

Datum 13.10.2020	Aktenzeichen:	Verfasser: Körber
Verw.-Vorl.-Nr.: KÖHN/BV/056/2020		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI für die GEMEINDE KÖHN**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Gemeindevertretung</b>	<b>22.10.2020</b>	<b>öffentlich</b>

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes: 14**

#### **Beratung und Beschlussfassung über die Erstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes und eines Innenbereichsgutachtens**

#### **Sachverhalt:**

Zunächst ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei einem Ortsentwicklungskonzept und einem Innenbereichsgutachten dem Grunde nach um zwei verschiedene Themenfelder handelt, die jedoch durchaus miteinander kommunizieren können.

#### **Innenbereichsgutachten**

Im Falle einer gewollten baulichen Entwicklung fordert das Baugesetzbuch bereits seit vielen Jahren dem Grundsatz Innenbereich vor Außenbereich gerecht zu werden. Nur wenn der Nachweis geführt werden kann, dass im Innenbereich einer Gemeinde keine oder nicht ausreichende Flächen zur Verfügung stehen, ist es einer Gemeinde erlaubt, im Außenbereich Flächen z.B. für eine wohnbauliche Entwicklung zu entwickeln. Dabei ist zu beachten, dass es nach baurechtlichen Maßstäben sogar sog. Außenbereichsflächen im Innenbereich geben kann. Alleine baurechtliche Maßstäbe sind hierbei und bei der Abwägung konkurrierender in Frage kommender Flächen maßgeblich. Der Nachweis wird dabei regelmäßig durch ein sog. Innenbereichsgutachten geführt. Die Gutachten werden dabei von städtebaulich qualifizierten Planungsbüros erstellt. Es erfolgt auch regelmäßig eine Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer. Die Kosten für die Erstellung eines derartigen Gutachtens betragen je nach Aufwand ca. 5.000,- € - 8.000,- € brutto. Eine Förderungsmöglichkeit besteht derzeit nicht. Allerdings ist es möglich, zumindest Teile der Kosten späteren etwaigen Erschliessern im Rahmen von städtebaulichen Verträgen aufzuerlegen, da es sich um zwingende Kosten im Vorwege der Entwicklung von Bauflächen handelt.

#### **Ortsentwicklungskonzept**

Bei der Erstellung von sog. Ortsentwicklungskonzepten geht es im Gegensatz dazu um eine thematisch deutlich breitere Untersuchung eines Ortes. Im Rahmen der Untersuchung eines Ortes hinsichtlich seiner Stärken und Schwächen und dabei unter weitestgehender Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger (unabhängig von der Frage ob sie Eigentümer von Flächen sind) werden, geht es um Themen wie z.B.

- dorfgemäße Gemeinschaftseinrichtungen
- Multifunktionsgebäude
- Maßnahmen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zur Umnutzung ihrer Bausubstanz
- Umnutzung öffentlicher Bausubstanz
- Einrichtungen der Grundversorgung
- demographischer Wandel
- gesellschaftliche Themen
- usw. usw.

Folgen des demographischen Wandels können dabei eine ebenso große Rolle spielen, wie gesellschaftliche Strukturen. Die Themenvielfalt ist dabei sehr offen gestaltet. Einen durchaus guten Überblick gibt der der Vorlage beigefügte Artikel über die Erstellung eines Konzeptes in der Gemeinde Schlesen. Auch über die Gemeinde Martensrade ist bereits in den Kieler Nachrichten berichtet worden.

Ziel eines derartigen Konzeptes ist es dabei auch, in einem breiten Konsens möglichst mit der Bevölkerung konkrete Maßnahmen für die künftige Entwicklung der Gemeinde zu verorten.

Derartige Konzepte werden aus sog. GAK-Mitteln mit 75 % der Bruttokosten durch das Land gefördert. Interessant ist daneben der Umstand, dass gewisse konkrete Projekte, die sich aus dem Konzept ergeben können und umgesetzt werden sollen, nur gefördert werden, wenn zuvor ein Ortsentwicklungskonzept erstellt wurde.

Die Kosten werden seitens der Verwaltung auf Basis von konkreten Angaben aus dem Amt Selent/Schlesen mit ca. 25.000,- € - 30.000,- € brutto geschätzt. Nach Abzug der Förderung von 75% Förderung betrüge der Eigenanteil der Gemeinde daher ca. 6.250,- € - 7.500,- €.

Ein derartiges Konzept böte bei größtmöglicher Beteiligung der Bevölkerung nicht nur die Chance für die Basis einer künftigen geordneten Entwicklung der Gemeinde, sondern auch die Chance auf Fördermittel bei der Umsetzung konkreter Maßnahmen.

Empfohlen wird die begleitende Erstellung eines Innenbereichsgutachtens aus folgenden Gründen. Nicht nur weil derzeit ohnehin ein Planungsbüro mit planerischen Arbeiten im Zusammenhang mit dem Wochenendhausgebiet Pülsen beschäftigt ist, sondern weil während der Erstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes in aller Regel auch konkrete Maßnahmen diskutiert werden, bei denen es dann durchaus um baurechtliche Fragestellungen geht. Es könnte quasi in gleichem Zuge ein Mehrwert geschaffen werden, ohne weitere Kosten zu verursachen, wenn die Büros miteinander vernetzt arbeiten.

Es wird sich um Büros verschiedener Qualitäten handeln, da ein Innenbereichsgutachten planungsrechtlicher Natur ist und ein Ortsentwicklungskonzept inhaltlich deutlich breiter aufgestellt und hierfür insoweit andere Büros spezialisiert sind.

Unter dem Strich würden der Gemeinde Kosten in Höhe von ca. 11.250,-- € - 15.500,-- € entstehen, die im Rahmen des Haushaltes 2021 bereitgestellt werden müssten.

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde beschließt die Erstellung eines Ortsentwicklungskonzeptes. Die Verwaltung wird gebeten, mind. 3 Angebote einzuholen und auf der Basis einen Förderantrag beim Land zu stellen.

Im Falle einer positiven Förderzusage soll das Büro B2K, welches bereits mit dem Wochenendhausgebiet Pülsen befasst und insoweit beschäftigt ist mit der Erstellung eines Innenbereichsgutachtens beauftragt werden. Beide Büros sollen möglichst vernetzt arbeiten um Zwischenstände und Ergebnisse aufeinander abzustimmen.

**Anlagenverzeichnis:**

- Zeitungsartikel vom 25.08.2020 / Gemeinde Schlesien

Im Auftrage:

Körper  
AD

Gesehen:

Körper  
Amtdirektor