

Gemeinde Passade, Kreis Plön

Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten

- Erläuterungsbericht

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB

Schleiweg 10 - 24206 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Stand: 26.03.2021

Inhalt

1. Erfordernis und Zielsetzung.....	3
2. Methodik	3
3. Planstand	4
4. Beteiligung der Öffentlichkeit.....	4
5. Grunddaten	7
6. Orts- und Landschaftsbild.....	8
7. Demografische Entwicklung	9
8. Rechtliche Rahmenbedingungen.....	11
9. Bestehende Planungen und Vorgaben der Gemeinde.....	12
10. Festlegung der zu erfassenden Flächen.....	14
11. Ergebnisse	15
12. Fazit	17
13. Hinweise	19
14. Anlagen.....	19

Erläuterung der Entwicklungsplanung der Gemeinde Passade

1. Erfordernis und Zielsetzung

Die Gemeinde Passade sieht sich aus verschiedenen, im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Gründen zur Ausarbeitung eines Entwicklungskonzeptes veranlasst. Die wichtigsten Gründe sind hierbei die Ermittlung und ggf. Nutzbarmachung von Innenbereichspotentialen sowie die Nutzung bestehender Baurechte (gem. § 30 und § 34 BauGB).

Die Gemeinde Passade verfügt über einen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1980. Dieser enthält eine Entwicklungsfläche, die jedoch bereits bebaut ist. Es existieren insgesamt 4 Änderungen des Flächennutzungsplanes, wobei lediglich die 4. und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zwei neue wohnbauliche Entwicklungsflächen dargestellt haben. Diese sind ebenfalls bereits baurechtlich überplant und weitestgehend bebaut.

In der Regel werden Flächennutzungspläne für einen Zeithorizont von ca. 15 Jahren aufgestellt. Es besteht somit ein Erfordernis zur Überarbeitung der bestehenden Plangrundlagen. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, sich dezidiert mit den Flächen innerhalb der Gemeinde bzw. der Ortslage auseinanderzusetzen und eine Grundlage für eine mögliche gesamtheitliche Änderung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu erarbeiten.

Ziel ist es deswegen Aussagen darüber zu treffen, wo in dem Hauptort Passade eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen zukünftig stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten.

Des Weiteren soll das Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten der Gemeinde auch für die Ermittlung des geeigneten baurechtlichen Verfahrens dienen:

- F-Planänderung notwendig,
- beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB möglich,
- andere Planungsinstrumente (z.B. Satzungen gem. § 34 Abs. 4 BauGB) möglich.

Das Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten orientiert sich an den Aussagen des Baugesetzbuches, wonach „die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen“ soll (§ 1 Abs. 5, Satz 3 BauGB) und es befolgt das vom Landesentwicklungsplan (LEP) vorgegebene Ziel, zunächst Innenbereiche zu entwickeln, bevor Außenbereiche berührt werden. Wenn Außenbereichsentwicklung notwendig wird, dann ist sparsam mit Grund und Boden umzugehen. Flächen werden lediglich bedarfsgerecht und mit entsprechenden Zeitschienen ausgewiesen. Zudem werden Natur- und Umweltbelange im Innen- und Außenbereich bei der Bauflächenausweisung beachtet.

2. Methodik

Die Flächen der Gemeinde Passade wurden unter städte- und ortsplannerischen Gesichtspunkten und teilweise unter Umwelt- und Naturaspekten (Ortsbild, naturräumliche Umgebung, Auswirkung) einer Vorbeurteilung unterzogen, um festzustellen, welche Flächen- und Nutzungspotentiale bestehen. Die Untersuchung wurde, wie in den nachfolgenden Schritten erläutert, durchgeführt:

1. Vorauswahl von Flächen auf der Grundlage der Alkis-Daten und einer Luftbilddauswertung (Quellen: Google-Maps, Bing, DA-Nord) sowie einer Ortsbegehung mit fotografischer Bestandsaufnahme durch den Stadtplaner;

2. Auswertung der bestehenden Fachplanungen (Landschaftsplan) sowie Bauleitpläne (Flächennutzungsplan sowie Bebauungspläne) und Sichtung der noch zur Verfügung stehenden Baurechte;
3. Vorbeurteilung der Eignung der Flächen durch den Stadtplaner;
4. Erstellung eines Zwischenstandes (mit einer tabellarischen Aufstellung der Einzelflächen mit Angaben zu möglichen Größenordnungen der Wohneinheiten/ Grundstückseinheiten sowie Darstellung der Potential- und Entwicklungsflächen in einer Karte);
5. Durchführung einer Beteiligung der Öffentlichkeit;
6. Auswertung der Öffentlichkeitsbeteiligung sowie ggf. Überarbeitung der Planunterlagen;
7. Erstellung des Endstandes.

3. Planstand

Im Zuge eines Planungsgespräches mit dem Bürgermeister und der Amtsverwaltung wurden am 19.12.2016 ein Zwischenbericht sowie die analysierten Entwicklungsflächen (*Vorprüfung der Möglichkeiten der Innenentwicklung und Ortsarrondierung*) vorgestellt.

In einer Einwohnerversammlung im Dorfgemeinschaftshaus Passade am 18.01.2017 wurde der Planungsstand erläutert. Im Rahmen einer anschließenden Fragestunde konnten Anregungen und Hinweise der Anwohner gesammelt werden, um diese bei der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen.

Am 06.09.2017 hat ein Arbeitsgespräch mit den Grundstückseigentümern und Besitzern der Hofstellen in der Amtsverwaltung stattgefunden.

In einer zweiten Einwohnerversammlung im Dorfgemeinschaftshaus Passade wurde am 26.08.2019 der überarbeitete Planungsstand erläutert.

Nach Abstimmung und Beratung der Inhalte in den gemeindlichen Gremien wurde das Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten am _____ durch die Gemeindevertretung beschlossen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit

4.1 Einwohnerversammlung

Im Zuge einer Bürgerbeteiligung am 18.01.2017 in der Gemeinde Passade wurde der Planungsstand zum ersten Mal vorgestellt. Des Weiteren wurden Fragebögen verteilt. Diese Fragebögen sind in der gleichen Ausführung zu einem späteren Zeitpunkt an alle Haushalte verteilt worden. Die Anregungen und Hinweise der Einwohner sind bei der weiteren Bearbeitung des Innenbereichsgutachtens berücksichtigt worden. Das Muster des Fragebogens liegt als Anlage bei.

Die Ergebnisse der Befragung der Haushalte sowie ein überarbeiteter Planstand des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens wurden in einer weiteren Einwohnerversammlung am 26.08.2019 vorgestellt.

4.2 Befragung der Einwohner und der Eigentümer

Einwohner

Wie v.g. wurde für die Einwohnerversammlung am 18.01.2017 ein Fragebogen erstellt. Dieser wurde zwar während des Termins verteilt, um jedoch ein umfassenderes Meinungsbild der

Einwohner zu bekommen, wurden die Fragebögen zu einem späteren Zeitpunkt an alle Haushalte verteilt.

Die Gemeinde Passade besteht aus ca. 130 Haushalten. Diese wurden alle angeschrieben und gebeten, das Dokument auszufüllen. Die Beteiligung wurde anonym durchgeführt, das heißt, es gibt keine Rückschlüsse auf die einzelnen Bürger. Aus dieser Befragung gab es 12 Rückläufer.

Die Befragung ergab folgende Antworten:

1. *Besteht bei Ihnen der Wunsch auch im Alter innerhalb der Gemeinde Passade zu wohnen?*

92% Ja
8% Nein
0% Vielleicht

Wenn ja, welche Wohnformen werden von ihnen favorisiert?

12 Einfamilienhaus
2 Doppelhaus
0 Reihenhaus
0 Wohnen mit Dienstleistungen
0 Seniorenresidenz
0 Altenwohnheim
3 Jetzige Wohnung umbauen
2 Wohnung im Haus der Kinder / Mehrgenerationenwohnen
1 Wohngemeinschaft
0 Sonstiges: hier Bungalow

Gibt es bereits ein Grundstück, das Sie favorisieren?

3 Ja
0 Nein

2. *Freiflächen*

*a. Benennen Sie Bereiche, die **nicht** überplant bzw. verändert werden sollen.*

- Spielplatz „An't Schaar“; Spielplatz am See,
- Freifläche am Angelverein/ Blick von der Gaststätte auf den See,
- Bolzplatz,
- Landwirtschaftliche Flächen (Landwirt Pieper); Weiden innerhalb des Ortes,
- Randbereich des Sees: Spielplatz, Wasserskigelände, angrenzende Weide,
- Alles was das Erscheinungsbild der Gemeinde massiv verändert,
- Alle Freiflächen.

*b. Benennen Sie Bereiche, die **evtl.** überplant werden können.*

- Wochenendhäuser,
- Zwischen Landwirt Blöcker und den restlichen Häusern im Tegelredder,
- Ehemalige Fischerhäuser,
- Bolzplatz hinterm Neubaugebiet,

- Verfallene Kate An't Schaar 10 und anschließende Grünflächen,
 - Pferdekoppel am Spurenplattenweg Richtung Probsteierhagen.
3. *Gibt es nach Ihrer Meinung Leerstände, städtebauliche Missstände, leerstehende landwirtschaftliche Betriebe, andere leerstehende Gebäude?*
- Alte Kate An't Schaar 10,
 - Alle Hofstellen im Ort.
4. *Schreiben Sie kurz in Stichworten zu folgenden Themen Ihre Ideen/ Gedanken auf:*

Ortsbild / bauliche Entwicklung

- Nicht alle freien Flächen bebauen,
- Das Dorf sollte nicht erweitert werden (demografische Entwicklung),
- Gewerbe südlich der Bahn möglich,
- Gemischt gewachsenes Dorf aus Wohnen & landwirtschaftlichen Betrieben,
- Vorhandene Einkaufsmöglichkeit,
- Verfallene/ ungepflegte Objekte am Dorfplatz/ Tegelredder,
- Hofstellen erhalten,
- Struktur erhalten bei mäßigen Wachstum; Charakter der Gemeinde erhalten,
- Ortskern Entwicklung wichtig,
- Pflege der Spielplätze,
- Baulücken innerorts in Verbindung mit ortstypischer Bebauung schließen,
- Bei Neubauten nicht mehr als eingeschossig,
- Möglichst nur Einfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser,
- Grundstücke nicht kleiner als 800 m²,
- Knickflächen bei Neubaugebieten ausweisen.

Verkehr / Erschließung / ruhender Verkehr

- Schwellen zur Drosselung der Geschwindigkeit sollen, insb. an den Ortseingängen, wieder aufgebaut werden; 30er Zone durchgängig im Dorf erhalten,
- Bei Versiegelung im Bereich Tegelredder muss der Regenwasserkanal ertüchtigt werden (bei stärkeren Regenfall Rückstau im Vorfluter); Verkehrsberuhigte Zone im Tegelredder,
- Anbindung an die Bahn/ Haltestelle,
- Besucherparkplätze; bei Neubaugebieten ausreichend Besucherparkplätze ausweisen,
- Schwerlastverkehr auf die Dorfstraße beschränken.

Freiräume / Wanderwege / Naherholung / Tourismusedwicklung

- Wanderweg Richtung Fahren; Richtung Probsteierhagen; nach Prosdorf; um den Passader See; Pflege der Wanderwege,
- Badestelle verbreitern,
- Wasserwanderrastplatz/ Kanueinsatzstelle,
- Bahnstrecke mit Haltestelle Passade wieder in Betrieb nehmen.

Sonstiges

- Weniger Einfluss der Landwirte wäre hilfreich,
- Ausbau schnelles Internet über Glasfaser.

Haben Sie weitere Ideen/ Gedanken zu der gemeindlichen Entwicklung?

- Krippe/ KiTa in Passade,

- Der momentane Bedarf macht einen kurzfristigen Zuwachs (10-12 WE) nötig,
- Gutes, soziales Miteinander; ein „Wachsen“ wäre dafür kontraproduktiv.

4.3 Fazit

Der erste Teil der Fragen bezieht sich direkt auf das Innenbereichsgutachten und stellt Ergebnisse sowie Gedanken dar, die im Gutachten zu berücksichtigen sind. Dies sind Antworten zu den Fragen, welche Flächen nicht überplant/ überbaut werden sollten und zu städtebauliche Missständen.

Der zweite Teil der Fragen ist allgemein gehalten. Die Antworten beziehen sich auf Aufgaben, die der Gemeinde gestellt werden und zu gegebenen Zeitpunkten zu diskutieren/ abzuarbeiten sind. Die Anmerkungen und Anregungen können auf diese wesentlichen Punkte zusammengefasst werden:

- Die Spielplätze und der gesamte Bereich um den Passader See werden als hohe Qualität des Ortes betrachtet und sollen nicht überplant werden.
- Das dörflich geprägte Erscheinungsbild soll nicht zu massiv beeinträchtigt werden, Stichwort „Charakter der Gemeinde“.
- Ein Neubaugebiet soll sich in die maßgebliche Baustruktur (Größe, Höhe und Gestaltung einfügen).
- Bei einer Neuausweisung eines Wohngebietes soll dies maßvoll und an die tatsächlichen Bedarfe erfolgen.

Eigentümer

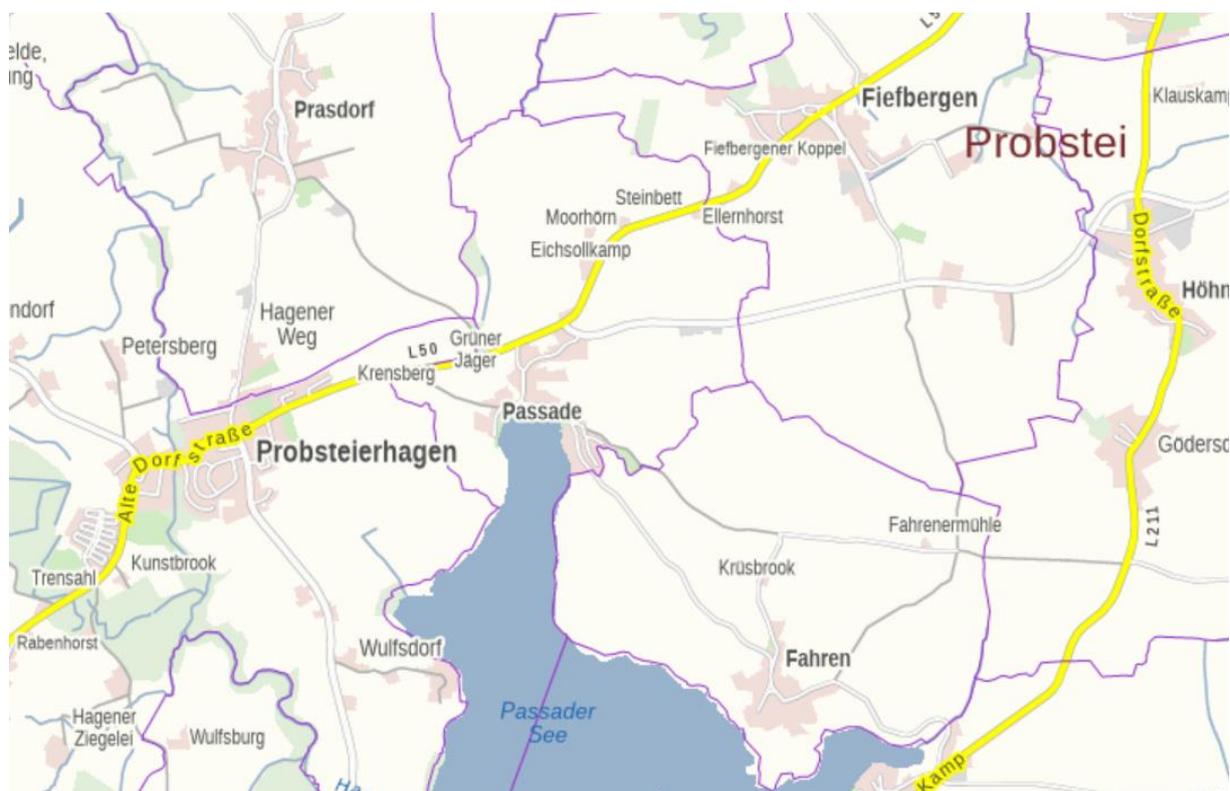
Zusätzlich zu den Fragebögen an die Öffentlichkeit gab es mit den Eigentümern der Hofstellen ein Arbeitsgespräch bzgl. dessen Bauwilligkeit und deren Zukunftsplänen hinsichtlich einer möglichen Umnutzung ihrer Hofstellen am 06.09.2017.

5. Grunddaten

Die Gemeinde Passade befindet sich im Amtsbereich Probstei im Kreis Plön. Der Siedlungsbereich besteht aus der Hauptortslage Passade, weitere Ortsteile oder Splittersiedlungen sind nicht vorhanden. Lediglich einige landwirtschaftliche Hofstellen im Außenbereich existieren. Angrenzend an das Gemeindegebiet liegen die Gemeinden Fahren, Fiefbergen, Barsbek, Prasdorf, Stoltenberg, Dobersdorf, Schlesien und Probsteierhagen. Die Gemeinde Schönberg ist ca. 5 km von der Gemeinde Passade entfernt, das Zentrum der Stadt Kiel befindet sich in ca. 15 km Entfernung.

Nördlich der Ortslage verläuft durch das Gemeindegebiet hindurch die Landesstraße 50 sowie die derzeit noch nicht wieder reaktivierte Bahnstrecke, die von Kiel aus bis nach Schönberg führt.

In Passade leben ca. 337 Einwohner (Stand 31.12.2019). Der Wohnungsbestand beträgt 146 Wohneinheiten (Stand 31.12.2017). Das Gemeindegebiet ist ca. 432 ha groß.



(Quelle: Digitaler Atlas Nord)

6. Ortsbild

Die Siedlungsstruktur der Gemeinde Passade ist in erster Linie durch die Lage am Passader See geprägt. Am nördlichen Randbereich des Sees hat der Ortskern seinen Ursprung. Es entstanden im 14. Jahrhundert vier große Hofstellen (Hufe genannt) sowie mehrere Katen. Die vier Hofstellen existieren heute noch, befinden sich aber zum Teil nicht mehr in einer landwirtschaftlichen Nutzung. Die Hofstellen mit verschiedenen großen Gebäuden, befinden sich in zentraler Ortslage und prägen den dörflichen Charakter der Gemeinde. Das bauliche und dörfliche Ortsbild von Passade wird hierbei durch die roten Klinkersteine als dominierendes Fassadenmaterial der landwirtschaftlichen Wohn- aber auch stellenweise der Nebengebäude geprägt. Als Dachmaterial sticht vor allem der Dachziegel in den Farben Rot und Grau ins Auge. Ergänzt wird dieses Bild durch die verbliebenden Katen, welche stellenweise noch als reetgedeckte Fachwerkhäuser bestehen.

Durch die Entwicklung als Straßendorf wirken die landwirtschaftlichen Nutzflächen bis in die Ortsmitte hinein und prägen besonders im Bereich der zentralen Ortslage nördlich des Passader Sees das Ortsbild. Durch die Hofkoppeln um die landwirtschaftlichen Hofstellen, welche bei der späteren Bebauung entlang der Straße „Tegelredder“ ausgenommen wurden, sind so landwirtschaftlich genutzte Flächen im Ortszentrum verblieben. In den letzten 15 Jahren entwickelte sich die Bebauung von Passade aufgrund der natürlichen Grenze des Passader Sees und der Landesstraße L50 zunehmend in Richtung Nordosten sowie in Richtung Südosten entlang des Ufers des Passader Sees. Es entstanden insgesamt drei neue Einfamilienhausgebiete, die eine wesentlich dichtere Bebauung, als im restlichen Dorf mit einer eher aufgelockerten Bebauungsstruktur, ermöglichten. Gestalterisch passen sich die Neubauten in den Einfamilienhausgebieten gut in den Bestand ein, auch hier sind vorwiegend rote Klinkersteine als Fassadenmaterial und rote sowie schwarze Dachziegel als Dacheindeckung vorzufinden.

Als öffentliche Grünflächen sind in Passade die Badestelle mit Spielplatz sowie die sogenannte „Pferdetränke“ am Passader See zu nennen.

Wie in vielen ländlichen Gemeinden wird der Freiraumcharakter von Passade neben der naturräumlichen Ausstattung des Passader Sees durch die landwirtschaftlichen Hofstellen mit ihrer hofbildenden Gebäudeanordnung und den angrenzenden Hofkoppeln markiert. Wenn dieser Charakter auch bei Umnutzung oder Aufgabe der landwirtschaftlichen Betriebe erhalten werden soll, ist auf eine entsprechende Gebäudeanordnung, Gebäudegestaltung sowie Grundstücksgröße zu achten. Ähnliches gilt für den prägenden Altbaumbestand in der Ortsmitte. Bei Umnutzungen der Grundstücke oder bei natürlichem Abgang der Bäume sind frühzeitig Flächen und Räume zu sichern, die einen Fortbestand der Prägung ermöglichen.

7. Demografische Entwicklung

In einigen Bereichen, gerade im ländlichen Raum, wird mit einer rückläufigen und stagnierenden Bevölkerungsentwicklung gerechnet. Das bedeutet, dass der Bedarf an Baugrundstücken für die Altersklassen der 30 bis 45-jährigen in den kommenden Jahren zurückgehen wird, der Anteil der älteren Haushalte jedoch steigt. Insgesamt kann somit von einer „Alterung“ der Gemeinden gesprochen werden, der Wohnraumbedarf sinkt und der Gebäudeleerstand steigt. Dies trifft nicht zwangsläufig auf jede Gemeinde zu.

Der Zensus ist eine Bevölkerungs-, Gebäude- und Wohnungszählung, die alle 10 Jahre durch die Statistischen Ämter des Bundes und der Länder gemeinsam durchgeführt wird. Ziel des Zensus ist die Ermittlung der Einwohnerzahlen in Deutschland sowie die Erhebung zentraler Strukturdaten, die eine Aussage darüber erlauben, wie die Menschen in Deutschland leben, wohnen und arbeiten. Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein hat basierend auf dem Zensus 2011 eine Fortschreibung (mit dem Stichtag 31.12.2018) vorgenommen und die Ergebnisse im Bericht „Bevölkerung der Gemeinden in Schleswig-Holstein“ im Juli 2019 herausgegeben.

Aus dem Datenblatt der Regionaldaten für Passade geht hervor, das in der Gemeinde am 31.12.2018 (Stichtag) 337 Einwohner lebten. Der größte Bevölkerungsanteil liegt hier bei den Haushalten der 30 bis 49 jährigen (24,3 %) und den 50 bis 64 jährigen (25,8 %). Kumuliert man die drei letzten Altersgruppen, im Bereich von 30 bis 65+, stellen diese über 50 % des Bevölkerungsanteiles in der Gemeinde dar. Das Durchschnittsalter in der Gemeinde Passade liegt bei 43,9 Jahren.

Bevölkerungsstand in Passade nach Altersgruppen

Altersgruppe	Anzahl	in % (337 entspricht 100%)
0 bis 17	73	21,7 %
18 bis 24	17	5,0 %
25 bis 29	12	3,6 %
30 bis 49	82	24,3 %
50 bis 64	87	25,8 %
65 +	66	19,6 %

Tabelle 01: Regionaldaten für die Gemeinde Passade, Statistikamt Nord 2018

Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Plön bis zum Jahr 2030

Die Kommunen im Kreis Plön haben in der jüngeren Vergangenheit unerwartete Entwicklungen vollzogen, welche von den Prognosen der vorhergehenden Bevölkerungs- und Haushalts-

prognose des Kreises abgewichen sind. Dies betrifft beispielsweise den Zuzug von geflüchteten Menschen, aber auch den Anstieg der Geburtenrate. Die Auswirkungen auf das Kreisgebiet sind spürbar, belastbare Aussagen zu den Effekten der neuen Entwicklung liegen jedoch noch nicht vor.

Die kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2019 soll dabei die Fachverwaltung des Kreises sowie die Ämter, Städte und Gemeinden bei ihren Überlegungen z.B. im Zusammenhang mit einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung sowie der Gestaltung von Leistungen und Angeboten der Daseinsvorsorge unterstützen.

Der Bericht dokumentiert die Ergebnisse der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose mit dem Basisjahr 2014 und einem Prognosehorizont bis zum Jahr 2030. Allerdings liegen mittlerweile empirische Daten auch für die Jahre 2015 bis 2017 vor, daher wurde im Projektzusammenhang neben der „Basisvariante 2014“ (mit dem gleichen Prognosebasisjahr wie die Landesprognose) auch eine „Basisvariante 2017“ berechnet.

Darüber hinaus wurden ein Szenario 3 für Gemeinden mit einem „wachsenden Bedeutungsgewinn als Zuzugsziele“ (hier relevant: Reaktivierung der Bahnstrecke zwischen Kiel und Schönberg mit einem Bahnhaltedpunkt für die Gemeinde Passade, Lage im 'Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum' und der Lage an der 'Siedlungsachsengrundrichtung' von Kiel Richtung Schönberg) sowie ein Szenario 4 für das Kieler Umland (hier relevant: Lage im Ordnungsraum zu der Landeshauptstadt Kiel) betrachtet und bewertet.

Die Ergebnisse der vorliegenden Aktualisierung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Plön bis zum Jahr 2030 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Der seit 2013 zu beobachtende Bevölkerungsanstieg hat sich bereits in den letzten beiden Jahren deutlich abgeschwächt und wird sich allenfalls noch kurzfristig fortsetzen. Im Anschluss ist von einem kontinuierlichen leichten Bevölkerungsrückgang bis 2030 auszugehen.
- Bestimmender Faktor der Bevölkerungsentwicklung bleiben die hohen natürlichen Bevölkerungsverluste, die nur in den ersten Jahren des Prognosezeitraums durch entsprechend hohe Wanderungsgewinne ausgeglichen werden können.
- Neben den Bevölkerungsrückgängen wird die weitere Entwicklung vor allem durch deutliche Veränderungen der Altersstruktur geprägt sein, d.h. die Bevölkerung wird insgesamt merkbar älter werden.
- Die Zahl der Privathaushalte wird im Zeitraum 2017-2030 kreisweit kontinuierlich zurückgehen. In den Ämtern Probstei und Preetz-Land wird die Anzahl zunächst noch leicht ansteigen, dann aber bis 2030 wieder zurückgehen.
- Die Zahl kleinerer und älterer Haushalte nimmt zu – größere Haushalte werden hingegen weniger.
- Aus der Entwicklung der Zahl der Haushalte resultiert ein demographisch bedingter zusätzlicher Wohnraumbedarf im Kreis von ca. 1.700 Wohneinheiten. Unter Berücksichtigung eines Ersatzbedarfs von ca. 1.600 Wohneinheiten ergibt sich damit für den Zeitraum 2015 bis 2030 ein Wohnungsneubaubedarf von ca. 3.300 Wohnungen. Für den Amtsbezirk Probstei besteht durchaus ein demographisch bedingter zusätzlicher Wohnraumbedarf (je nach Szenario ca. 150 bis 200 zusätzliche Wohneinheiten).
- Weiterhin ist anzumerken, dass sich die Bevölkerungsentwicklung in den einzelnen Kommunen z. T. erheblich unterscheiden kann. So kann sich die Entwicklung für Gemeinden im Umlandbereich um Kiel oder auch für Gemeinden entlang der Siedlungsachse durchaus positiver darstellen.

Basierend auf den Zahlen der Fortschreibung des Zensus sowie der kleinräumigen Haushaltsprognose ist anzunehmen, dass eine Veränderung in der Altersstruktur stattfinden wird. Ob in den ländlichen Gemeinden im Nahbereich um die Landeshauptstadt Kiel tatsächlich ein spürbarer Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen sein wird, ist zu bezweifeln. Derzeit hält auch in der Gemeinde noch der Trend eines leichten Wachstums an.

Durch die kontinuierliche Fortschreibung des Innenbereichsgutachtens (alternativ eines Baulücken-/Gebäudekatasters) sind Rückschlüsse auf den konkreten, notwendigen Wohnraumbedarf möglich.

8. Rechtliche Rahmenbedingungen

Bundesebene: Raumordnungsgesetz (ROG)
 Baugesetzbuch (BauGB)
 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Landesebene: **Raumordnungspläne:** Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP-SH) 2010 ist Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025. Er ist am 04.10.2010 in Kraft getreten und ist Basis für die Fortschreibung der Regionalpläne in Schleswig-Holstein. Derzeit wird der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP-SH) 2018 erarbeitet. Der bestehende Entwurf (Amtsbl. Schl.-H 2018, S. 1181) ist bereits jetzt zu berücksichtigen und dient als Grundlage dieses Gutachtens.

Regionalpläne: Schleswig-Holstein war bisher in fünf Planungsräume eingeteilt, für die jeweils eigene Regionalpläne aufgestellt werden. Die Gemeinde Löptin lag im Planungsraum III. Für die aktuell laufende Fortschreibung der Regionalpläne wurde das Land in drei Planungsräume aufgeteilt. Löptin liegt dabei im Planungsraum II.

Kommunale Ebene: Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Sie werden von den Gemeinden aufgestellt, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3, Satz 1 BauGB).

„Bauleitpläne sind der Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und der Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)“, § 1 Abs. 2 BauGB.

Rahmenplan / Leitbild: Wenn die Gemeinde ein städtebauliches Leitbild und/oder einen entsprechenden Rahmenplan beschlossen hat, sind dessen Inhalte maßgeblich für die Inhalte der Bauleitplanung.

8.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Passade im Ordnungsraum der Stadt Kiel.

- Das Gemeindegebiet liegt im 'Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum'.
- Das Gemeindegebiet liegt im 'Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung'.
- Das Gemeindegebiet liegt im '10km-Umkreis um den Zentralbereich der Stadt Kiel'.
- Das Gemeindegebiet liegt an einer 'Siedlungsachsengrundrichtung' von Kiel Richtung Schönberg.
- Das Gemeindegebiet liegt an einer Bahntrasse 'Trassensicherung oder außer Betrieb'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind zur Siedlungsentwicklung in den Gemeinden folgende Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 1.4 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken (vgl. S. 45). Für die Gemeinde Passade ist von Bedeutung, dass sie im Ordnungsraum liegt (s.o.). Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2010 bis 2025' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 15 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2009 festgestellt wurde.

Bereits vor der endgültigen Fertigstellung der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes gilt ein aktualisierter wohnbaulicher Entwicklungsrahmen. Als Stichtag gilt hierbei der 12. Dezember 2017. Der Rahmen bezieht sich auf den Wohnungsbestand am 31.12.2017 für den Zeitraum 2018 bis 2030.

Zu diesem Zeitpunkt existierten 146 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis ca. 2030 22 Wohneinheiten entstehen können.

8.2 Vorgaben des Regionalplanes III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes (z.B. hinsichtlich des Siedlungsrahmens).

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden, das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Das Gemeindegebiet liegt im 'Ordnungsraum'.
- Im südlichen Bereich des Gemeindegebietes verläuft teilweise ein 'Regionaler Grünzug'.
- Das Gemeindegebiet liegt an einer 'Siedlungsachsengrundrichtung' von Kiel Richtung Schönberg.
- Das Gemeindegebiet liegt an einer Bahnstrecke, dessen Leistungsfähigkeit zu verbessern ist.

9. Bestehende Planungen und Vorgaben der Gemeinde

9.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Passade stammt aus dem Jahr 1996. Dieser enthält wesentliche Aussagen für das Gemeindegebiet Passade hinsichtlich einer kommunalen Entwick-

lung. Der Landschaftsplan trifft einige Aussagen zu möglichen Entwicklungsflächen zur Siedlungserweiterung für das Ortsgebiet Passade. Am nördlichen, östlichen Rand sowie westlichen Rand der Ortslage wurden kleinteilige Erweiterungsflächen für eine wohnbauliche Entwicklung dargestellt. Weiterhin wurden mögliche Richtungen für die Siedlungsentwicklung dargestellt.

9.2 Vorgaben des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Passade in seiner Urfassung stammt aus dem Jahr 1980. Die Ortslage von Passade wird zu einem großen Teil als Dorfgebiet dargestellt. Der Bereich westlich entlang der Straße „An ´t Schaar“ und östlich entlang der Straße „An de Laak“ wird als Wohnbaufläche dargestellt. Eine Entwicklungsfläche südlich der Straße „Tegelredder“ wird als wohnbauliche Entwicklungsfläche dargestellt. Innerhalb der Ortslage wird der Bereich nördlich der Straße „Stuhrsredder“ als Wochenendhausgebiet dargestellt. Das übrige Gemeindegebiet wird vorwiegend als Flächen für die Landwirtschaft und Wasserfläche dargestellt.

Für den Flächennutzungsplan gab es seit der Aufstellung 1980 vier Änderungen, wobei lediglich die 4. und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zwei neue wohnbauliche Entwicklungsflächen dargestellt haben. Diese sind ebenfalls bereits baurechtlich überplant und weitestgehend bebaut.

Die erste Änderung trat 1991 in Kraft. Sie umfasst überwiegend den Bereich entlang des Passader Sees und stellt zwei Bereiche als Sonderbauflächen dar. Die zweite Änderung trat 1992 in Kraft und stellt die bereits im Ursprungsflächennutzungsplan als wohnbauliche Entwicklungsfläche fortan als Dorfgebiet dar. Die vierte Änderung des Flächennutzungsplanes trat 2000 in Kraft und stellt östlich der Bebauung entlang der Straße „An de Laak“ eine Wohnbaufläche sowie dazugehörige Maßnahmenflächen dar. Die fünfte Änderung des Flächennutzungsplanes trat 2009 in Kraft und stellt südlich angrenzend des letzten Baugebietes eine Wohnbaufläche dar.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind nach dem Flächennutzungsplan in der Gemeinde nicht vorhanden.

9.3 Bebauungspläne

9.3.1 Bebauungsplan Nr. 1 (1992)

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 1 aufgestellt. Dieser befindet sich am nord-östlichen Ortsrand des Hauptortes Passade. Im Bebauungsplan ist ein 'Dorfgebiet' festgesetzt und umfasst zehn Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke, welche weitestgehend alle bebaut sind. Das Baugebiet wird über die Straße „Tegelredder“ erschlossen.

9.3.2 Bebauungsplan Nr. 2 (2000)

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 2 aufgestellt. Dieser befindet sich östlich der Bebauung entlang der Straße „An de Laak“. Im Bebauungsplan ist ein 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt und umfasst 14 Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke, welche alle bebaut sind. Das Baugebiet wird über die Straße „Gödersdorfer Weg“ erschlossen.

9.3.3 Bebauungsplan Nr. 3 (2009)

Die Gemeinde hat den Bebauungsplan Nr. 3 aufgestellt. Dieser befindet sich östlich der Bebauung entlang der Straße „An de Laak“ sowie südlich des Bebauungsplanes Nr. 2. Im Bebauungsplan ist ein 'Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt und umfasst 14 Einfamilien- und

Doppelhausgrundstücke, welche weitestgehend alle bebaut sind. Das Baugebiet wird über die Straße „Achtern Kroog“ erschlossen.

10. Festlegung der zu erfassenden Flächen

10.1 Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

Baurechte nach § 30 BauGB beziehen sich auf Baugrundstücke, die in den Geltungsbereichen bestehender Bebauungspläne liegen. Sie sind aus planungsrechtlicher Sicht sofort umsetzbar. Für die Gemeinde Passade bestehen drei rechtskräftige Bebauungspläne.

10.2 Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Flächen im Innenbereich, für die keine Baurechte nach Bebauungsplan vorliegen, können ggf. als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB bebaut werden. Das heißt, dass sich die Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die nähere Umgebung einfügen muss (s.g. „Einfügungsgebot“). Die Erschließung der Fläche muss dabei gewährleistet sein. Es handelt sich bei diesen Flächen meist um einzelne unbebaute Grundstücke, kleinere Brachflächen oder auch Teile großer Gärten. Diese Flächen werden im Innenbereichsgutachten als Baulücken aufgeführt.

Die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB ist lediglich eine Vorbewertung. Die Bewertung einzelner Baulücken ist zu gegebenem Zeitpunkt (Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht des Kreises Plön.

10.3 Entwicklungsflächen im Innenbereich

Flächen im Innenbereich, die zu groß sind, um sie nach § 34 BauGB zu bebauen, werden als „Außenbereich im Innenbereich“ bezeichnet. Für diese Flächen ist in der Regel ein Bebauungsplan aufzustellen, um Baurecht zu schaffen. Ggf. kann für Flächen im Innenbereich ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

10.4 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Des Weiteren sind Flächen im Außenbereich zu nennen. Ein Innenbereichsgutachten sollte zwar in erster Linie mögliche Entwicklungsflächen im Innenbereich durchleuchten, stellt aber auch Entwicklungsflächen im Außenbereich dar, damit Planungsaussagen vorbereitend für eine mögliche Flächennutzungsplanänderung großflächiger wohnbaulicher Entwicklungen dargestellt werden können. Das vorliegende Innenbereichsgutachten dient bei weiterführenden Bauleitplanungen als Abwägungsgrundlage, womit dargelegt werden kann, warum die eine oder andere Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht (sozusagen als vorgezogenen Standortanalyse).

Für Flächen im Außenbereich ist in der Regel ein Bebauungsplan aufzustellen und ggf. auch eine Flächennutzungsplanänderung vorzunehmen, um Baurecht zu schaffen. Bei ortsarrondierenden Flächen kommt unter Umständen auch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB in Frage, die Flächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile mit einbezieht.

10.5 Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Neben möglichen Bauflächen werden im Innenbereichsgutachten auch bereits bebaute Flächen erhoben, die ggf. für eine Umnutzung in Frage kommen oder leer stehen und somit ebenfalls Potential für die Entwicklung von Wohnbebauung darstellen. Dabei kann es sich um leerstehende Wohngebäude handeln, aber auch um Gewerbebauten oder ehemalige landwirtschaftlich genutzte Gebäude, die entweder umgebaut oder durch eine Neubebauung ersetzt werden können.

Da diese Umnutzungspotentiale oft noch teilgenutzt werden, eine genauere Prüfung von Eignung und Bausubstanz notwendig ist oder nur schwer einsehbar sind, können für diese Potentiale keine genaueren Angaben zur Zahl möglicher Wohneinheiten, Hemmnissen usw. gemacht werden. Bei Interesse einer Umnutzung sind daher weitergehende und detailliertere Prüfungen notwendig.

11. Ergebnisse

Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

Geeignet – 2 Flächen für 2 WE

Nachverdichtungspotential innerhalb des Innenbereiches liegt in Form von zwei Baurechten vor. Das Baurecht 1 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 und ist gemäß diesem zu entwickeln. Das Baurecht 4 befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und ist gemäß diesem zu entwickeln.

Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Innenbereichspotentiale gem. § 34 BauGB konnten in der Gemeinde nicht ausfindig gemacht werden.

Entwicklungsflächen im Außenbereich

Bedingt geeignet – 7 Flächen für 80 bis 87 WE

Aufgrund der Tatsache, dass das Innenentwicklungspotential in der Gemeinde Passade nur sehr begrenzt ist, wurden im Rahmen dieser Beurteilung auch Außenbereichsflächen untersucht. Es sind Standorte ermittelt worden, die eine städtebaulich sinnvolle Arrondierung sowie seitens des Landschaftsbildes eine verträgliche Entwicklung darstellen. Es ist Aufgabe der Gemeinde eine Priorisierung der Flächen unter den Gesichtspunkten der Erschließung, Berücksichtigung der Belange der Natur und Landschaft sowie der planerischen Aspekte vorzunehmen.

Aus diesem Grund wurden auch langfristige Entwicklungsflächen im Außenbereich untersucht. Dabei wurden im ersten Schritt die Flächen untersucht, die bereits im Landschaftsplan als wohnbauliche Entwicklungsfläche oder Entwicklungsrichtung dargestellt worden sind. Darüber hinaus wurden weitere Entwicklungsflächen hinsichtlich ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung überprüft. Wichtige Kriterien waren dabei das städtebauliche Einfügen (Abrundung des vorhandenen Siedlungsrandes), die Möglichkeit die Flächen zu erschließen und mögliche Konfliktpotentiale hinsichtlich Immissionen, naturräumlicher Gegebenheiten oder die Abhängigkeit zu anderen Bauflächen.

Von den vier im Landschaftsplan als „Geplante Wohnbauflächen“ dargestellte Flächen sind bereits zwei entwickelt worden. Die zwei weiteren „Geplante Wohnbauflächen“ sind im IEGA als Baufläche Nr. 5 und Baufläche Nr. 7 berücksichtigt worden. Die Bauflächen Nr. 8 bis 11 sind im Landschaftsplan als „Mögliche Richtung für die Siedlungsentwicklung“ dargestellt worden. Lediglich die Baufläche Nr. 6 wurde im Landschaftsplan nicht als „Geplante Wohnbaufläche“ oder „Mögliche Richtung für die Siedlungsentwicklung“ dargestellt.

Die Baufläche 5 befindet sich am nördlichen Ortsrand nördlich der Straße „Tegelredder“ und wird im Landschaftsplan im östlichen Randbereich als „Geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Die restliche Fläche wurde als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sowie als „Acker“ dargestellt. Weiterhin wurde entlang der Landesstraße L50 eine „Baumpflanzung zur Straßeneingrünung“ dargestellt. Bei einer Entwicklung der Fläche ist ein Lärmschutzgutachten aufgrund der direkt angrenzenden Landesstraße L50 zu erstellen. Von dieser ist weiterhin eine Anbauverbotszone von 20m zur Landesstraße zu beachten. Aufgrund der verschiedenen Grundstückseigentümer der Fläche wäre eine Entwicklung in unabhängigen Bauabschnitten denkbar. Der westliche Bereich, der zu der angrenzenden Hofstelle (als Umnutzungspotential U1 dargestellt) gehört, könnte im Zusammenhang mit dem Umnutzungspotential U1 entwickelt werden, es besteht aber auch eine separate Zufahrt auf die Fläche ausgehend von der Straße „Tegelredder“.

Die Baufläche 6 befindet sich westlich der „Dörpstraat“ und nördlich der Straße „An't Schaar“. Diese wird im Landschaftsplan zum großen Teil als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Umwandlung von Ackerland in extensive Grün- bzw. Wiesenflächen“ dargestellt. Ein schmaler Streifen beinhaltet die Darstellung „Mittelwertigen Knick“ sowie „Kleingewässer“. Das Gelände ist relativ stark bewegt und fällt in Richtung des Sees ab.

Die Baufläche 7 befindet sich westlich der Straße „An't Schaar“ und wird über einen landwirtschaftlichen Spurplattenweg dem „Stuhrsredder“ erschlossen. Aufgrund der geringen Straßenbreite ist hier ein Ausbau des Weges notwendig. Im Landschaftsplan wird diese Fläche ganzheitlich als „Geplante Wohnbaufläche“ dargestellt. Das Gelände ist relativ stark bewegt und fällt in Richtung des Sees ab.

Die Baufläche 8 befindet sich westlich der „Dörpstraat“. Einzelne Grundstücke können mit separaten Auffahrten von dieser Straße erschlossen werden. Der Landschaftsplan stellt diese Fläche als „Mögliche Richtung für die Siedlungsentwicklung“ da. Bei einer Entwicklung der Fläche wäre ein Lärmschutzgutachten aufgrund der direkt angrenzenden Landesstraße L50 zu erstellen. Von dieser ist weiterhin auch eine Anbauverbotszone von 20m zu beachten.

Die Bauflächen 9 bis 11 sind in diesem Gutachten als langfristige Entwicklungsperspektiven aufgenommen worden, analog zur Darstellung des Landschaftsplans. In diesem wurden die Flächen bereits als „Mögliche Richtung für die Siedlungsentwicklung“ dargestellt. Die Erschließung kann nur sinnvoll über das Umnutzungspotential U3 hergestellt werden, weswegen eine direkte Abhängigkeit zu eben diesem Umnutzungspotential besteht. Gemäß Darstellung des Landschaftsplanes besteht zwischen den Bauflächen B9/B10 und der Baufläche B11 ein „Mittelwertiger Knick“.

Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Leerstände von Wohngebäuden wurden in Passade nicht festgestellt. Bei der Ortsbegehung wurden Umnutzungspotentiale (U1 bis U3) aufgenommen.

Bei dem Umnutzungspotential U1 handelt es sich um eine ehemalige landwirtschaftliche Hofanlage. Das ursprüngliche Wohngebäude ist in Nutzung und einige weitere Nebengebäude wurden bereits zu Wohnzwecken durch Abriss und Neubau umgenutzt. Im rückwärtigen Bereich befinden sich jedoch einige Nebengebäude und Flächen, die ggf. weitere Wohnbebauung zulassen würden. Da die Gebäude und Flächen nicht von der Straße aus zu sehen sind, konnte bei der Ortsbegehung nicht festgestellt werden, ob eine Umnutzung der Gebäude sinnvoll erscheint oder lediglich Abriss und Neubebauung eine Option wären.

Sinnvoll wäre eine gemeinsame Entwicklung des Umnutzungspotentials U1 mit der Baufläche B5, da diese in einem direkten räumlichen Zusammenhang stehen.

Das Umnutzungspotential U2 befindet sich sehr zentral an der Straßenecke „Dörpstraat“ und „Tegelredder“. Auch hierbei handelt es sich um eine ehemalige Hofstelle, deren Hauptwohngebäude derzeit nicht mehr in Nutzung ist. Das Wohn- sowie die Nebengebäude würden durch eine Umnutzung oder Abriss und Neubau positiv zum ländlichen Ortsbild beitragen und Raum für 4 bis 6 Wohneinheiten bieten.

Das Umnutzungspotential U3 befindet sich ebenfalls sehr zentral an der Ecke der Straßen „Dörpstraat“ und „Tegelredder“. Hierbei handelt es sich um eine noch aktive Hofstelle. Allerdings hat der Landwirt bereits signalisiert, dass eine Aufgabe oder eine Betriebsverlagerung der landwirtschaftlichen Nutzung in den nächsten Jahren aufgrund der beengten räumlichen Situation sowie der Gemengelage der verschiedenen Nutzungen innerhalb der Ortschaft sehr wahrscheinlich sein wird.

Nördlich der Straße „Stuhrsredder“ befindet sich ein kleines ehemaliges Wochenendhausgebiet, welches aber primär für dauerhafte Wohnzwecke genutzt wird. Hier wäre dementsprechend eine Umwandlung zu einem Wohngebiet planerisch zu empfehlen, damit die dauerhafte Wohnnutzung planungsrechtlich auch abgesichert ist.

Ein weiteres Umnutzungspotential befindet sich nördlich der Straße „An de Laak“ und östlich der „Dörpstraat“ in Form einer abgängigen alten landwirtschaftlich genutzten reetgedeckten Scheune.

12. Fazit

Das Innenbereichsgutachten der Gemeinde Passade macht einerseits deutlich, dass es durchaus noch Potenzialflächen im Innenbereich der Gemeinde gibt, die für eine bauliche Entwicklung im Sinne einer Nachverdichtung durch Umnutzung von landwirtschaftlichen Betrieben herangezogen werden können.

- Baurechte aus bestehenden Bebauungsplänen liegen in Passade für zwei Baulücken für insgesamt **2 Wohneinheiten** vor. Dabei handelt es sich um die Baulücken mit den Nummern 1 und 4.
- Für eine sofortige Entwicklung nach § 34 BauGB stehen **keine** Baulücken zur Verfügung.
- Es wurden insgesamt drei Umnutzungspotentiale (U1, U2 und U3) in Form teils noch in Nutzung befindlicher und teils schon aufgegebenen landwirtschaftlichen Hofstellen aufgenommen.
- Im Innenbereich von Passade befinden sich keine größeren geeigneten Bauflächen. Auch im Außenbereich wurden keine Flächen erhoben die direkt als geeignet eingestuft werden können.
- Vier Entwicklungsflächen können als Außenbereich im Innenbereich (Außenbereichszug) eingestuft werden. Dabei handelt es sich um die Bauflächen mit den Nummern 5,

- 6, 7 und 8. Allerdings wurden diese aufgrund vorliegender Hemmnisse (Schallimmissionen, Anbauverbotszone, Landschaftsbild, Topographie, schwierige Erschließung) als bedingt geeignet eingestuft.
- Drei Entwicklungsflächen im Außenbereich wurden als langfristige Entwicklungsflächen aufgenommen. Es handelt sich hierbei um die Bauflächen mit den Nummern 9, 10 und 11. Diese wurden aufgrund einer fehlenden Erschließung bzw. der direkten Abhängigkeit zu dem Umnutzungspotential U3 als langfristige Entwicklungsperspektive mit in das Gutachten aufgenommen.

Das reale Entwicklungspotenzial bis zum Jahr 2030 liegt gemäß LEP bei 15% der vorhandenen Wohneinheiten zum Stichtag 31.12.2017. Es sind ab 2018 insgesamt 12 Baufertigstellungen, die von diesem Kontingent abzuziehen wären, verzeichnet.

Nach dem derzeitigen Stand bleibt der Gemeinde ein Entwicklungspotenzial von 10 Wohneinheiten.

Die vorgebrachten Werte sind Zahlen, die den derzeitigen Stand für eine wohnbauliche Entwicklung wiedergeben. Erfahrungsgemäß ist die Entwicklung einer Gemeinde ein stetiger Prozess, so dass die Zahlen schnell überholt sind. Daher ist zu empfehlen in regelmäßigen Abständen einen Abgleich zu machen.

Empfehlung zur Baugestaltung

Aufgrund des nach wie vor noch sehr gut erhaltenen dörflichen Charakters der Gemeinde Passade, insbesondere mit den ortsbildprägenden Hofstellen und Katen sowie den dazugehörigen landwirtschaftlichen Freiflächen wird anbei ein kleiner Leitfaden bei zukünftigen Bauvorhaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie Gebäudegestaltung angefügt. Dieser Leitfaden soll in der Gemeinde als Orientierungshilfe bei einer möglichen Neuausweisung eines Wohngebietes oder einer Nachverdichtung/Umnutzung innerhalb des Innenbereichs nach §34 dienen."

Empfohlen wird bei einem Neubaugebiet eine ortsangemessene Grundstücksgröße von mindestens 600 m² bei einer Bebauung mit Einzelhäusern und mindestens 350 m² bei einer Bebauung mit Doppelhäusern. Grundstücksgrößen für Mehrfamilienhäusern sind sehr stark von der Größe und der konzeptionellen Idee des Entwurfs abhängig, so dass es hierbei nicht sinnvoll erscheint Mindestgrundstücksgrößen vorzugeben. Die Grundflächenzahl (der prozentuale Anteil der möglichen Versiegelung/Bebauung des Baugrundstückes) sollte zwischen einer GRZ von 0,2 und 0,4 und die Geschossflächenzahl zwischen einer GFZ von 0,8 und 1,2 liegen. Eine Traufhöhe von 3,60 m sowie eine Gebäudehöhe von ca. 9,00 m für Einzel- und Doppelhäuser bei einer minimalen Dachneigung von ca. 40° und eine Gebäudehöhe von ca. 12,00 m für Mehrfamilienhäuser wird hinsichtlich des teils sehr bewegten Geländes sowie gemessen an dem vorhandenen Gebäudebestand für ortsangemessen angesehen.

Zum Thema der Gestaltung wird zur Wahrung des dörflichen Charakters der Gemeinde Passade hinsichtlich der Fassadengestaltung primär die Verwendung von Klinkersteinen in den Farben Rot sowie Rotbraun und zur Dacheindeckung primär die Verwendung von Dachziegeln in den Farben Rot, Schwarz und Grau empfohlen.

Zur Verhinderung von übermäßiger und ungewollter Nachverdichtung kann die Anzahl der Wohneinheiten in Einzelhäusern auf maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und in Doppelhäusern auf maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte reglementiert werden. Weiter-

hin wird empfohlen, dass auf den privaten Grundstücken pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen sind. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass der ruhende Verkehr, einschließlich eines Zweitfahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird, so dass der öffentliche Straßenraum hinsichtlich parkender Fahrzeuge entlastet werden kann.

13. Hinweise

Verfügbarkeit von Flächen:

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen nicht alle der ermittelten Flächen ohne weiteres für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Es ist Aufgabe der Gemeinde sich mit den Grundstückseigentümern bezgl. der Bauwilligkeit oder entsprechenden Verkaufsabsichten in Verbindung zu setzen. Dieses kann beispielsweise anhand eines Fragebogens erfolgen, der den betroffenen Bürgern zugeschickt wird.

Außerdem ist es sinnvoll dieses Innenbereichsgutachten zu gegebenen Zeitpunkten zu aktualisieren oder alternativ ein Baulückenkataster/ Gebäudekataster zu erstellen, um den Vorgaben des LEPs gerecht zu werden.

Landwirtschaftliche Betriebe

Es befinden sich landwirtschaftlich geprägte Nutzungen im Ort. Bei Vorhaben in unmittelbarem Umfeld sind daher emissionsschutzrechtliche Gutachten zu erstellen, mit denen nachgewiesen werden sollte, dass bei einem konkreten Bauvorhaben im Umfeld gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Andersrum sind die landwirtschaftlichen Betriebe zu schützen, das heißt, durch Entwicklungen von wohnbaulichen Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft dürfen keine nutzungseinschränkende Wirkungen der Betriebe vorgehen.

14. Anlagen

- **Planzeichnung**, der Bestandserhebung
- **Tabelle zum Innenbereichsgutachten**, Potentielle Siedlungsentwicklung der Gemeinde Passade
- **Flächenkataster**, Dokumentation und Bewertung der Baulücken und Bauflächen
- **Fragebogen**, Musterbeispiel zur Öffentlichkeitsbeteiligung