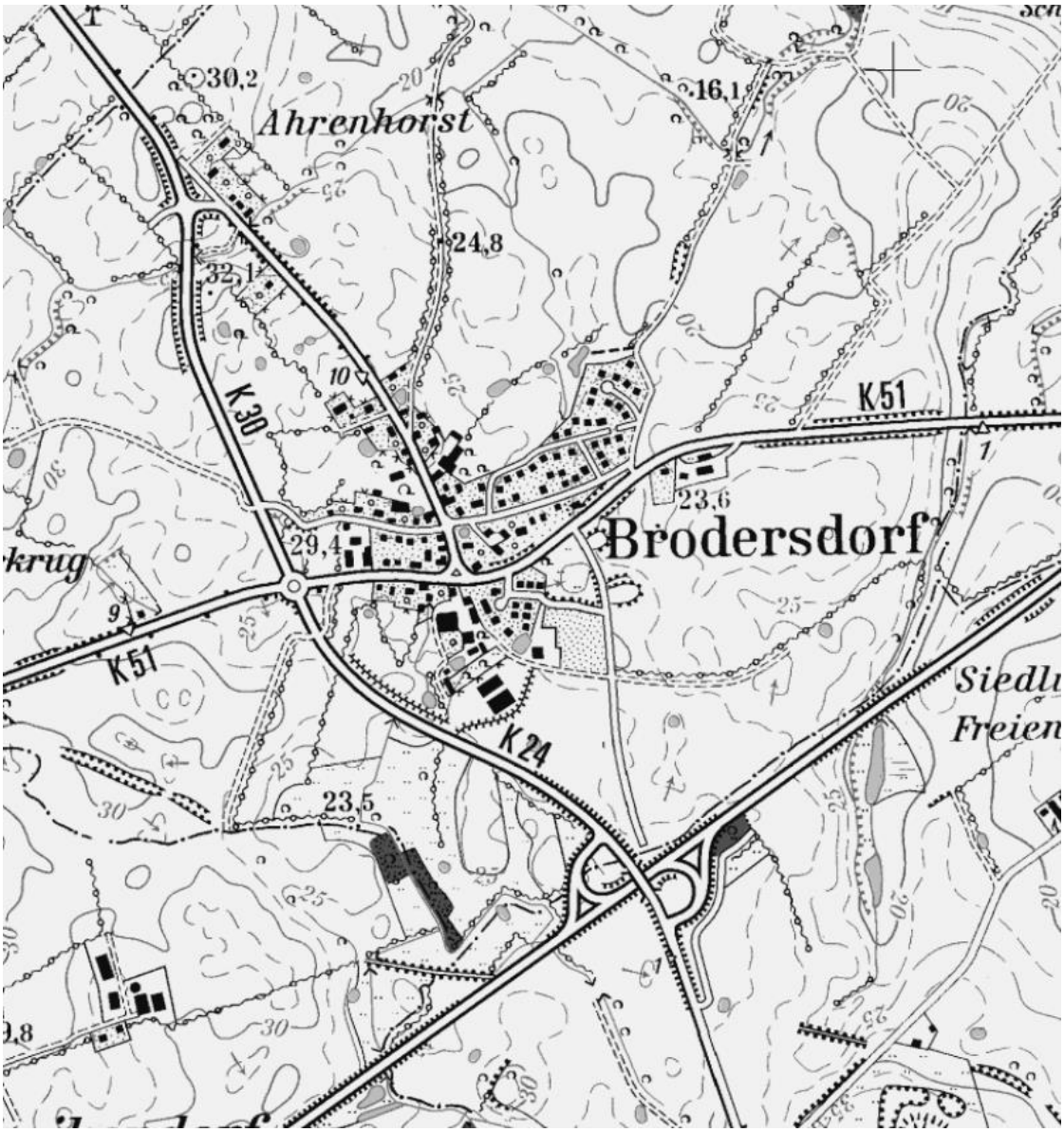

Innenbereichserhebung

der Gemeinde Brodersdorf, Kreis Plön

- Erläuterungsbericht

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB

Holzkoppelweg 5 - 241118 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand: 15.02.2018

1. Erfordernis und Zielsetzung

Die Gemeinde sieht sich aus verschiedenen, im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Gründen zur Ausarbeitung eines Entwicklungskonzeptes veranlasst. Die wichtigsten Gründe sind hierbei die Nutzbarmachung von Innenbereichspotentialen sowie die Nutzung bestehender Baurechte (gem. § 34 BauGB oder Grundstücke innerhalb bestehender Bebauungspläne gem. § 30 BauGB). Weitere Gründe für ein Entwicklungskonzept sind:

- bestehende Infrastruktur, Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung stärker nutzen;
- Verkehrsströme reduzieren;
- bedarfsgerechte Entwicklung und Berücksichtigung des demografischen Wandels;
- städtebauliche Missstände erkennen und beheben (Leerstände von Gewerbeflächen, Wohnbauflächen, ehemalige Hofstellen).

Das Innenbereichsgutachten ist die Grundlagenermittlung für zukünftige Planungen wie Stadt-Umlandkonzepte, Flächennutzungspläne und Bebauungspläne. Ziel ist es Aussagen darüber zu treffen, in welchen Ortsbereichen eine sinn- und maßvolle Entwicklung von Bauflächen zukünftig stattfinden kann, um eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten.

2. Methodik

Die Flächen der Gemeinde Brodersdorf wurden unter städte- und ortsplanerischen 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 DGK 1 : 5.000 und einer Luftbildauswertung (Quelle: Google-Earth und Bing) sowie einer Ortsbegehung mit fotografischer Bestandsaufnahme durch den Stadtplaner;
2. Auswertung der bestehenden Bauleitpläne (FNP und B-Pläne) 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 erneute Überarbeitung der Planunterlagen;
7. Erstellung des Endstandes.

3. Teil A - Beurteilung der Innenbereichspotentiale

3.1 Rechtliche Grundlagen

Eine städtebauliche Entwicklung unterliegt dem Grundsatz, dass mit Außenbereichsflächen sparsam umgegangen werden soll, um eine unangemessene Zersiedelung der Landschaft zu vermeiden. Das bedeutet, dass neue Baugebiete zum einen in kompakter Form entstehen und zum anderen zu einer Abrundung des bestehenden Siedlungsgebietes führen sollen.

Im Jahr 2013 wurde das Baugesetz dahingehend geändert, dass in dem § 1 Abs. 5 mit dem Satz 3 ein neuer zusätzlicher Grundsatz eingeführt wurde:

"Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen."

3.2 Baurechte nach § 30 und § 34 BauGB

3.2.1 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 das Gemeindegebiet bestehen drei rechtskräftige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 1 (1985);
- Bebauungsplan Nr. 2A (1995);
- Bebauungsplan Nr. 3 (2012)

Die beiden Bebauungspläne Nr. 1 und Nr. 2A sind weitestgehend vollständig umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 3 wurde bis dato nicht umgesetzt.

3.2.2 Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB (Zulässigkeiten von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) ist lediglich eine Vorbewertung. In dieser Beurteilung wurden die Baulücken in 'geeignet' und 'bedingt geeignet' unterteilt. Geeignete Baulücken sind aus städtebaulicher Sicht sofort umsetzbar, offensichtliche Hemmnisse liegen hier nicht vor. Den bedingt geeigneten Baulücken stehen einer sofortigen Entwicklung Realisierungshemmnisse entgegen, die eine Umsetzung möglicherweise verzögert oder verhindert. Hemmnisse sind unter anderem schwierige Grundstückszuschnitte, mehrere Grundstückseigentümer oder eine schwierige Erschließung.

Die Bewertung einzelner Baulücken ist zu gegebenem Zeitpunkt (Bauvoranfrage/Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht des Kreises.

Es wird darauf hingewiesen, dass unter Umständen nicht alle der ermittelten Flächen ohne weiteres für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen. Ob eine Baulücke baulich genutzt werden soll, liegt in der Entscheidung des jeweiligen Grundstückseigentümers.

3.2.3 Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Umnutzungspotentiale, häufig in Form ehemaliger Hofstellen, bieten Potential für eine Nachverdichtung im Innenbereich. Die Anzahl der möglichen Wohneinheiten hängt von der Form der Umnutzung ab. Denkbar ist eine Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Ergänzung durch Anbauten oder ein Abriss der Gebäude und Parzellierung mit Einfamilienhaus-Grundstücken.

4. Teil B - Planungsvarianten im Außenbereich

4.1 Außenbereich Im Innenbereich

Neben den Baulücken gibt es Flächen welche als 'Außenbereich im Innenbereich' bezeichnet werden. Diese Flächen sind trotz ihrer innerörtlichen Lage zu groß, um sie nach § 34 BauGB zu bebauen. Für diese Flächen ist daher im Falle einer baulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes und ggf. eine Flächennutzungsplanänderung notwendig. Es wird zwischen sogenannten 'Außenbereichszungen' und 'Außenbereichsinseln' unterschieden.

4.2 Entwicklungsflächen im Außenbereich

Ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten sollte zwar in erster Linie Baulücken und Umnutzungspotentiale im Innenbereich durchleuchten, stellt aber auch Entwicklungsflächen im Außenbereich dar, damit Planungsaussagen vorbereitend für eine mögliche Flächennutzungsplanänderung wohnbaulicher Entwicklungen dargestellt werden können. Das vorliegende Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten dient bei weiterführenden Bauleitplanungen als Abwägungsgrundlage, womit dargelegt werden kann, warum die eine oder andere Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung steht.

5. Ergebnisse

Bebaubarkeit nach § 30 BauGB

Geeignet - 3 Flächen für 18 WE

Es befindet sich eine Baulücke gem. § 30 BauGB (Baulücke Nr. 7) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 und zwei Baulücken gem. § 30 BauGB (Baulücken Nr. 10 und 12) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3.

Bebaubarkeit nach § 34 BauGB

Bedingt geeignet - 1 Fläche für 1 WE

Weiteres Nachverdichtungspotential innerhalb des Innenbereiches liegt nur in Form einer 'bedingt geeigneten' Baulücke (Baulücke Nr. 3) vor. Hier steht einer kurzfristigen Entwicklung vor allem das Hemmniss in Form einer sehr geringen Grundstücksgröße sowie ungünstiger Grundstückszuschnitt entgegen.

Entwicklungsflächen im Außenbereich

Geeignet - 4 Flächen für 27 WE

Bedingt geeignet - 5 Flächen für 39 WE

Weitere Innenbereichspotentiale gem. § 34 BauGB konnten in der Gemeinde nicht ausfindig gemacht werden. Aus diesem Grund wurden auch Entwicklungsflächen im Außenbereich untersucht. Die Enwicklungsflächen wurden hinsichtlich ihrer Eignung für eine wohnbauliche Entwicklung überprüft. Wichtige Kriterien waren dabei die Möglichkeit die Flächen zu erschließen, mögliche Konfliktpotentiale aufgrund landwirtschaftlicher Betriebe (Geruchsimmissionen) und Verkehrslärm ausgehend von der Bundesstraße B 502.

Gebäudeleerstände und Umnutzungspotentiale

Darüber hinaus ist noch eine landwirtschaftlich genutzte Hofstelle zu nennen auf der evtl. Umnutzungspotential (U1) besteht. Es können je nach Form der Umnutzung ca. sechs bis acht Wohneinheiten auf diesem Umnutzungspotential entstehen.

6. Befragung der Grundstückseigentümer

Es wurden an die Eigentümer der ermittelten Flächen ein Fragebogen bezüglich der Verfügbarkeit der Baulücken und -flächen verteilt.

Hierzu wurden zehn Eigentümer für 14 Flächen angeschrieben. Die Beteiligung hierbei war relativ hoch. Insgesamt wurden für acht Flächen ausgefüllte Fragebögen zurückgeschickt.

Die Antworten zu diesen Fragebögen haben einen ziemlich hohen Stellenwert, da die einzelnen Grundstücks- bzw. Flurstückseigentümer hinsichtlich der Bauwilligkeit der im Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten festgestellten Bauflächen und Baulücken befragt wurden. Dabei wurde gefragt,

- Ob Grundsätzlich eine Bebauung gewünscht wird;
- Ob Interesse besteht das Grundstück bzw. einen Teil davon als Baugrundstück an Dritte zu verkaufen;
- Mit welchen Zeiträumen geplant wird: kurzfristig, mittelfristig oder langfristig;
- Sowie nach sonstigen Anmerkungen zum Grundstück.

Mit diesem Ergebnis soll abgewogen werden, welche Flächen für eine Bebauung in Frage kommen und welche gar nicht bzw. eher langfristig nach 2025 zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Aussagen des LEP´s stehen der Gemeinde unterschiedliche Kontingente an wohnbaulichen Entwicklungen zu.

In Kap. 1.4 ist im LEP 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 Brodersdorf ist von Bedeutung, dass sie in einem Ordnungsraum liegt. 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.

Der Bemessens Zeitraum wird dabei bis ins Jahr 2025 angegeben. Auf dieser Grundlage wurde die Befragung, in welchen Zeiträumen geplant wird, aufgestellt.

- Kurzfristig, 1 – 3 Jahre;
- Mittelfristig, 4 – 7 Jahre;
- Langfristig, ab 2025 (quasi nach dem Entwicklungsrahmen des LEP´s)

Im Ergebnis spielen dabei die ermittelten Zahlen für den kurzfristigen und mittelfristigen Zeitraum eine wesentliche Rolle, da diese Werte immer mit dem gemäß LEP errechneten Anteil der Wohnraumermittlung abzugleichen sind. Hierzu wurde eine Tabelle erstellt, in welcher die Zahlen aus der Befragung und auch gemäß LEP aufgeführt worden sind (Anlage 1 - Befragung der Grundstückseigentümer zur Bauwilligkeit).

7. Auswertung der Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in Form einer Einwohnerversammlung am 02.05.2017 statt, bei der der aktuelle Planstand mit Benennung der einzelnen Potentialflächen vorgestellt wurde. Dabei wurde den Einwohnern im Rahmen der Veranstaltung Gelegenheit gegeben, sich zu den einzelnen Flächen zu äußern. Zudem wurden bei der Veranstaltung Fragebögen verteilt, durch die nochmals Gelegenheit gegeben wurde, Stellung zu einzelnen Flächen zu nehmen.

Nach der Einwohnerversammlung wurden Fragebögen an die Öffentlichkeit verteilt.
Von den verteilten Fragebögen kam nur eine geringe Anzahl zurück, so dass keine allgemeingültigen Aussagen stellvertretend für die Bevölkerung aus der Befragung gezogen werden können.

Trotzdem gibt es einige Aussagen, welche sich in den wenigen Antworten wiederholen.
So möchte der Großteil der Bewohner auch im Alter in Brodersdorf wohnen bleiben, vorwiegend im Einfamilienhaus.

Nachdem im ersten Teil der Befragung die künftigen Bedarfe und Wünsche zum eigenen Wohnen abgefragt wurden, wurden im zweiten Teil Fragen zu den Inhalten des Innbereichsgutachtens gestellt, um die Ergebnisse mit der Bewertung durch die Planer abzugleichen.

Welche Freiflächen innerhalb der Gemeinde sollen erhalten bleiben?
Benennen Sie Bereiche, die nicht überplant werden sollen.
An dieser Stelle wurde mehrere Male der Spielplatz/ Bolzplatz genannt, der sich am nordöstlichen Ortsrand befindet.

Benennen Sie Bereiche, die eventuell überplant werden können?
Unter anderem wurde der innere Dorfbereich neben dem Kählerhof – altes Druckereigebäude als Bereich genannt, der überplant werden könnte. Weitere Flächen, die aus Sicht der Öffentlichkeit für eine bauliche Entwicklung in Frage kommen, befinden sich an den Ortsrändern der Gemeinde Brodersdorf.

Gibt es nach Ihrer Meinung leerstehende landwirtschaftliche Betriebe, andere leerstehende Gebäude oder städtebauliche Missstände?
Zu dieser Frage wurden keine Antworten abgegeben.

Im vierten Teil der Befragung wurden allgemeine Gedanken und Anmerkungen zu verschiedenen Themen gesammelt, die sich nicht direkt auf das Innenbereichsgutachten beziehen und in dieses einfließen. Trotzdem können sie wichtige Hinweise für die Entwicklung der Gemeinde sein und der Gemeinde Anregungen zu Aufgaben geben, die zu gegebenem Zeitpunkt zu diskutieren und zu bearbeiten sind.
Bei der Befragung wurden Ideen und Gedanken zu den Themen Ortsbild / bauliche Entwicklung, Verkehr / Erschließung / ruhender Verkehr und Freiräume / Wanderwege / Naherholung / Tourismusentwicklung sowie zu sonstigen Gedanken gesammelt:

Ortsbild / bauliche Entwicklung:
- Dem Dorf fehlt der Dorfkern und ein „dörfliches Bild“. Brodersdorf sieht zur Zeit wie ein Durchgangsdorf aus. Wege und Straßen sind in einem uneinheitlichen Bild. Ebenso die Beschilderung. Neu-Brodersdorf sollte mehr angebunden werden.
- Bei neubauten mehrstöckige Gebäude vermeiden.

- Wohnungen für Single (Jüngere im Ort halten).
- Wohnungen für Senioren (Ältere im Ort halten).

Verkehr / Erschließung / ruhender Verkehr:
- Wege im Dorf sind in schlechtem Zustand. Beleuchtung (Lutterbeker Weg bis Brüghof/ Am Seeden) ist absolut mangelhaft und nicht ausreichend.
- Entfernung der „Verkehrsberuhigung“ Am Seeden.
- Reparieren der Asphaltdecken der Kreisstraße.
- Verkehrsberuhigung Ossenstücken.
- E-Tankstelle für Auto und Fahrrad.

Freiräume / Wanderwege / Naherholung / Tourismusentwicklung:
- Bessere Wanderwege direkt nach Laboe.
- Beschilderung an dem Rundweg.
- Reitwege.
- Wanderwege sollten mit Schrittgeschwindigkeit befahren dürfen.
- Freizeitfläche am Bolzplatz erhalten + ausbauen.
- Umgestaltung der Fläche am Dorfteich, Infrastruktur für Veranstaltungen schaffen.
- Cafe am Dorfteich.
- Ausbau Kurpark für Veranstaltungen (Container für Bewirtung und Toiletten).

Sonstige Anregungen:
- Ggf. Verkehrsberuhigung im Eingangsbereich von Lutterbek

Ein Muster des Fragebogens (Fragen an die betroffenen Grundstückseigentümer durch die Gemeinde) sowie eine Tabelle mit der Auswertung der Fragebögen (Anlage 3 - Auswertung der Befragung der Öffentlichkeit) liegen diesem Dokument als Anlage bei.

8. Fazit

Die Untersuchung der Innenbereichspotentiale hat ergeben, dass der Bebauungsplan Nr. 3 bis dato nicht umgesetzt wurde. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 umfasst die Hofstelle Arp, welche nördlich der 'Schönberger Straße' und südlich der Straße 'Tammbrook' liegt. Dieser bietet bei derzeitiger Umsetzung des Bebauungsplanes ein Potential von 16 Wohneinheiten (Baulücken Nr. 10 und 12). Der Eigentümer der Hofstelle strebt weiter die Umnutzung und Nachverdichtung der Hofstelle, jedoch mit einem geänderten Planungskonzept, an. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Auch der Bebauungsplan Nr. 1 bietet ein weiteres Potential mit Baurecht. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 befindet sich am südöstlichen Ortsrand der Gemeinde Brodersdorf. Derzeit wird das Baufenster (Baulücke Nr. 7) als Stellplatzfläche der Jehovas Zeugen genutzt. Diese haben in der durchgeführten Eigentümerbefragung keine Bauwilligkeit angegeben.

Eine Baulücke gem. § 34 BauGB (Baulücke Nr. 3) konnte im Innenbereich ausgemacht werden. Diese wurde aufgrund ihrer Größe und des Grundstückzuschnittes als 'bedingt geeignet' eingestuft. Eine Teilung des Grundstückes ist aufgrund der oben genannten Gründe kaum möglich. Die Fläche eignet sich demnach für einen Erweiterungsbau oder Anbau des Bestandsgebäudes.

Das erhobene Innenentwicklungspotential der Gemeinde Brodersdorf wirkt durch den nicht umgesetzten Bebauungsplan Nr. 3 und dem vorhandenen Baurecht aus dem Bebauungsplan Nr. 1 recht hoch. Jedoch stehen diese Potentiale aus den oben genannten Gründen derzeit nicht für eine sofortige Umsetzung zur Verfügung. Aus diesem Grund wurden im Rahmen dieser Beurteilung auch Außenbereichsflächen untersucht. 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.

Das reale Entwicklungspotenzial bis zum Jahr 2025 liegt gemäß LEP bei 160 Wohneinheiten (Siedlungsentwicklung bis zu 15% der vorhandenen Wohneinheiten, Stand 31.12.2009). Davon abzuziehen sind die Baufertigstellungen ab dem 31.12.2009 und vorliegende Bauanträge.

Nach dem derzeitigen Stand bleibt der Gemeinde ein Entwicklungspotenzial von 22 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.

Des Weiteren ist anzumerken, dass die Bebaubarkeit der Baulücken nach § 34 BauGB eine Vorbewertung ist. Die Bewertung einzelner Baulücken ist dann zu gegebenen Zeitpunkt (Bauantrag) immer eine Einzelfallbewertung und obliegt der Bauaufsicht.

9. Anlagen:

- 01_IEGA Brodersdorf - Planzeichnung Erhebung
- 02_IEGA Brodersdorf – Flächenkataster
- 03_IEGA Brodersdorf - Potentielle Siedlungsentwicklung
- 04_Muster des Fragebogens zur Beteiligung der Öffentlichkeit
- 05_Muster des Fragebogens zur Beteiligung der betroffenen Grundstückseigentümer
- 06_Immissionsschutz-Stellungnahme, erstellt durch die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, Futterkamp vom 28.11.2016
- Anlage 1 : Tabellarische Auswertung Eigentümerbefragung
- Anlage 2: Kartendarstellung Eigentümerbefragung
- Anlage 3: Auswertung der Befragung der Öffentlichkeit