



Niederschrift

**über die Einwohnerversammlung der Gemeinde Passade (PASSA/EV/01/2017) vom
18.01.2017**

Beginn: 19:30 Uhr
Ende 21:30 Uhr
Ort, Raum: 24253 Passade, Tegelredder 2, "Dörpshuus" /
Feuerwehrgerätehaus

Tagesordnung:

Vorlagennummer:

- öffentliche Sitzung -

1. Eröffnung und Begrüßung
2. Vorstellung der ersten Bewertungen des Innenbereichs in Passade zur möglichen weiteren wohnlichen Entwicklung; weiteres Vorgehen
3. Verschiedenes

- öffentliche Sitzung -

TO-Punkt 1: Eröffnung und Begrüßung

Bürgermeisterin Blöcker begrüßt Herrn Kühle vom Büro B2K, Herrn Griesbach, die ca. 40 Bürgerinnen und Bürger sowie die Gemeinderatsmitglieder. Das Thema der heutigen Einwohnerversammlung sind die wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde. Hierzu wird ein sogenanntes Innenbereichsgutachten erstellt, das aufzeigen soll, in welchen Bereichen der Ortslage noch Baulücken vorhanden sind, die sich für eine wohnbauliche Verdichtung eignen.

TO-Punkt 2: Vorstellung der ersten Bewertungen des Innenbereichs in Passade zur möglichen weiteren wohnlichen Entwicklung; weiteres Vorgehen

Frau Bürgermeisterin Blöcker bittet Herrn Kühle, die Bestandsaufnahme und erste Bewertung der Flächen zum Innenbereichsgutachten vorzustellen.

Nachdem Herr Kühle zunächst sich und sein Büro vorstellt, erläutert er die rechtlichen Grundlagen für die Erstellung eines Innenbereichsgutachtens. Zunächst hat die Landesplanungsbehörde im Landesentwicklungsplan aufgenommen, dass Gemeinden ihre wohnbauliche Entwicklung erst im Innenbereich prüfen und ausschöpfen sollen, bevor ein Neubaugebiet am Ortsrand auf der grünen Wiese entsteht.

Seit ein paar Jahren wurde dieses landesplanerische Ziel auch in das Baugesetzbuch übernommen, sodass nunmehr die gesetzliche Verpflichtung besteht, dass eine Gemeinde das wohnbauliche Potential in der Ortslage auszunutzen hat, bevor ein Neubaugebiet am Ortsrand und damit im Außenbereich entstehen kann.

Herr Kühle geht sodann auf die Vorgehensweise zur Erstellung eines Innenbereichsgutachtens ein. Er erklärt hierzu anhand von Beispielen, was eine klassische Baulücke, eine Hinterlandbebauung und die Abgrenzung zum Außenbereich ist. Landwirtschaftliche Betriebe in der Ortslage haben häufig ein großes Potential an Flächen, wenn sie ihren landwirtschaftlichen Betrieb aufgeben oder aussiedeln wollen. Hier geht es dann um Umnutzungen wie z.B. von Scheunen zu Wohnungen, aber auch um Neubaupläne, wenn Scheunen und Maschinenhallen abgerissen werden sollen. Herr Kühle und seine Mitarbeiter haben in drei Ortsterminen eine Bestandsaufnahme der Bebauung von Passade angefertigt und auch eine erste Bewertung der Flächen vorgenommen.

Herr Kühle führt weiter aus, dass der Landesentwicklungsplan der Gemeinde Passade eine wohnbauliche Entwicklung von 15 % für den Zeitraum von 2010 bis 2025 zugesteht. Maßgebend für die Berechnung sind die am 31.12.2009 vorhandenen Wohneinheiten. In Passade waren dies 117 Wohneinheiten, sodass bis 2025 ein Entwicklungspotential von 18 Wohneinheiten verbleibt. Von diesen 18 Wohneinheiten sind jedoch die von 2010 bis heute neu entstandenen Wohneinheiten abzuziehen und das sind 17 Wohneinheiten, sodass damit bis 2025 nur noch ein Entwicklungspotential von einer Wohneinheit besteht. Die meisten der 17 Wohneinheiten sind seinerzeit durch den Bebauungsplan Nr. 3 „Achter Kroog“ entstanden. Der Bebauungsplan ist zum Ende des Planungszeitraumes des damaligen Landesraumordnungsplanes aufgestellt worden, die meisten Neubauten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind dann zu Beginn des Planungszeitraumes des Landesentwicklungsplanes entstanden, sodass diese eben von dem Entwicklungspotential des Landesentwicklungsplanes abzuziehen sind. Unabhängig von dem Entwicklungspotential können nun jedoch weiterhin Baugenehmigungen nach dem § 34 Baugesetzbuch für Baulücken erteilt werden. Das Entwicklungspotential spielt damit nur eine Rolle, wenn die Gemeinde beabsichtigt, mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes neue Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

Anhand einer Übersichtskarte zeigt Herr Kühle sodann die in der Ortslage vorhandenen Entwicklungspotentiale auf. Dieses sind eine Baulücke am Gödersdorfer Weg und eine gegenüber der Gaststätte, wobei Herr Kühle beide Flächen nur für bedingt geeignet hält. Insbesondere würde eine Bebauung der Fläche gegenüber der Gaststätte die jetzt vorhandene freie Sicht auf den See nehmen. Im Bereich des Bebauungsplanes 1 „Grootkoppel“ und im Bereich des Bebauungsplanes 3 „Achter Kroog“ sind jeweils noch ein Grundstück unbebaut. Aller Voraussicht nach ist dies jedoch gewollt und so werden diese Grundstücke zurzeit wohl nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen. In den 3 vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstellen sieht Herr Kühle ein Umnutzungspotential. Wie viele Wohneinheiten dort entstehen könnten, kann er jedoch nicht beziffern, weil dies davon abhängt, ob die Eigentümer überhaupt ein Interesse an einer Umnutzung haben und ob Scheunen oder Maschinenhallen dann zu Wohnungen umgebaut oder abgerissen und zu Wohnbaugrundstücken parzelliert werden sollen. Hier empfiehlt Herr Kühle, eine Abfrage bei den Eigentümern vorzunehmen. Weitere Entwicklungspotentiale sieht Herr Kühle nördlich des Tegeldredders bis an die Landesstraße 50 und zwischen dem Wochenendhausgebiet und der Bebauung „Fuhlenwisch“. Eine bedingt geeignete Entwicklungsfläche liegt westlich der Dorfstraße, wobei hier zu beachten ist, dass dadurch die Sichtbeziehung von der Landesstraße zum Passade See nicht völlig verbaut wird.

Insgesamt sieht Herr Kühle in der Ortslage 3 Wohneinheiten, die kurzfristig umsetzbar wären. Dazu würden dann die Umnutzungspotentiale der Hofstellen kommen, soweit dies kurz- oder mittelfristig gewünscht ist.

Die Flächen nördlich des Tegelredders und westlich der Dorfstraße sieht Herr Kühle als Außenbereichsfläche im Innenbereich an. Die Flächen zwischen dem Wochenendhausgebiet und der Bebauung „Fuhlenwisch“ sieht Herr Kühle als Außenbereichsflächen an. Hierfür sieht er insgesamt ein Potential von 16 bis 19 Wohneinheiten.

Abschließend weist Herr Kühle auf einen Fragebogen zur Ortsentwicklung hin, den die Bürgerinnen und Bürger gern mitnehmen, ausfüllen und zurückgeben dürfen. Die Fragebögen werden ausgewertet und soweit es möglich und sinnvoll ist bei der weiteren Erstellung des Innenbereichsgutachtens berücksichtigt. Nachdem für alle möglichen Entwicklungspotentiale Datenblätter angefertigt und der Erläuterungstext geschrieben ist, wird das Gutachten in die Behördenbeteiligung gegeben. Insbesondere werden sich der Kreis Plön, das Innenministerium und die Landesplanungsbehörde zu dem Gutachten äußern. Die Anregungen aus den Stellungnahmen der Behörden müssen dann bewertet und ggf. in das Gutachten eingearbeitet werden. Das fertige Innenbereichsgutachten bildet die Grundlage für jede weitere wohnbauliche Entwicklung, es sollte daher auch fortgeschrieben werden, wenn sich wohnbauliche Veränderungen in der Ortslage entwickelt haben.

Auf die Frage, ob das bestehende Wochenendhausgebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet umgenutzt werden kann, erklärt Herr Kühle, dass dazu zunächst eine Bestandaufnahme der tatsächlichen Nutzungen angefertigt werden müsste. Grundsätzlich besteht eine solche Möglichkeit und in diesem Falle wäre es vielleicht auch sinnvoll, weil sich die Fläche zwischen dem Wochenendhausgebiet und der Bebauung „Fuhlenwisch“ auch für eine wohnbauliche Entwicklung eignet. Allerdings würden die Einheiten des Wochenendhausgebietes dann auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen sein.

Weiter wurde gefragt, ob die betroffenen Grundstückseigentümer zu deren Planung befragt werden. Herr Kühle erklärt hierzu, dass die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt, eine Abfrage aller Eigentümer ist daher auch nicht vorgesehen. Durch das Ausfüllen und Abgeben der Fragebögen können Eigentümer aber ihre Vorstellungen und Planungen an die Gemeinde weitergeben oder auch im direkten Gespräch mit der Bürgermeisterin. Wenn sich ein Planungserfordernis durch die Gemeinde ergibt, so wird die Gemeinde die Wünsche der Eigentümer sicher berücksichtigen, soweit dies sinnvoll und städtebaulich vertretbar ist.

Es wurde weiter gefragt, ob die Gemeinde eine wohnbauliche Entwicklung auch vernehmen könne, ohne noch ein gewisses Entwicklungspotential zu haben. Herr Kühle erklärt, dass dies nur durch eine Kooperation mit Nachbargemeinden möglich wäre. Dazu müsste ein Planungsverband gegründet werden, in dem Nachbargemeinden auf ihr noch vorhandenes Entwicklungspotential zugunsten einer anderen Gemeinde verzichten.

Weitere Fragen werden nicht gestellt, sodass sich Frau Bürgermeisterin Blöcker bei Herrn Kühle und den Bürgerinnen und Bürgern bedankt und den Punkt damit schließt.

TO-Punkt 3: Verschiedenes

Zu diesem Punkt wurden keine weiteren Themen angesprochen.

gesehen:

Blöcker
- Bürgermeisterin -

Griesbach
- Protokollführer -

Sönke Körber
- Amtsdirektor -