dezember 2022), das Buchungsbuch für den Saal ist voll, der Einzugsbereich umfasst einen Radius von ca. 20 km. Auch wenn nur noch wenig Veranstaltungen oder Dorffeste der Gemeinde dort stattfinden, besteht eine hohe und vielfältige Nachfrage:

- Zunächst sind die zahlreichen privaten Feiern (nicht nur) Nindorfer Bürgerinnen und Bürger zu nennen.
- Zudem finden auf dem Saal Betriebsversammlungen, VHS-Kurse, Weiterbildungen, Tanzkurse, Turngruppen, Chorproben, Beerdigungskaffeetafeln und mehr statt, der Kreis lädt zum Beispiel regelmäßig Pflegeeltern ein, die Stiftung Mensch feiert dort, die Sozialverbände tagen, Parteien und Verbände wie der BUND machen Versammlungen und und ...

Gerade diese vielfältigen Veranstaltungen sind es ja, die den besonderen Charme eines Landgasthofs in Schleswig-Holstein ausmachen und die von allen benötigt werden.

**Insofern hat der Gasthof eine sehr wichtige Bedeutung für Nindorf und die Region.** Nimmt man bei Betrachtung des Wettbewerbsumfelds nur einmal das angrenzende Meldorf und die dortige Schließung und den Abriss der Erheiterung und der Dithmarschenhalle (somit sind nur noch die Kulturzentrum Ditmarsia und das Hotel zur Linde als Veranstaltungsort vorhanden), so ist auch zukünftig von einer hohen Nachfrage für den Nindorfer Hof auszugehen, zumal Säle in dieser Größe kaum noch zur Verfügung stehen.

**Der Eigentümer und Betreiber des Nindorfer Hofes möchte in absehbarer Zeit den Gasthof verkaufen, um sich altersbedingt aus dem aktiven Gastronomiegewerbe zurückzuziehen.** Dies hat primär persönliche und keine wirtschaftlichen Gründe (siehe oben). Er hatte im August eine Chiffre-Anzeige in den DEHOGA-Nachrichten geschaltet, jedoch erst mit begrenzter Resonanz. Es gibt bislang einen Investor, der sich einen Betreiber als Pächter suchen müsste, jedoch noch keinen Betreiber.

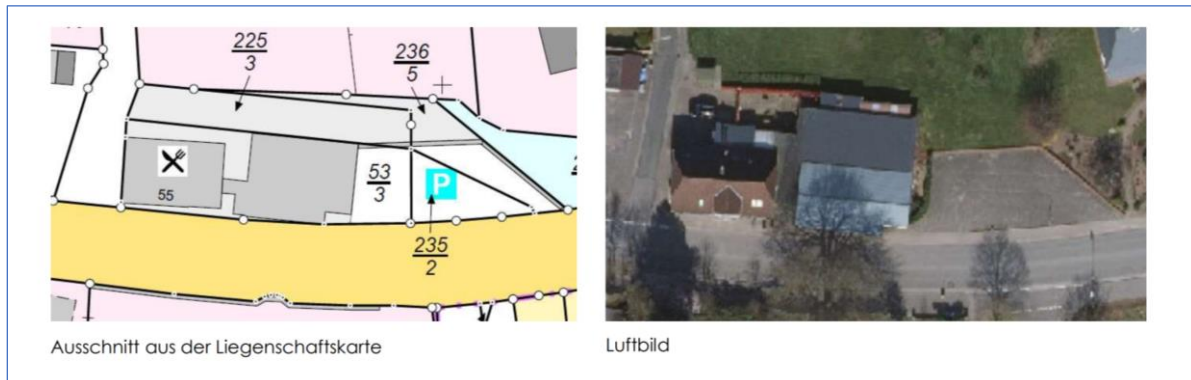
Nach Auskunft des Betreibers, gleichzeitig Vorsitzender des DEHOGA-Kreisverbands Dithmarschen, wurde kontinuierlich in die Ausstattung und Technik des Gasthofs investiert – die Räumlichkeiten machen einen gepflegten und zeitgemäßen Eindruck.

**Aufgrund der sehr guten Auslastung des Gasthofs bestehen grundsätzlich gute Chancen für eine Übergabe an einen neuen Eigentümer / Betreiber – in Abhängigkeit der Kaufpreiskorrekturen.** Problem ist wie überall die Personalsituation, insbesondere für außerhäusige größere Veranstaltungen.

**Allerdings stehen zunächst einige bauliche Maßnahmen an.**

**Ein Thema ist der Lärmschutz** – hinsichtlich des Biergartens und des Parkplatzes sowie der in Realisierung befindlichen unmittelbar angrenzenden Seniorenwohnungen (→ vgl. Abb. 4 und 5).

**Abb. 4: Lage Nindorfer Hof und Wohngebiet**



**Abb. 5: Biergarten mit angrenzender zukünftiger Wohnbebauung**



Die Konzession für den Biergarten endet derzeit um 22:00 Uhr. Ein gewisses **Konfliktpotenzial** besteht, wenn Gäste nach 22:00 Uhr im Bereich des Biergartens zum Beispiel beim Rauchen Lärm erzeugen. Der Biergarten war bislang immer Teil der Feierlichkeiten – insofern ist eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten durch Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf dem Saal darf länger gefeiert werden, da durch die Technik der Tonanlage und den vorhandenen Schallschutz entsprechende Bedingungen erfüllt werden.

**Die Lärmschutzproblematik** wurde im Rahmen eines **Schallschutzgutachtens** 2021 näher untersucht: Lärmverursacher ist der Nindorfer Hof – der Lärm insbesondere aus dem Biergarten geht weit über die Nebenflächen hinweg. **Folgende Maßnahmenoptionen bestehen:**

- a) **Eine Glaswand aus 9 mm VSG-Glas**, die den Betrieb des Biergartens weiterhin bis 22.00 Uhr ermöglichen würde; diese müsste ca. 2 Meter um die Ecke in Richtung Parkplatz gezogen werden. Diese Variante wird der Gastwirt realisieren – mit finanzieller Unterstützung der Gemeinde. Zum kleinen Parkplatz soll es eine Lärm- und Sichtschutzwand geben, zum Beispiel aus Holz. Grobe Kostenschätzung: 30.000 €.
- b) **Eine Glaswand plus Überdachung (Wintergarten)**, der eine längere Nutzung des Biergartens und zudem auch bei schlechtem Wetter oder niedrigen Temperaturen den – saisonverlängernden – Betrieb des Biergartens ermöglichen würde. Diese Variante ist Sache des Gastwirts oder eines Nachfolgers und könnte dann gefördert werden.

Die detaillierte **Kostenermittlung** steht noch aus. **Für Maßnahme b) soll eine Förderung als GAK-Schlüsselprojekt beantragt werden.** Maßnahme a) wird zügig umgesetzt.





Bei einem **Vor-Ort-Termin am 8. September 2022 mit dem Kreisbauamt, dem Ordnungsamt und einer Architektin** wurde deutlich, dass hinsichtlich der notwendigen Baugenehmigungen für den Bestand sowie Modernisierungsbedarfe für eine zukünftige Konzession bei einem Betreiberwechsel **Handlungsbedarfe** bestehen:

- So ist der Biergarten nicht in der vorhandenen Größe genehmigt, ebenso die Terrassenüberdachung und der angebaute Kühlraum neben der Küche. Durch die Anbauten ist zudem die Grenzbebauung deutlich länger als die genehmigten 9 Meter. Voraussichtlich sind auch Abstände zum Nachbarn nicht eingehalten und müssten durch Baulast geregelt werden.
- Für die neue Konzession sind in der Küche eine neue Be- und Entlüftung notwendig sowie Renovierungsarbeiten. Ebenso ein Brandschutzkonzept. Die vorhandenen Fluchtwege sind teilweise verstellt; Brandlasten müssen entfernt werden.
- Der Schießstand wird absehbar aufgegeben, dadurch entstehen viele Möglichkeiten, um Kühl- und Lagerräume sowie ggf. auch Toiletten dort unterzubringen.

**Weitere Details enthält das Gutachten der Architektin**, die zudem die tatsächliche Bebauung erfasst hat – einschließlich der Wohnung im 1. Stock und des Zustands des Dachs. Daraus ergeben sich eine Reihe von **Maßnahmen**, die im Schlüsselprojekt ausführlich dargestellt sind (→ vgl. Kap. 6).

### 3.2 Optionen und Fördermöglichkeiten

**Grundsätzlich bestehen folgende Optionen:**

- a) **Maßnahmen (z.B. Modernisierung) in Regie des derzeitigen Inhabers**, um den Gasthof für einen Verkauf „fit zu machen“ und die Auflagen für eine notwendige neue Konzession erfüllen zu können. Der derzeitige private Inhaber als Projektträger und Zuwendungsempfänger hätte einen GAK-Fördersatz von 45 % – bis zu einer Summe von 200.000 € aufgrund der De-Minimis-Regelung.  
Der derzeitige Betreiber möchte keine Vollmodernisierung, sondern lediglich die notwendigen Maßnahmen durchführen, wobei diese mit den Vorstellungen eines neuen Betreibers abgestimmt werden sollten (→ vgl. das Schlüsselprojekt).
- b) **Ankauf durch die Gemeinde und anschließende Modernisierung durch die Gemeinde**; die Gemeinde als Projektträger und Zuwendungsempfänger hätte für die Modernisierung einen höheren GAK-Fördersatz von bis zu 75 %. (Der Erwerb bebauter Grundstücke ist mit bis zu 10 % förderfähig.)  
Die Gemeinde würde nachzeitigem Stand den Gasthof nicht erwerben, zeigt sich jedoch angesichts der Bedeutung des Gasthofs für Nindorf grundsätzlich offen für einvernehmliche Lösungen. So wäre über eine mögliche finanzielle Unterstützung der Option a) nachzudenken, sofern dies zulässig ist. Auch hier ist De-Minimis zu berücksichtigen. In jedem Fall hat der private Betreiber einen Eigenanteil von 25 % der Fördermittel zu tragen.
- c) **Verkauf in derzeitigem Zustand an einen neuen Betreiber, der dann die Modernisierung übernimmt** – ebenfalls mit einem Fördersatz von 45 %.



**Für alle Optionen ist zudem eine Differenzierung nach privater und gemeindlicher Nutzung notwendig.** Private bzw. gewerbliche Maßnahmen (z. B. eine Gewerbeküche) sind nicht über die GAK förderfähig, der Saal wäre hingegen förderfähig.

Geprüft wurde zudem, ob eine ergänzende und gegebenenfalls **parallele Förderung von Projekten durch die GAK und die AktivRegion** möglich ist. Nach Auskunft des Regionalmanagers der AktivRegion Dithmarschen e.V. sind jedoch GAK-Mittel und Mittel der AktivRegion nicht kombinierbar.

**Grundsätzlich denkbar wäre zudem eine Option d), dass der Inhaber den Nindorfer Hof abreißt und an diesem Standort Wohnungen baut.** Dies wäre planungsrechtlich zulässig (Baulücke im bebauten Innenbereich). Ein Neubau des Gasthofs ist prinzipiell über die GAK förderfähig, wobei der **Fördergegenstand ein „Dorfgemeinschaftshaus“** wäre. Der Gewerbeteil (z. B. eine Gewerbeküche) wäre nicht über die GAK förderfähig, der Saal wäre hingegen förderfähig. Die **Aufteilung in förderfähige und nicht förderfähige Maßnahmen** müsste durch die GM.SH als zuständige Prüfbehörde geprüft werden, idealerweise nach ersten Entwürfen der Architektin.

Der Saal könnte für Veranstaltungen vermietet werden, die Organisation der jeweiligen Veranstaltung erfolgt in Regie des jeweiligen Veranstalters (Verein, Feuerwehr etc. sowie Private), inklusive der Bewirtung (z.B. durch Caterer oder umliegende Gasthöfe plus eigenhändigem Getränkeausschank). Die Gemeinde erhält eine Nutzungsgebühr. **Auf diese Weise wäre der Saalbetrieb gesichert; für den Gastraum müsste eine separate Lösung gefunden werden.**

Im OEK 2020 wurde die Alte Schule bereits als Dorfgemeinschaftshaus gefördert; diese hat allerdings lediglich zwei Räume. Angesichts der Bedeutung eines großen Saals für die Gemeinde dürfte ein Neubau somit gleichwohl gefördert werden.

### ***Einschätzung der Optionen***

**Die Gemeindevertretung hat, wie oben bereits erwähnt, ein starkes Interesse am Erhalt des Gasthofes, sieht sich jedoch nicht als Eigentümerin bzw. Betreiberin, da sie von einem selbständigen und professionellen Gastwirt mehr Engagement erwartet.** Gleichwohl ist die Gemeinde grundsätzlich bereit, für die Fortführung des Gasthofs notwendige (auch finanzielle) Unterstützung zu geben. Insofern sind die Optionen a) und c) die wünschenswerten.

**Nach Einschätzung von CONVENT Mensing ist dies nachvollziehbar, auch wenn ein Erwerb des Nindorfer Hofes durch die Gemeinde auch gewisse Vorteile hätte:** Die Zukunft der Immobilie und des bedeutenden Saals wäre gesichert – ein möglicher Abriss wäre verhindert. Die Gemeinde hätte die Entscheidungshoheit über die zukünftige Ausrichtung: ein Betreiber, der nach Nindorf passt und weiterhin eine eher gutbürgerliche Küche anbietet (gegenüber Lust auf Meer) – so die Wünsche auf der 2. Werkstatt am 15. November. Zudem wären die Startbedingungen für einen zukünftigen Betreiber einfacher, da er nicht zusätzlich noch die Immobilie erwerben und ggf. modernisieren müsste. Der reine Betrieb als Gastronom ist attraktiv, da der Nindorfer Hof gut ausgebucht ist und aufgrund der Schließung der Erheiterung und der Dithmarschenhalle in Meldorf auch zukünftig von einer hohen Nachfrage auszugehen ist.



**Somit ergäbe sich die Sicherung eines für die Gemeinde sowie die Bevölkerung wichtigen Angebotes.** Der Investor wird immer wirtschaftlich und renditeorientiert denken, während für die Gemeinde auch der ideelle Wert zählt. Der Nindorfer Hof wäre dann quasi ein Teil der Daseinsvorsorge, analog zu Kita, Dorfgemeinschaftshaus etc.

**Der Erwerb und der Umbau erfordern jedoch den Einsatz kommunaler Haushaltsmittel:** Der Erwerb würde durch die GAK mit lediglich 10 % gefördert werden. Für die Modernisierung (ohne den gewerblichen Teil) würde die Gemeinde höhere GAK-Fördermittel erhalten, wobei sie die Kofinanzierung zu tragen hätte.

**Dabei kann die Gemeinde sich mit Ihrer Entscheidung zunächst Zeit lassen:**

- Der derzeitige Betreiber muss die notwendigen Maßnahmen wg. „Legalisierung“ selbst finanzieren, da er den Gasthof ja noch einige Zeit betreiben will bzw. muss. (2007 ist der Betreiber im Rahmen der Unterstützung der Gemeinde für den Kauf (Ablösung eines Altenteilvertrages mit dem Vorgänger) sowie die Dacherneuerung des Saales die Verpflichtung eingegangen, für 25 Jahre den Saalbetrieb zu gewährleisten.)
- Der Investor muss zunächst ein Angebot vorliegen – und wird dies vermutlich nur im Paket mit einem neuen Betreiber tun.

Die **relevanten finanziellen Größen bzw. Stellschrauben** sind a) der Kauf, b) Umbau / Modernisierung (notwendige und andere Maßnahmen) sowie c) die zukünftige Pacht.

### 3.3 Weitere Umsetzung

Die oben genannten Optionen wurden auf der Werkstatt am 15. November, in der GV-Sitzung am 30. November sowie in weiteren Gesprächen zwischen Gemeinde und Nindorfer Hof besprochen.

**Folgende nächste Schritte wurden vereinbart:**

- In Absprache zwischen der Gemeinde und dem Nindorfer Hof wird der Inhaber nunmehr über die Architektin Bauanträge stellen, um die nicht genehmigten Bauten und Einbauten zu legalisieren. Den Schuppenanbau wird er selbst abreißen.
- Parallel stellt der Inhaber die Bauanträge für die Immissionsschutzmaßnahmen gemäß Lärm- schutzgutachten
- Anteilige Kosten für die Schallschutzmaßnahmen Holz- und Glaswand trägt die Gemeinde.
- Die geforderte Brandschutztür zwischen der Gaststätte und dem privaten Wohnbereich regelt der Inhaber selbst
- Eine Baulast wegen Überschreitung der Grenzbebauung übernimmt die Gemeinde bzw. stimmt ihr zu.

Nach Durchführung dieser Maßnahmen ist der Ist-Zustand des Gasthofes „legalisiert“. So kann ein zukünftiger Betreiber und / oder Investor darauf aufbauen und auf Grundlage des OEK Förderanträge für das GAK-Schlüsselprojekt stellen.



## 4. Innenentwicklungspotenzialanalyse

In der **Innenentwicklungspotenzialanalyse der Planungsgruppe Dirks vom September 2016** wurde geprüft, welche Potenzialflächen vorhanden sind und wie viele in absehbarer Zeit einer Wohnnutzung zugeführt werden können. 18 Potenzialflächen wurden untersucht. **Im Ergebnis waren seinerzeit keine Wohnbauvorhaben umsetzungsfähig** – z.T. aus planungsrechtlichen Gründen, aber insbesondere aufgrund der fehlenden Bereitschaft der privaten Eigentümer.

### Die aktuellen Innenentwicklungspotenziale wurden wie folgt analysiert:

- Klaus Mensing hat vor dem Startgespräch mit Bürgermeister Busch-Claußen eine Rundfahrt gemacht und sich ausgewählte Potenzialflächen angesehen. Zudem sind vom Bürgermeister drei mögliche potenzielle Bauflächen (eher im Sinne von Suchräumen) genannt werden.
- **Das Amt Mitteldithmarschen hat mit Bürgermeister Busch-Claußen den aktuellen Stand abgestimmt** – auf Basis der damaligen Analyse der Planungsgruppe Dirks.

### Ergebnisse

#### Vier Potenzialflächen sind mittlerweile bebaut oder in Realisierung:

- Potenzialfläche VI (Brunnenweg): neues Baugebiet mit Seniorenwohnungen.
- Der nördliche Teil der Potenzialfläche VIII (Bargenstedter Straße Nr. 8).

sowie in Farnwinkel

- die Potenzialflächen XVI (Schulstraße) und XVII (Leeweg).

Die Potenzialfläche VIII (der südliche Teil der ehemaligen Potenzialfläche VIII) wird vermutlich demnächst bebaut.

Die übrigen Flächen sind weiterhin Potenzialflächen mit erkennbaren Realisierungshemmnissen (Kategorie 2 – gelb) – überwiegend aufgrund nicht vorhandener Verkaufs- oder Bebauungsbereitschaft der Eigentümer. Als **neue Flächen** ist lediglich das B-Plan-Gebiet 27 an der Straße Op de Wisch sowie das Baugebiet mit den Seniorenwohnungen hinzugekommen (derzeit in der Erschließung). Leerstände konnten nicht identifiziert werden.

#### Suchräume bzw. perspektivische Potenzialflächen sind:

- Die Fläche 1 östlich angrenzend an die Wolmersdorfer Straße, zwischen der Gemeindegrenze im Süden und der Bebauung im Norden. (Hierfür wäre eine Arrondierung des Innenbereichs notwendig).
- Die Fläche 2 nördlich der Hauptstraße angrenzend an die Hausnummern 37 bis 45 und nördlich bis zur Gemeindegrenze (ebenfalls außerhalb des derzeitigen Innenbereichs).
- Die Fläche 3 nördlich der Dorfstraße zwischen Einmündung Dorfstraße / Hauptstraße und der Bebauung am Wischdamm.
- Die Fläche 4 in Farnwinkel nördlich der Dorfstraße als Verlängerung der Bebauung über die Dorfstraße hinaus (außerhalb des Innenbereichs).

➔ Die Innenentwicklungspotenziale sind in **Anhang 1 und 2** dargestellt.



## 5. Digitalisierung

Die Gemeinde Nindorf gehört dem Breitbandzweckverband Dithmarschen an. **Die Breitbandversorgung ist abgeschlossen** (siehe Karte des BZV). Die Datennutzung erfolgt über die Digitalisierungsstrategie des Kreises Dithmarschen. **Die Digitalisierungsstrategie und die Digitale Agenda** wurden von den Kooperationspartnern (Kreis, 6 Ämter, 2 Städte) mit externer fachlicher Begleitung gemeinsam erarbeitet und am 31.08.2022 von der Lenkungsgruppe des Projektes beschlossen. Nun müssen die Gremien der Kooperationspartner per Beschlussfassung der Strategie und der Digitalen Agenda zustimmen. Danach wird die Projektgruppe in einen fortwährenden und dauerhaften Digitalisierungsprozess übergehen. Dabei werden die konkreten Projektideen der Digitalisierungsstrategie, die auf der Digitalen Agenda erfasst worden sind, in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Akteuren umgesetzt.

**Die Gemeinde ist flächendeckend mit Glasfaser versorgt (s.o.).** Der Empfang über LTE ist überwiegend gut, wobei es je nach Anbieter unterschiedliche Qualitäten gibt. An einigen Punkten gibt es WLAN. **Mögliche Erweiterungen sind neue Accesspoints**, zum Beispiel im Nindorfer Hof sowie am Sportplatz und Spielplatz Farnwinkel.

**Ein weiteres Projekt wäre der DorfFunk SH** – eine digitale Kommunikationszentrale in der jeweiligen Region. Durch die App der Akademie für die ländlichen Räume (ALR), des #SH\_WLAN und der schleswig-holsteinischen Sparkassen lassen sich diverse Funktionen in lokalen Gruppen abbilden und können frei von der Gemeinde und den Bürgern gestaltet werden: vom Stammtisch bis zur Fahrgemeinschaft zur Arbeit / Kindergarten & Schule. DorfFunk SH ist kostenfrei, datensicher und nicht kommerziell.



**Allen Schleswig-Holsteiner\*innen steht die App kostenfrei zur Verfügung.** Sie entspricht allen Anforderungen des Datenschutzes, ist technisch zuverlässig ist und verfolgt keinerlei kommerziellen Zwecke. Die App wurde vom renommierten Fraunhofer Institut entwickelt und programmiert.

**Auf der Werkstatt am 4. Oktober stellte ein Vertreter des vom Land beauftragten IT-Dienstleisters ADDIX GmbH die Projekte #SH\_WLAN und DorfFunk SH ausführlich vor** und hat zudem den Nindorfer Hof grob vermessen. Theoretisch kommt man mit 2 Accesspoints drinnen hin – der Empfang wird dann draußen in einigen Ecken vermutlich problematisch, falls an den „Randtischen“ zur Straße hin mit einem EC-Gerät kassiert wird. Vorgeschlagen werden deswegen zwei Geräte drinnen und eines auf der Terrasse, dann wäre das WLAN zukunftssicher. Die **Kosten** für drei Accesspoints, die Installation sowie 5 Jahre Service betragen laut Angebot der ADDIX GmbH auf 4.163,69 €. Zahl und Standorte müssen noch konkretisiert werden.



## 6. Schlüsselprojekt

Als Ergebnis des OEK-Prozesses wurde in Abstimmung mit der Gemeinde folgendes Schlüsselprojekt der Ortskernentwicklung definiert:

### „Sicherung der ländlichen Gastronomie mit Saalbetrieb – Nindorfer Hof“

Dargestellt ist die Option a) (→ vgl. Kap. 3) mit dem derzeitigen Sachstand. Auch die Optionen b), c) und d) sind Teil dieses Schlüsselprojektes. Nach Beschluss des OEK durch die Gemeindevertretung sind dann – nach Rücksprache mit dem LLUR – 7 Jahre Zeit, um Förderanträge für die dann realistische bzw. gewollte Option zu stellen – nach ausführlicher Beratung und Abwägung sowie unter Berücksichtigung möglicher Investoren und Betreiber.

#### **Ziele und Effekte für den Ortskern**

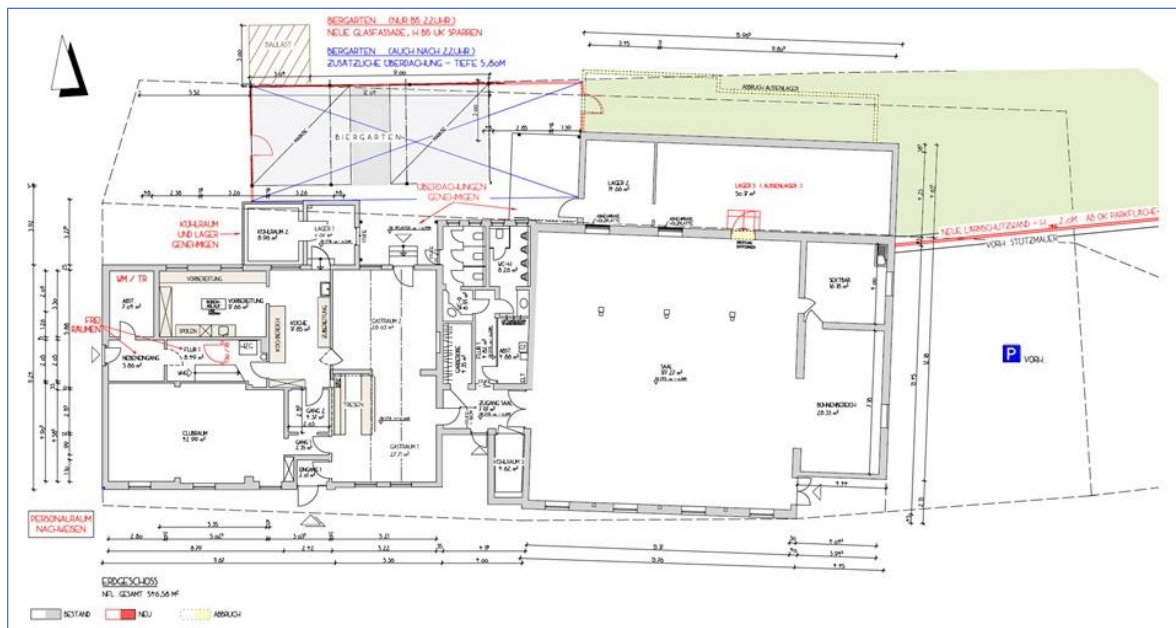
Der Gasthof mit Saal und Biergarten läuft seit 25 Jahren erfolgreich und ist derzeit gut ausgebucht. Insbesondere angesichts der hohen Nachfrage privater Feiern (nicht nur) Nindorfer Bürgerinnen und Bürger hat der Gasthof, insbesondere der Saal, eine sehr wichtige Bedeutung für Nindorf und die Region – als gastronomisches, kulturelles und soziales Angebot und Treffpunkt der Dorfgemeinschaft. Zusammen mit Betriebsversammlungen, VHS-Kursen, Tanzkursen und Turngruppen, Tagungen der Sozialverbände und der politischen Parteien und mehr ergibt sich ein vielfältiges Angebot, das die Notwendigkeit und den besonderen Charme eines Landgasthofs in Schleswig-Holstein unterstreicht. Der Einzugsbereich umfasst einen Radius von ca. 20 km. Nicht zuletzt aufgrund des Wegefalls von Locations in Meldorf ist auch zukünftig von einer hohen Nachfrage für den Nindorfer Hof auszugehen, zumal Säle in dieser Größe kaum noch zur Verfügung stehen.

#### **Maßnahmen**

Aufgrund des Gutachtens der Architektin Silke Zanter wurden folgende **notwendige Maßnahmen** ermittelt (→ vgl. Abb. 6):

- Errichtung von Lärmschutzwänden: um den Biergarten herum, Höhe bis UK Sparren (dann Nutzung bis 22:00 Uhr), bei zusätzlicher Überdachung auch nach 22:00 Uhr sowie an der Nordseite des Parkplatzes mind. 2,00 m hoch.
- Abbruch des nördlichen Außenlagers und Umnutzung des Schießstandes zum Lager.
- Einholung der Baugenehmigung für den Biergarten (mit Teilbaulast auf dem Nachbargrundstück), den Kühlraum und das Lager sowie die Überdachungen.
- Einbau einer feuerhemmenden Abschottung zwischen Küche und Treppe Wohnung sowie Freilegung des Fluchtweges für die Wohnung.
- Teilmodernisierung Küche und Einbau einer Lüftungsanlage.
- Herstellung eines Aufenthaltsraumes (im Dachgeschoss oder im ehem. Schießstand).

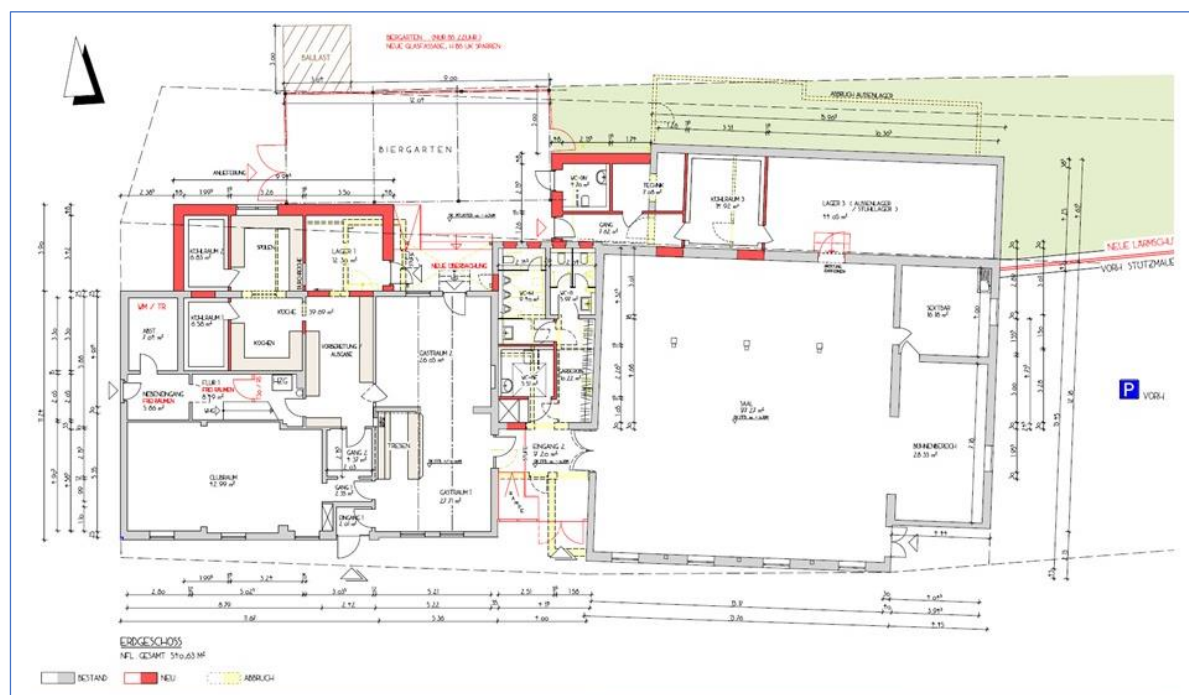
**Abb. 6: Plan der notwendigen Maßnahmen im Erdgeschoss**



Quelle: Architektin Silke Zanter

Darüber hinaus hat die Architektin **weitere Maßnahmen** vorgeschlagen, die die interne Erschließung und Organisation umfassen: Erweiterung des Schießstandes, Umbau der Sanitärräume und Herstellung eines barrierefreien Zugangs, umfangreichere Modernisierung der Küche mit Erweiterung sowie daraus resultierend höhere Baunebenkosten und Kosten für Unvorhergesehenes (→ vgl. Abb. 7). Eine Durchführung dieser Maßnahmen unterliegt letztlich der Entscheidung des zukünftigen Eigentümers und Betreibers.

**Abb. 7: Plan der weiteren Maßnahmen im Erdgeschoss**



Quelle: Architektin Silke Zanter



### **Zuständige und Beteiligte**

In erster Linie der derzeitige Eigentümer, teilweise finanziell unterstützt durch die Gemeinde.

### **Kostenschätzung**

Die Architektin hat **zwei grobe Kostenschätzungen** erstellt, die auf der Werkstatt am 15. November vorgestellt und diskutiert wurde.

- Die Kostenschätzung der notwendigen Maßnahmen in Abbildung 8 beträgt 185.000 € netto. Zuzüglich einer energetischen Sanierung liegen die geschätzten Gesamtkosten bei 465.000 € netto.
- Die Kostenschätzung der weiteren Maßnahmen in Abbildung 9 enthält auch die notwendigen Maßnahmen. Die Gesamtsumme beträgt dann 520.000 € netto. Zuzüglich einer energetischen Sanierung liegen die geschätzten Gesamtkosten bei 800.000 € netto.

Hinzu kommen ggf. noch die Kosten für weitere Accespoints; Zahl und Standorte müssen jedoch im Zuge der Maßnahmen noch konkretisiert werden.

### **Abb. 8: Grobe Kostenschätzung der notwendigen Maßnahmen**

1. Schallschutz		
Wand Biergarten	20.000,00	
Wand Parkplatz	8.000,00	
2. Abbruch Außenlager	17.000,00	
3. Umbau Schießstand	30.000,00	
4. Herstellen eines Aufenthaltsraumes	20.000,00	
5. Herrichten des Fures mit Abstellraum	10.000,00	
6. Modernisierung Küche mit Lüftung	40.000,00	
7. Baunebenkosten für Anträge, Baulast usw.	20.000,00	
8. Unvorhergesehenes	20.000,00	
	<hr/>	
<b>Summe netto €</b>	<b>185.000,00</b>	
19 % MWSt. €	35.150,00	
<b>brutto €</b>	<b>220.150,00</b>	
	<hr/>	

**hinzu:**  
energetische Sanierung, wie z.B.

- Erneuerung der Dachflächen einschl. Dämmung
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung des Heizsystemes

**ca. netto € 280.000,00,**  
**also netto € 465.000,00**

**Anmerkung:**  
Als Grundlage der Kostenschätzung dienen Mittelwerte, die aufgrund von Materialpreiserhöhungen und der wirtschaftlichen Lage erheblich abweichen können.

Quelle: Architektin Silke Zanter





**Abb. 9: Grobe Kostenschätzung der weiteren Maßnahmen**

1. Schallschutz			
Wand Biergarten		20.000,00	
Wand Parkplatz		8.000,00	
2. Abbruch Außenlager		17.000,00	
3. Umbau des Schießstandes mit Erweiterung		80.000,00	
4. Herstellen eines Aufenthaltsraumes		20.000,00	
5. Umbau der Sanitärräume, Herstellung eines bf. Zugangs		130.000,00	
6. Modernisierung und Erweiterung Küche		120.000,00	
7. Herrichten des Flures mit Abstellraum		10.000,00	
8. Baunebenkosten		60.000,00	
9. Unvorhergesehenes		55.000,00	
	<b>Summe netto €</b>	<b>520.000,00</b>	
	19 % MWSt. €	98.800,00	
	<b>brutto €</b>	<b>618.800,00</b>	

**hinzu:**  
energetische Sanierung, wie z.B.

- Erneuerung der Dachflächen einschl. Dämmung
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung des Heizsystemes

**ca. netto € 280.000,00**  
**also netto € 800.000,00**

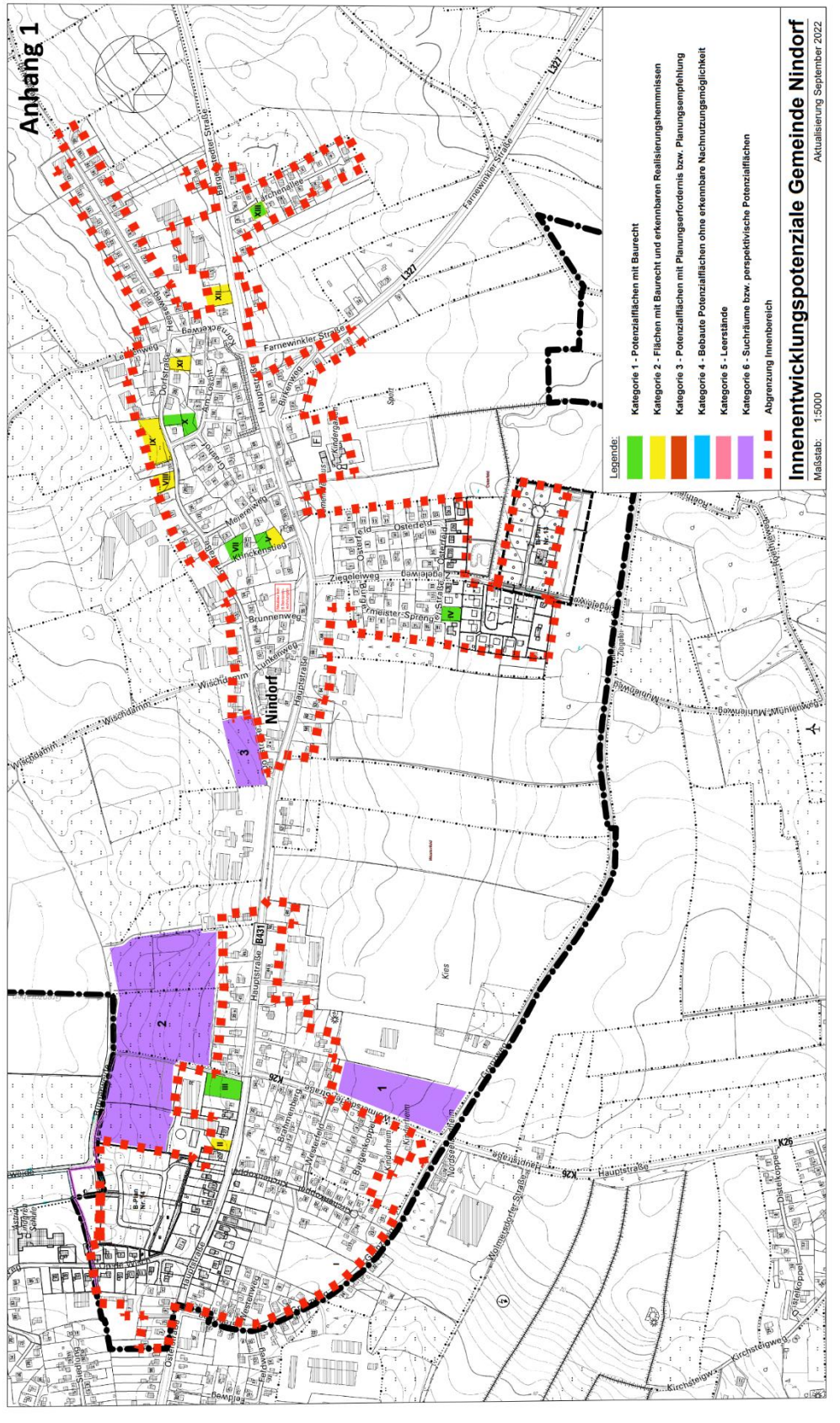
**Anmerkung:**  
Als Grundlage der Kostenschätzung dienen Mittelwerte, die aufgrund von Materialpreiserhöhungen und der wirtschaftlichen Lage erheblich abweichen können.

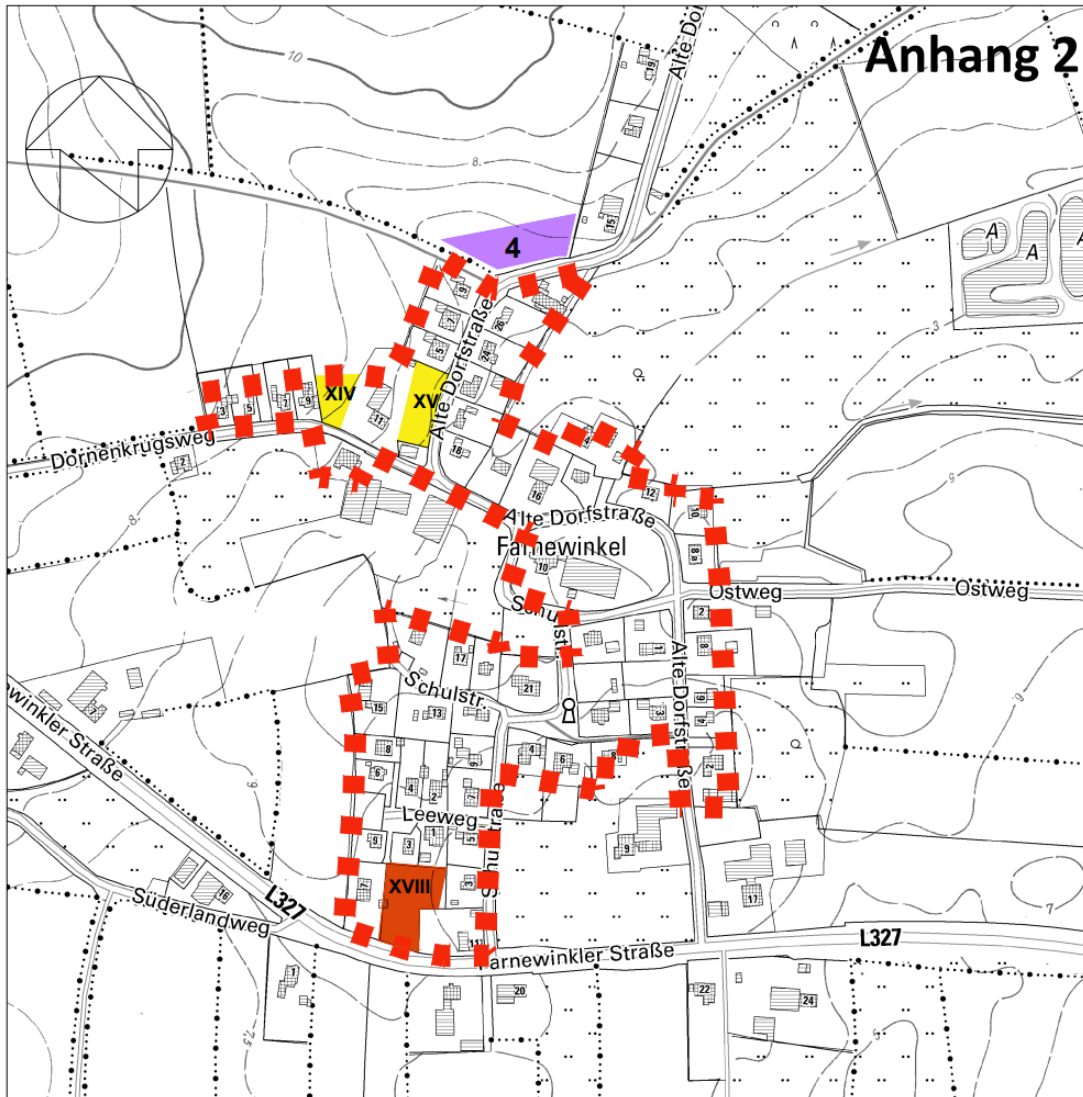
Quelle: Architektin Silke Zanter

### **Weitere Umsetzung**

In Absprache zwischen der Gemeinde und dem Nindorfer Hof wird der Inhaber nunmehr über die Architektin Bauanträge stellen, um die nicht genehmigten Bauten und Einbauten zu legalisieren und die notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Nach Durchführung dieser Maßnahmen ist der Ist-Zustand des Gasthofes legalisiert. So kann ein zukünftiger Betreiber und / oder Investor darauf aufbauen und auf Grundlage des OEK Förderanträge für das GAK-Schlüsselprojekt stellen.








Nach Beschluss des OEK durch die Gemeindevertretung besteht dann ein Zeitraum von 7 Jahren, um Förderanträge für die im OEK genannten Schlüsselprojekte zu stellen. Der endgültige Förderantrag für die dann realistische bzw. gewollte Option bzw. das Schlüsselprojekt kann somit nach ausführlicher Beratung und Abwägung erfolgen – unter Berücksichtigung möglicher Investoren und Betreiber.





## Anhang 2

### Legende:

-  Kategorie 1 - Potenzialflächen mit Baurecht
-  Kategorie 2 - Flächen mit Baurecht und erkennbaren Realisierungshemmnissen
-  Kategorie 3 - Potenzialflächen mit Planungserfordernis bzw. Planungsempfehlung
-  Kategorie 4 - Bebaute Potenzialflächen ohne erkennbare Nachnutzungsmöglichkeit
-  Kategorie 5 - Leerstände
-  Kategorie 6 - Suchräume bzw. perspektivische Potenzialflächen
-  Abgrenzung Innenbereich

## Innenentwicklungspotenziale Gemeinde Nindorf Ortsteil Farnewinkel

Maßstab: 1:4000

Aktualisierung: September 2022