

## Öffentliche Niederschrift

über die gemeinsame Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und des Ausschusses für Umwelt, Versorgung und Verkehr der Gemeinde Wattenbek am Montag, dem 29. Februar 2016, um 19.30 Uhr im „Gemeindezentrum Schaltheus“ in Wattenbek

### Anwesend:

**Die Ausschussmitglieder des Ausschusses für Umwelt, Versorgung und Verkehr:**

GV Herr Haese als Vorsitzender  
GV Herr Herbert  
GV Herr Schmalfuß  
Bgl. Mitglied Frau Heinrichs  
Bgl. Mitglied Herr Lührs  
Bgl. Mitglied Herr Metzloff  
Bgl. Mitglied Herr Horn als Vertreter für Herrn Sarau

### Es fehlt entschuldigt:

Herr Sarau

**Die Ausschussmitglieder des Bau- und Planungsausschusses:**

GV Herr Techow als Vorsitzender  
GV Herr Haese  
GV Herr Dr. Bruhn-Lobin  
GV Herr Herbert  
GV Herr Liebl  
GV Herr Schmalfuß  
Bgl. Mitglied Herr Kruse

### Gäste:

Herr Bürgermeister Schröder  
Herr Maas  
Herr Voß  
Herr Höper  
Herr Prüß  
Herr Scholz  
Herr Schäffer  
Frau Schmidt  
Herr Kühle, Büro B2K  
9 Wattenbeker Einwohner  
Herr Lembrecht, Amt Bordesholm  
Frau Stobrawa, Amt Bordesholm  
Herr Scheer, Kieler Nachrichten

### Protokollführerin:

Frau Rahm

**Herr Haese und Herr Techow** begrüßen die Anwesenden und eröffnen die Sitzung um 19.30 Uhr.

Sie stellen die form- und fristgerechte Ladung sowie die Beschlussfähigkeit der Ausschüsse fest.

### **Tagesordnung:**

1. Beschluss über die Tagesordnung
2. Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 17. Februar 2016
3. Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift des Ausschusses für Umwelt, Versorgung und Verkehr vom 17. Februar 2016
4. Wohnbauflächen in der Gemeinde: Vorstellung des Ablaufs und der Arbeitsschritte eines Innenentwicklungskonzeptes durch Herrn Kühle vom Büro B2K
5. Einwohnerfragestunde
6. Mitteilungen und Anfragen: Ausschuss für Umwelt, Versorgung und Verkehr
7. Mitteilungen und Anfragen: Bau- und Planungsausschuss

Nach Maßgabe der Beschlussfassung erfolgt die Beratung und Beschlussfassung der TOP 8 und 9 für den Bau- und Planungsausschuss in nichtöffentlicher Sitzung.

8. Bauvoranfragen/Bauanträge
9. Grundstücksangelegenheiten

### **TOP 1: Beschluss über die Tagesordnung**

Einwendungen gegen die Tagesordnung werden nicht erhoben. Der Bau- und Planungsausschuss beschließt **einstimmig**, die Tagesordnungspunkte 8 und 9 in nichtöffentlicher Sitzung zu beraten.

### **TOP 2: Niederschrift über die Sitzung des Bau- und Planungsausschusses vom 17. Februar 2016**

**Herr Voß** bittet um eine Änderung auf S. 6, TOP 11b). Das Flurstück 81/31 kann nicht eingezogen werden und ist aus der Auflistung wieder zu streichen.

Der Ausschuss beschließt **einstimmig** die Niederschrift vom 17.02.2016 mit der genannten Änderung.

### **TOP 3: Genehmigung der letzten Sitzungsniederschrift des Ausschusses für Umwelt, Versorgung und Verkehr vom 17. Februar 2016**

**Herr Voß** bittet um die Änderung auf S. 40 TOP 11b). Das Flurstück 81/31 kann nicht eingezogen werden und ist aus der Auflistung wieder zu streichen.

Der Ausschuss beschließt **einstimmig** die Niederschrift vom 17.02.2016 mit der genannten Änderung.

#### **TOP 4: Wohnbauflächen in der Gemeinde: Vorstellung des Ablaufs und der Arbeitsschritte eines Innenentwicklungskonzeptes durch Herrn Kühle vom Büro B2K**

**Herr Kühle** stellt sich und sein Büro B2K den Anwesenden vor.

Herr Kühle stellt per Beamer ein Innenentwicklungskonzept vor (**Anlage 1**).

I Kurze Einleitung/Anlass/Rahmenbedingungen; II Vorstellung Entwicklungskonzept/Innenbereichsbeurteilung; Motivation und Anlass für ein Entwicklungskonzept bzw. Innenbereichspotenzialanalyse; Risiken einer baulichen Entwicklung; Ansprüche an ein Entwicklungskonzept, Vorgehensweise; Definition Innenbereichsgutachten; Auswertung/Ergebnisse, Vorgaben bzw. Funktion der Gemeinde Wattenbek gem. LEP, Fazit;

Herr Kühle zeigt einige Beispiele anhand verschiedener Gemeinden auf.

Es schließt sich eine Aussprache an.

**Herr Lembrecht** teilt mit, dass das Verfahren in den Gemeinden Bordesholm, Brügge und Mühbrook durchgeführt wurde. Es besteht eine große Diskrepanz zwischen den Möglichkeiten und was von den Bürgern tatsächlich gewollt ist. Die Bürger behalten selbstverständlich Zugriff auf die eigenen Grundstücke.

**Frau Heinrichs** verweist auf die Verdichtung über neue Bauflächen. **Herr Kühle** teilt mit, dass große neue Baugebiete mit 100 Einheiten nicht mehr ausgewiesen werden. Die Bauflächen sind mit bsp. 20 Einheiten kleiner geworden. **Herr Dr. Bruhn-Lobin** verweist auf die demographische Entwicklung. 30 % der Wattenbeker sind älter als 60 Jahre.

Auf die Unterbringung von Flüchtlingen angesprochen, teilt **Herr Lembrecht** mit, dass das Amt nicht gegen den Willen der Gemeinden Unterkünfte für die Unterbringung von Flüchtlingen errichten wird. **Frau Heinrichs** verweist auf die Folgekosten (bsp. Schaffung von Kita-Plätzen) bei Wachstum der Gemeinde und fragt an, ob die Gemeinde die Ausweisung von Wohnbauflächen ablehnen kann. **Herr Kühle** teilt mit, dass die Gültigkeitsdauer eines F-Planes auf 15 Jahre anzusetzen ist. Dann sollte durch die Gemeinde eine Überprüfung erfolgen.

**Herr Techow** und **Herr Haese** danken Herrn Kühle für die Ausführungen.

**Herr Kühle** verlässt die Sitzung.

#### **TOP 5: Einwohnerfragestunde**

Es werden keine Anfragen gestellt.

#### **TOP 6: Mitteilungen und Anfragen: Ausschuss für Umwelt, Versorgung und Verkehr**

##### **Mitteilungen**

a) **Herr Haese** teilt mit, dass am 16.03.2016 nochmals ein Ortstermin mit dem Kreis stattfindet bezüglich der **Radwegführung**. Herr Haese wird sich mit Herrn Heidemann in Verbindung setzen, ob dieser hieran teilnehmen kann.

b) **Herr Haese** verweist auf die von der Gemeinde angeregten **Geschwindigkeitsmessungen**. Die Anregungen wurden am 07.12.2015 an die Verkehrsaufsicht weitergegeben. Am

16.12.2015 hat eine Kontrolle in der Schulstraße stattgefunden. Es wurde mitgeteilt, dass eine Messung in der Wilhelm-Stabe-Straße aufgrund der örtlichen Verhältnisse schwierig ist. Das Amt hat ebenfalls mit der Polizeizentralstation Bordesholm über mögliche Kontrollen in der Wilhelm-Stabe-Straße ein Gespräch geführt. Eine Überprüfung der örtlichen Gegebenheit wird erfolgen, um zu klären, ob eine Messung durchgeführt werden könnte. Die Straßenzüge, die in der letzten Sitzung benannt wurden, wurden vom Amt am 26.02.2016 an die Verkehrsaufsicht weitergeleitet. Herr Haese schlägt vor, das gemeindeeigene Geschwindigkeitsmessgerät in der Wilhelm-Stabe-Straße im Bereich Am Bogen und Richtung Dorfstraße aufzustellen. **Herr Schröder** wird sich diesbezüglich mit Herrn Gebhardt in Verbindung setzen, da das Gerät zur Zeit defekt ist.

### **Anfragen**

**keine**

### **TOP 7: Mitteilungen und Anfragen: Bau- und Planungsausschuss**

#### **Mitteilungen**

**keine**

#### **Anfragen**

**keine**

Mit einem Dank an alle Beteiligten schließen **Herr Haese und Herr Techow** die gemeinsame Sitzung um 20.50 Uhr.

.....  
 Vorsitzender  
 (Ausschuss für Umwelt, Versorgung und Verkehr)

.....  
 Protokollführerin

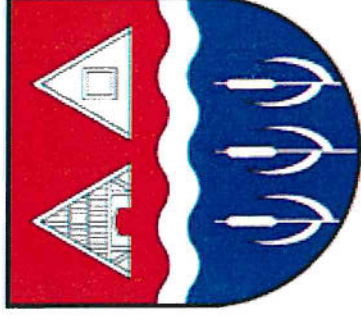
.....  
 Vorsitzender  
 (Bau- und Planungsausschuss)

Bürovorstellung für städtebauliche  
Planungsleistungen  
(Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten)  
sowie Vorstellung des Sinn und Zwecks des v.g.  
Gutachens

in der Gemeinde Wattenbek, Kreis RD

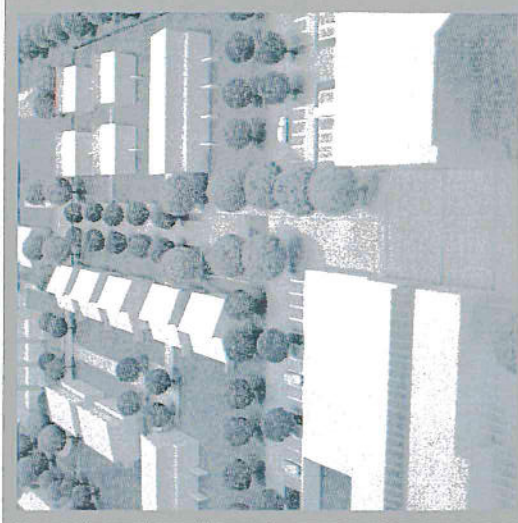
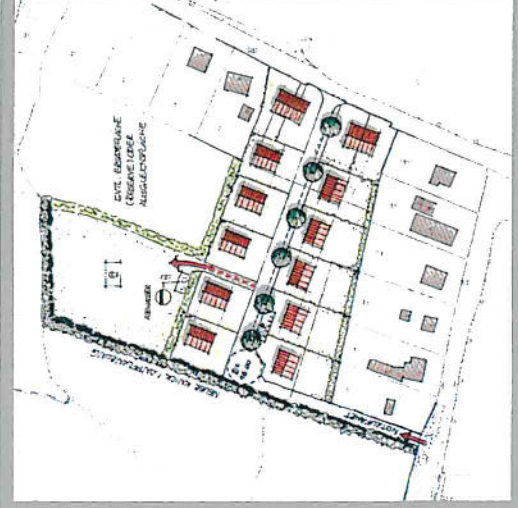
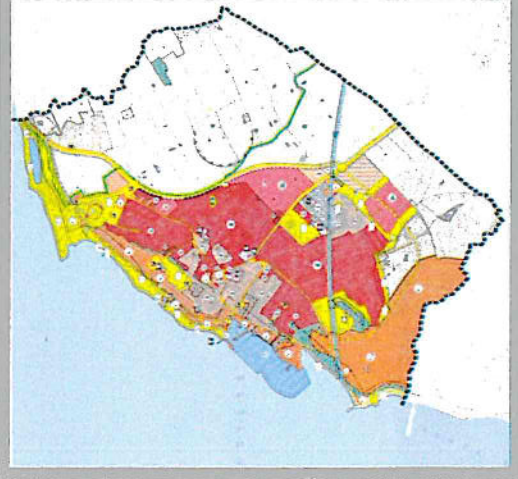
## Zukunftsaufgabe und Chance ?

29. Feb. 2016



# B2K

BOCK - KÜHLE - KOERNER  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HOLZKOPPELWEG 5 • 24118 KIEL • FON 0431 664699-0 • FAX 664699-29  
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de



i. Bürovorstellung

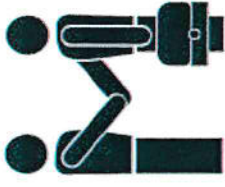


## Bürokompetenz



### 8 Mitarbeiter:

- 4 Dipl.-Ing. für Architektur und Stadtplanung
- 2 Master für Stadtplanung
- 1 Dipl.-Ing für Landschaftsplanung
- 1 Bürokräft für Sekretariat und kaufm. Aufgaben



### Hardware:

- 11 PC-Arbeitsplätze mit CAD
- Großflächenplotter, Tintenstrahl- und Laserdrucker,
- 2 Kopierer, Scanner (DIN A0)
- moderne Präsentationstechnik (Beamer, Notebook)



### Software:

- ARRIBA CA3D, Vector Works, Nemetschek Allplan für das Erstellen von Planunterlagen
- Cinema4D für das Erstellen von Visualisierungen
- ARRIBA planen für Ausschreibung und Kostenkontrolle
- Microsoft Project für die Terminplanung
- Bildbearbeitungsprogramme
- alle MS-Office-Anwendungen



**B2K** BOCK - KÜHLE - KOERNER

FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HOLZKOPPELWEG 5 \* 24118 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* FAX 664699-29  
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

### Fortbildung:

Ständige Fortbildungen im Bereich des Baurechtes bzw. zu städtebaulichen Fragestellungen werden regelmäßig vorgenommen. Aktuell stehen dabei die Themen zum Abwägungsgebot, zur Flüchtlingsproblematik, zur Windenergie und zum wieder verstärkt vorkommenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Vordergrund.

## Referenzen: Bauleitplanungen und sonstige städtebauliche Planungen (Auszug, der letzten 5 Jahre)

Achtenwehr	:	Bebauungspläne	:	Lindau	:	Bebauungspläne
Altenhof	:	Flächennutzungsplan	:	Lindhöft	:	Flächennutzungsplan-Änderung, Bebauungspläne
Altenholz	:	Bebauungspläne	:	Mönkeberg	:	Flächennutzungsplan (Neuaufstellung), Bebauungspläne
Ascheberg	:	Flächennutzungsplan (Neuaufstellung), Bebauungspläne	:	Molfsee	:	Flächennutzungsplan (Neuaufstellung), Bebauungspläne
Bordesholm	:	Flächennutzungsplan-Änderungen, Bebauungspläne	:	Mühbrook	:	Bebauungsplan
Borgstedt	:	Flächennutzungsplan-Änderung, Bebauungspläne	:	Neumünster	:	Flächennutzungsplan-Änderung, Bebauungspläne
Brügge	:	Bebauungspläne	:	Norderstedt	:	Bebauungsplan
Dänischenhagen	:	Bebauungspläne	:	Nortorf	:	Flächennutzungsplan-Änderung, Bebauungspläne
Eckernförde	:	Bebauungspläne	:	Preetz	:	Flächennutzungsplan-Änderungen, Bebauungspläne
Ellerau	:	Flächennutzungsplan-Änderungen, Bebauungspläne	:	Tüttendorf	:	Flächennutzungsplan-Änderung, Bebauungspläne
Gettorf	:	Flächennutzungsplan-Änderungen, Bebauungspläne	:	St. Peter Ording:	:	Bebauungsplan
Großhansdorf	:	Flächennutzungsplan-Änderung, Bebauungspläne	:	Schwentinental	:	Flächennutzungsplan (Neuaufstellung), Bebauungspläne
Halstenbek	:	Bebauungspläne	:	Schellhorn	:	Bebauungspläne
Heide	:	Bebauungspläne	:	Schönberg	:	Flächennutzungsplan (Neuaufstellung), Bebauungspläne
Heikendorf	:	Flächennutzungsplan (Neuaufstellung); Bebauungspläne	:	Schönkirchen	:	Flächennutzungsplan (Neuaufstellung), Rahmenplan, Bauungspläne
Heiligenhafen	:	Bebauungsplan	:	Schwedeneck	:	Flächennutzungsplan (Neuaufstellung), Bebauungspläne
Husum	:	Bebauungsplan	:	Wattenbek	:	Flächennutzungsplan (Neuaufstellung), Bebauungspläne
Itzehoe	:	Bebauungsplan	:	Wilster	:	Bebauungsplan
Kiel	:	Bebauungspläne	:	Wisch	:	Flächennutzungsplan-Änderung, Bebauungsplan
Kirchbarkau	:	Flächennutzungsplan (Neuaufstellung), Bebauungspläne	:		:	
Krogaspe	:	Bebauungsplan	:		:	
Kühren	:	Flächennutzungsplan (Neuaufstellung)	:		:	
Laboe	:	Flächennutzungsplan (Neuaufstellung), städtebaulicher Rahmenplan, Bauungspläne	:		:	



## Motivation und Anlass für ein Entwicklungskonzept bzw. Innenbereichsbeurteilung – 3 Gründe

1. Der bestehende F-Plan weist keine Bauflächen bzw. Entwicklungsflächen gem. der BauNVO mehr aus, der Flächennutzungsplan müsste geändert bzw. angepasst werden, hieraus ergeben sich zwei Wege:
  - a. als Reaktion auf die Forderung der Landesplanung,

### **Wahrnehmung dann nur als weitere kostspielige Pflichtaufgabe**

- b. als sinnvolle Voruntersuchung vor der Neuaufstellung oder Änderung des Flächennutzungsplanes, dies ist dann eine **Eigeninitiative der Gemeinde zur Nutzung der Chance, die örtliche Entwicklung aktiv zu steuern**

### **Flächenentwicklungen und Baulandausweisungen sind dann städtebaulich nachhaltiger**

2. Als Reaktion auf Nachfrage von Grundstückseigentümern:

**sinnvoller Nachweis der Verträglichkeit einer geplanten baulichen Entwicklung**

## Motivation und Anlass für ein Entwicklungskonzept bzw. Innenbereichspotentialanalyse

**3.** Die Gemeinde möchte sich unter den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes (LEP) von 2010 entwickeln können bzw. Entwicklungsbereiche definieren und dies im Vorwege mit den wichtigsten Behörden und der Öffentlichkeit abstimmen und diskutieren.

### Ziel und Sinn ist dabei:

- a. Mögliche Flächenausweisungen nachhaltig zu steuern sowie die möglichen Flächen/ Einheiten nicht mit einem „**Schlag**“ zu verbrauchen !
- b. Beachtung des Grundsatzes Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- c. Wenn Außenentwicklung dann Maßvoll und mit entsprechenden Zeitschienen sowie Bedarfsgerecht (sparsamer Umgang mit Grund und Boden und bauliche Entwicklungen sollen seit 2013 vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung gem. § 1 Abs. 5 BauGB vorgenommen werden, demografischer Wandel)
- d. Beachtung von Natur- und Umweltbelangen im Innen- wie Außenbereich

## Vorgehensweise

Vorauswahl; Luftbilddauswertung i.V.m. DGK 1:5000; ggf. Ergänzung durch Gemeinde und Verwaltung

Auswertung aller Plangrundlagen (F-Pläne, B-Pläne, Landschaftspläne, Ortsentwicklungspläne usw.)

Ortsbegehung durch **Stadt- und Landschaftsplaner**, ggf. mit **Bürgermeister** und/oder **Verwaltungsmitarbeiter**, vertiefende Auswahl der weiter zu betrachtenden Flächen

photografische Bestandsaufnahme möglicher Entwicklungsbereiche (Bauflächen, Baulücken, evtl. Entwicklungsflächen, Grünflächen usw.)

**Beteiligung der Öffentlichkeit**, um Ideen zur **Ortsentwicklung zu sammeln** (Einwohnerversammlung, Workshop, Anschreiben usw.)

**Beurteilung von Altersstrukturen in der Gemeinde bzw. Quartieren (bestehende demografische Entwicklung)**, evtl. in **Verbindung mit dem Gebäudebestand**

Erstellen eines Datenblattes für jede der zu betrachtenden Flächen; Zusammenstellung der relevanten Informationen in einem Aufnahmebogen (maximal eine DIN-A4-Seite)

Darstellung der Flächen in einer Karte, mit unterschiedlichen Aussagen bzw. Kriterien



## Baulücke

gem. § 34 BauGB:  
„Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteilen“

Unbebautes Grundstück im Bestand

Meist baurechtlich abgesicherte, erschlossene Fläche

Unbebaute Flächen, auf denen eine Bebauung sinnvoll erscheint



## Bestehende Baurechte in B-Plänen

gem. § 30 BauGB  
„Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines  
Bebauungsplans“

Fläche mit Baurecht, die sich noch  
in der Umsetzung befindet



## Innerörtliche Hofstelle

Fläche mit ehemals für landwirtschaftliche Zwecke genutztem Gebäudebestand, der nicht mehr bzw. von dem nur noch Teile, z.B. das Wohngebäude, genutzt werden

Entwicklungsinstrument in der Regel B-Plan gem. § 13a BauGB oder Innenbereichssatzung

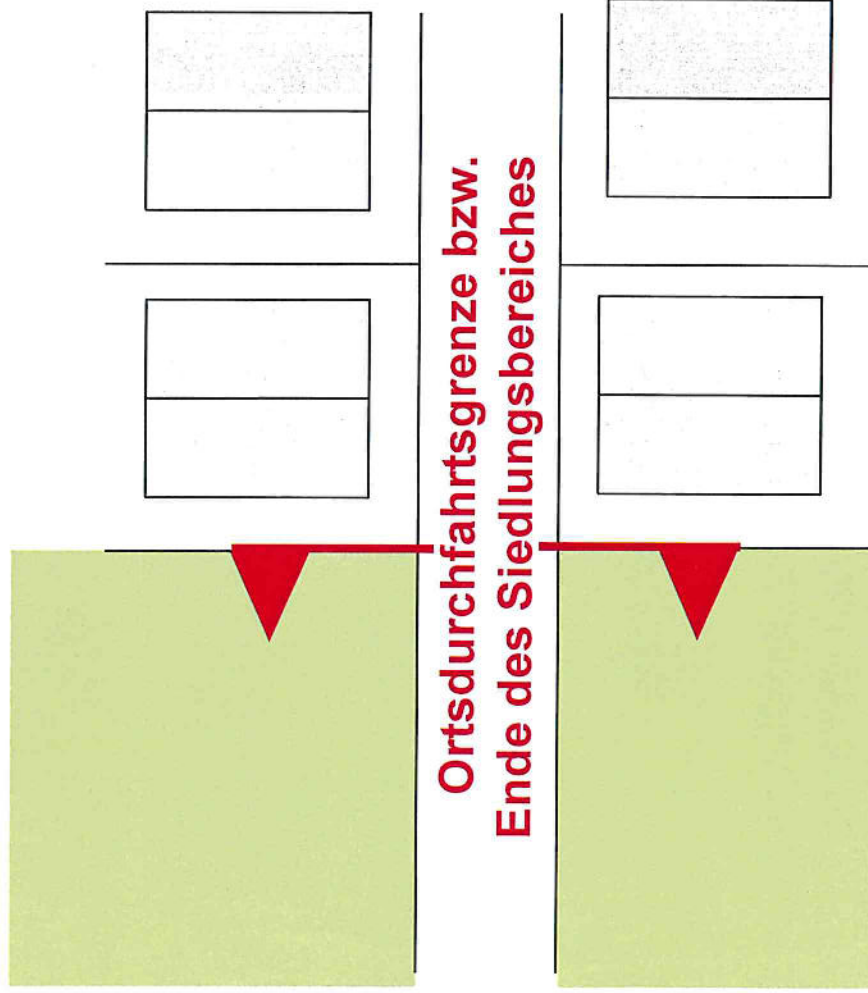


## Außenbereich im Innenbereich

Entwicklungsinstrument in der  
Regel B-Plan gem. § 13a BauGB  
oder B-Plan im Regelverfahren

## Definition Innenbereichsgutachten

### Außenbereich gemäß § 35 BauGB



- Außenbereich aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze bzw. Ende des Siedlungsbereiches

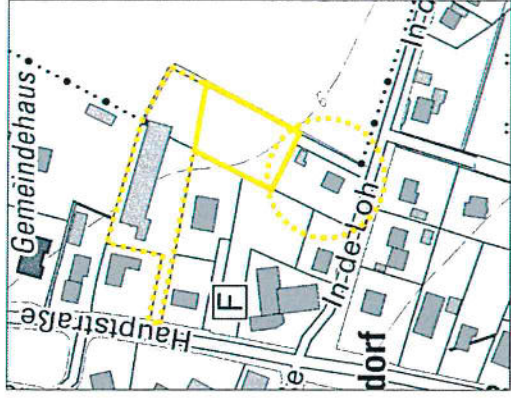


Wie stellt dann nun so ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten aus ?

Agilis ?



**Baufläche (BF) C**  
 Lage: östlich der „Hauptstraße“, nördlich der Straße „In de Loh“



Die genaue Verortung der Baufläche A) der Planung ist einzuzeichnen  
 ohne Maßstab  
 Nebenbereich Luftbild, Quelle: GoogleMaps

**Aussagen FNP:** Mischgebiet

**Bebauungsplan:** nicht vorhanden

**Flächengröße:** 1.500 m<sup>2</sup>

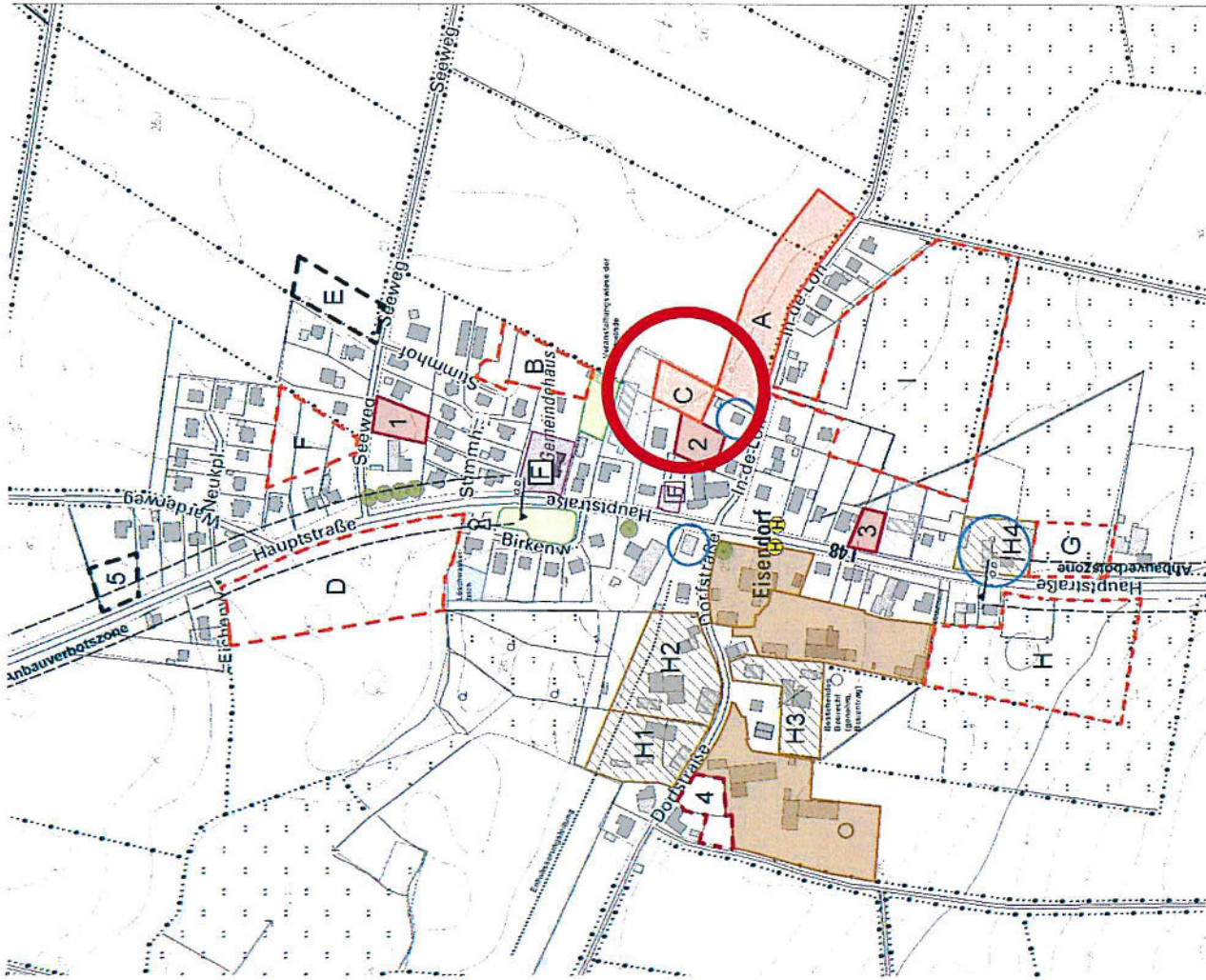
**Realnutzung:** Abstellfläche Gewerbetrieb

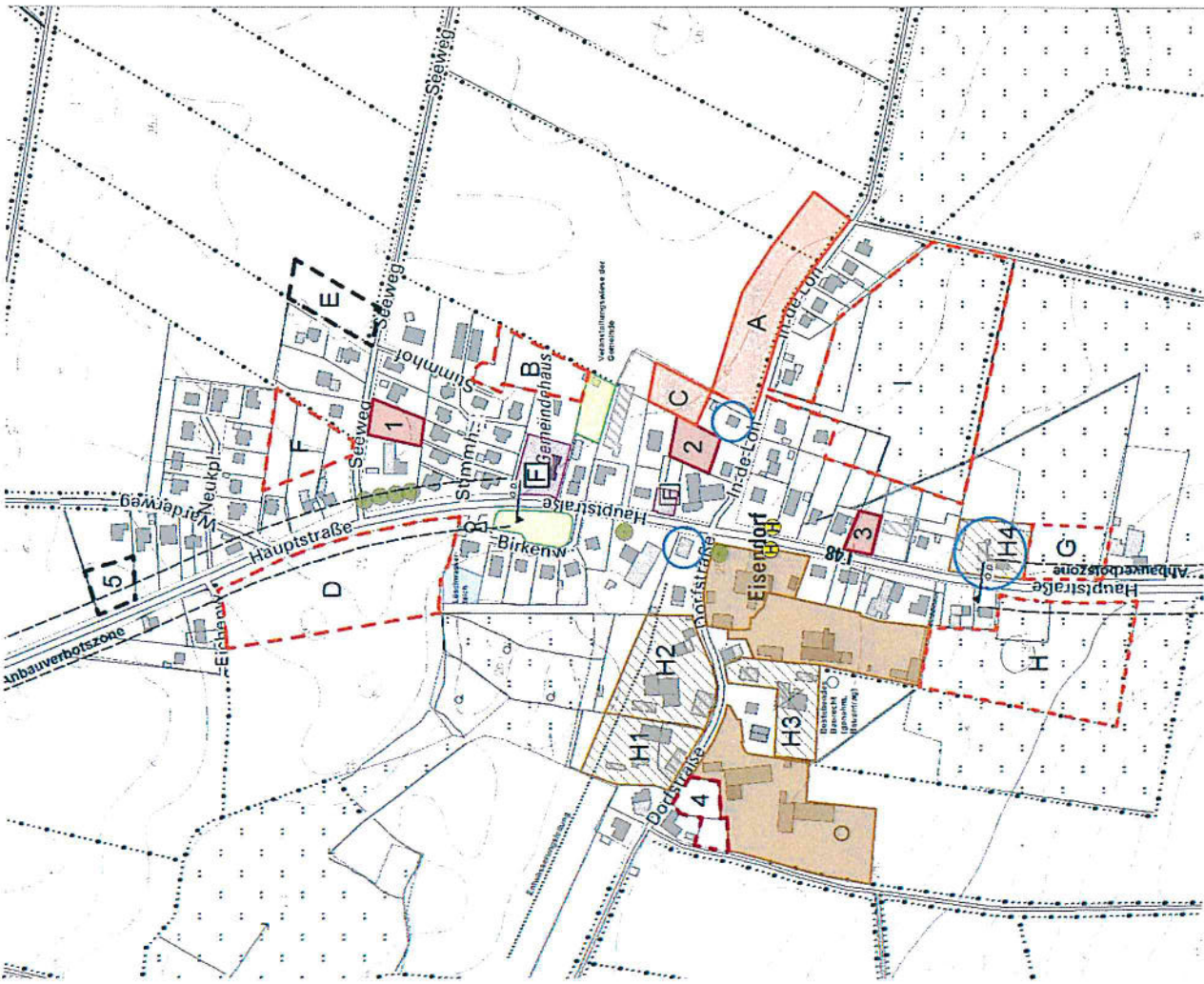
**Erschließung/ Ver- und Entsorgung:** über Straße In de Loh oder Hauptstraße

**Hemmnisse:**

- Ortsdurchfahrt/ Anbauverbotszone
- Besondere Immissionsproblematik
- Altlagerungen/ Altlast oder Verdachtsfläche
- Lärm
- Geruch
- Staub
- Licht

Schutzstatus nach LNatSchG (NSG, LSG, §), geplant oder bestehend: nicht geprüft





# Potentielle Siedlungsentwicklung der Gemeinde Eisendorf

Vorgaben durch LEP

vorhandene Wohneinheiten bis 31.12.2009	122
Siedlungsentwicklung = bis zu 10 % der vorhandenen Wohneinheiten (Stand 31.12.2009) - landlicher Raum -	
Wohneinheiten möglich bis 2025 (gem LEP)	12

Baufertigstellungen nach dem 31.12.2009	2010	2011	2012	2013	Summe
vorliegende Bauanträge					
	1	0	0	0	1
	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	0
	1	0	0	0	1

**Verbleibendes mögliches Entwicklungspotential gem. LEP**

	<b>11</b>
--	-----------

**Baulücken gem. § 34 BauGB, vorhanden (in WE)**

1	ca. 1.190m <sup>2</sup>	3
2	ca. 1.230m <sup>2</sup>	1
3	ca. 720m <sup>2</sup>	1
		1

**Bauflächen (800m<sup>2</sup>/WE, incl. Erschließungs- u. Grünflächenanteil)**

A	ca. 7.120m <sup>2</sup>	10
C	ca. 1.500m <sup>2</sup>	8
		2

**Reales Entwicklungspotential bis 2025 (in WE)**

	<b>13</b>
--	-----------

**Baulücken bedingt, gem. § 34 BauGB, vorhanden (in WE)**

4	ca. 1.660m <sup>2</sup> habe Fläche nur anrechenbar	1
		1

**Bauflächen bedingt (800m<sup>2</sup>/WE, incl. Erschließungs- u. Grünflächenanteil)**

B	ca. 3.100m <sup>2</sup>	63 bis 70
D	ca. 13.100m <sup>2</sup>	3
F	ca. 3.400m <sup>2</sup>	7 bis 14
G	ca. 2.900m <sup>2</sup>	4
H	ca. 13.400m <sup>2</sup>	3
I	ca. 24.100m <sup>2</sup>	16
		30

**Baufläche, landwirtschaftl. Nutzung (Bauw/Verf. und Umwidlung u. Grünflächenanteil) - Umnutzungspotential**

H1	ca. 4.300m <sup>2</sup>	20
H2	ca. 6.100m <sup>2</sup>	7
H3	ca. 3.600m <sup>2</sup>	5
H4	ca. 2.800m <sup>2</sup>	4
		4

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten nach 2025

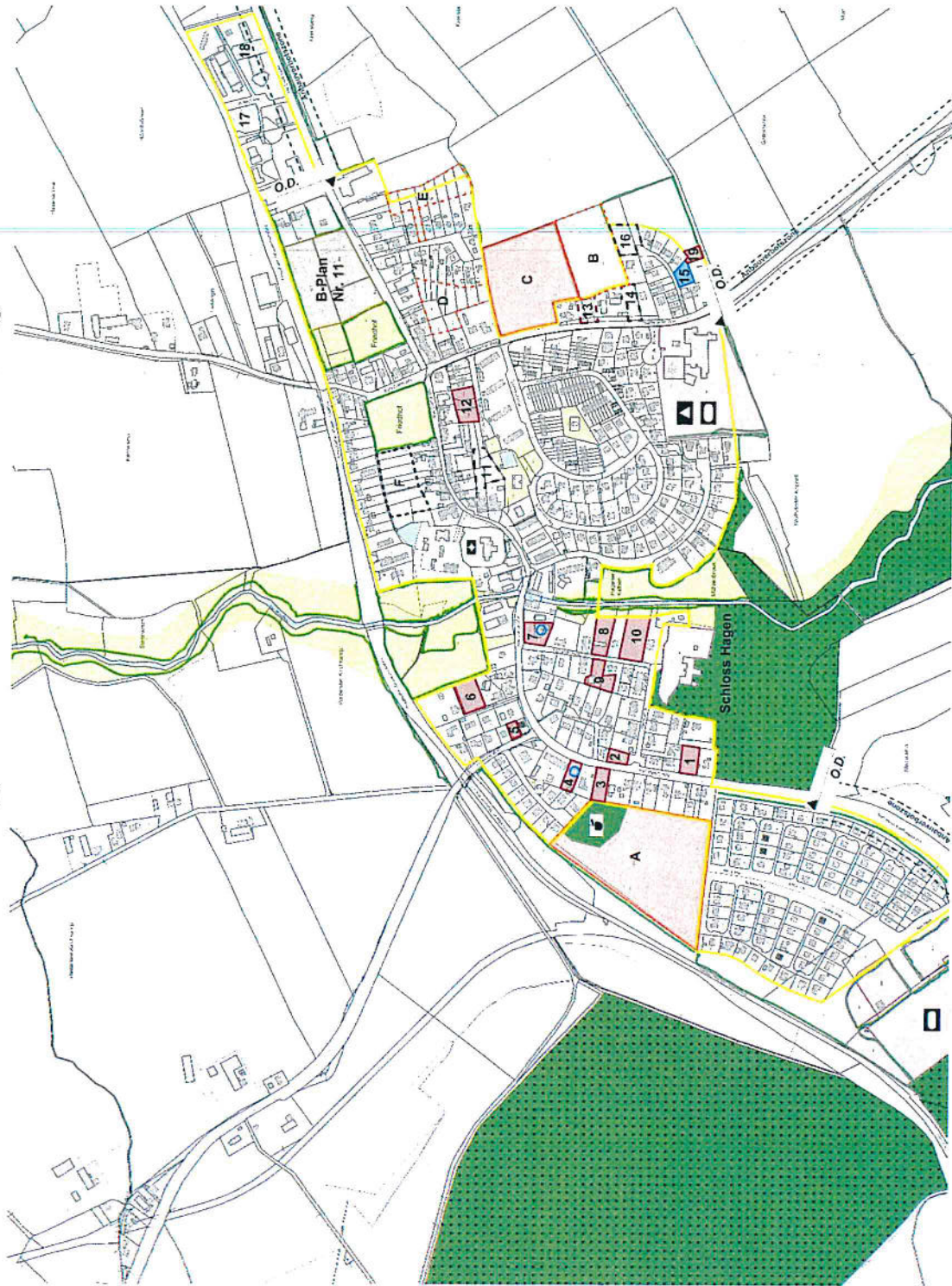
	<b>84 bis 91</b>
--	------------------



---

## 4.1 Referenzen Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten

# Innenbereichsuntersuchung – Gemeinde Probstzierenhagen



## Planzeichenerklärung:

- Grenze gemeindlicher Innenbereich - Außenbereich
- Baulücke (BL)
- Baulücke, nicht geeignet für eine bauliche Entwicklung
- Baulücke für gewerbliche Nutzung (BLG)
- Baulfläche (BF), geeignet für eine zusätzliche Entwicklung (im Innen- oder Außenbereich)
- Baulfläche (BF), bedingt geeignet für eine zusätzliche Entwicklung (im Innen- oder Außenbereich)
- Baulfläche (BF), nicht geeignet für eine zusätzliche Entwicklung (im Innen- oder Außenbereich)
- B-Plan in der Umsetzung
- Baulfläche gemäß B-Plan
- Gemeinbedarfflächen
- Öffentliches Grün (z.B. Spielplätze, Freizeitziele, Grünzüge)
- Waldfläche
- Wasserfläche
- Zusätzlicher Gebäudebestand (mittlerweile vorhanden, vorher nicht eingemessen)
- Heckenstruktur
- Gebäude mittlerweile abgerissen (Abriss)
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Parkanlage
- Spielplatz
- Obstbaumwiese
- Ortsdurchfahrtsgrenze (O.D.) (§ 5 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 29 StrWG)
- Anbauverbotszone: 15m zu Kreisstrassen, 20m zu Bundes- und Landesstrassen § 29 StrWG



## Innenbereichsuntersuchung – Gemeinde Schinkel

allgemeine Daten



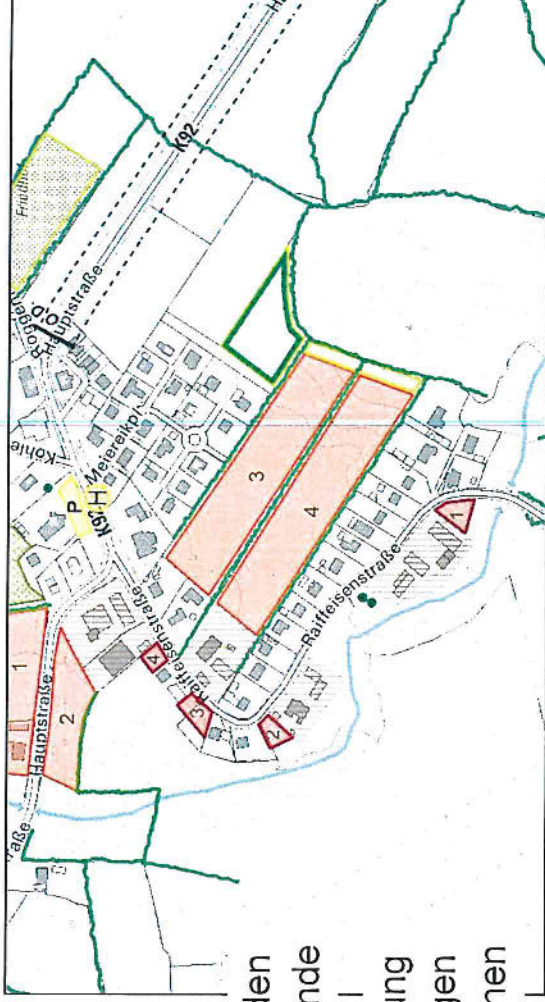
## Gemeinde Schinkel

Amt Dänischer Wohld, Kreis RD-Eck

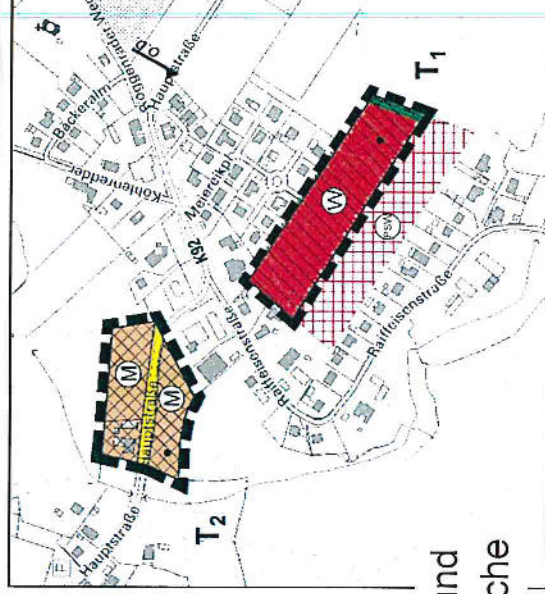
Entfernung bis Kiel ca. 10 km  
Lage im Ordnungsraum Kiel

- ca. 1020 Einwohner
- 397 Wohneinheiten (31.12.2009)
- Gesamtgemeindefläche 10,2 km<sup>2</sup>
- Zielvorgabe durch Landesplanung:  
Entwicklungskontingent von 15%  
bis 2025

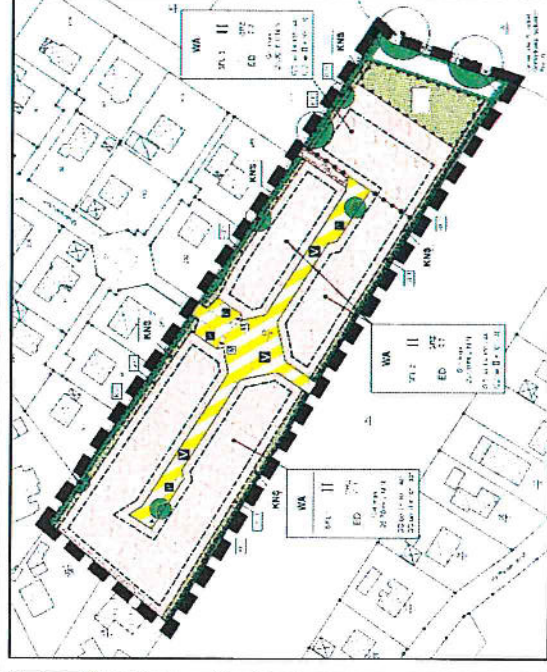
## Innenbereichsuntersuchung – Gemeinde Schinkel



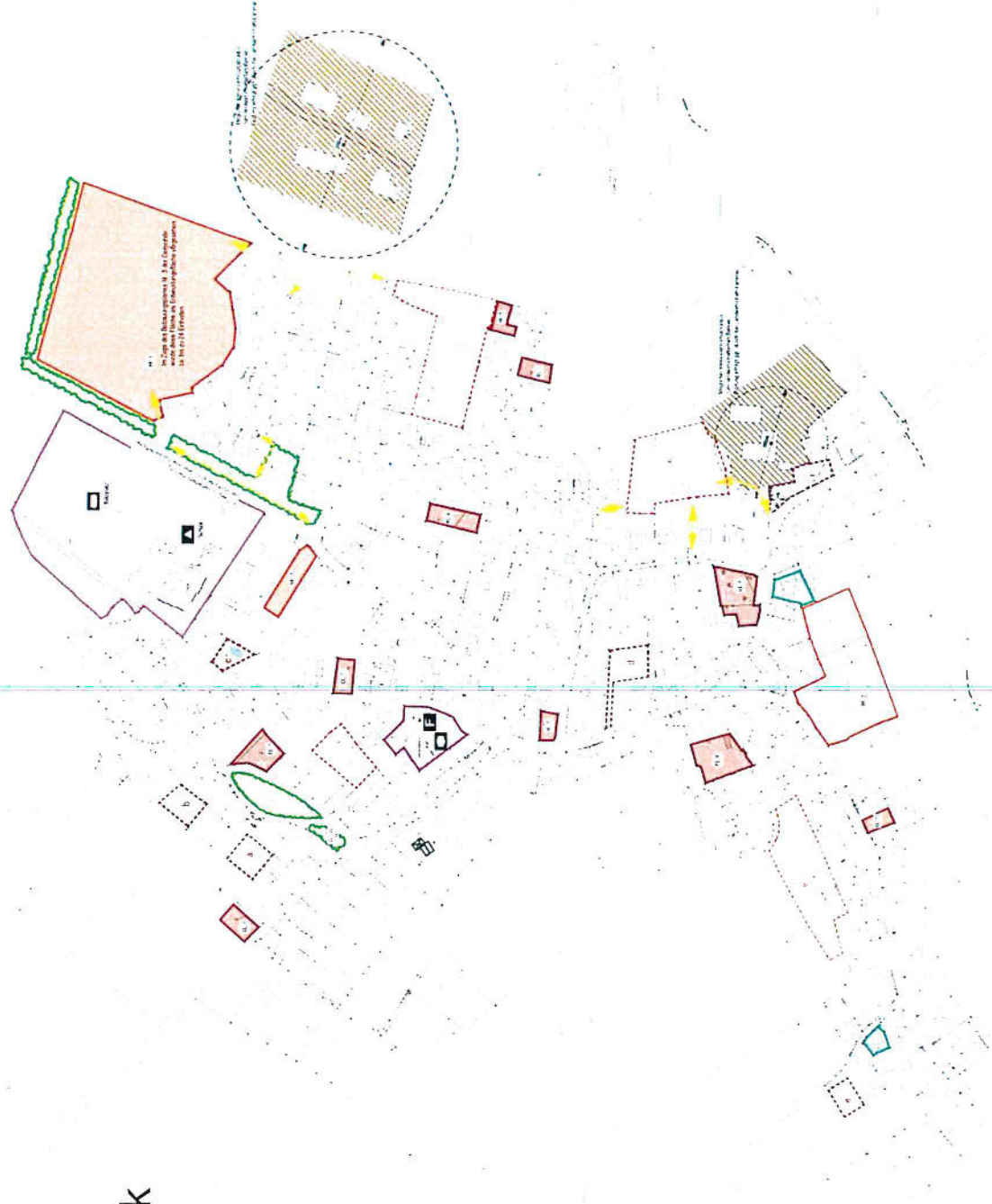
Auswahl der in Frage kommenden  
Flächen im Gelände  
—  
Erstellung der Planzeichnung  
und der Aufnahmebögen  
für die ausgewählten Flächen



Aufstellung einer F-Planänderung und  
eines B-Planes auf ausgewählter Fläche

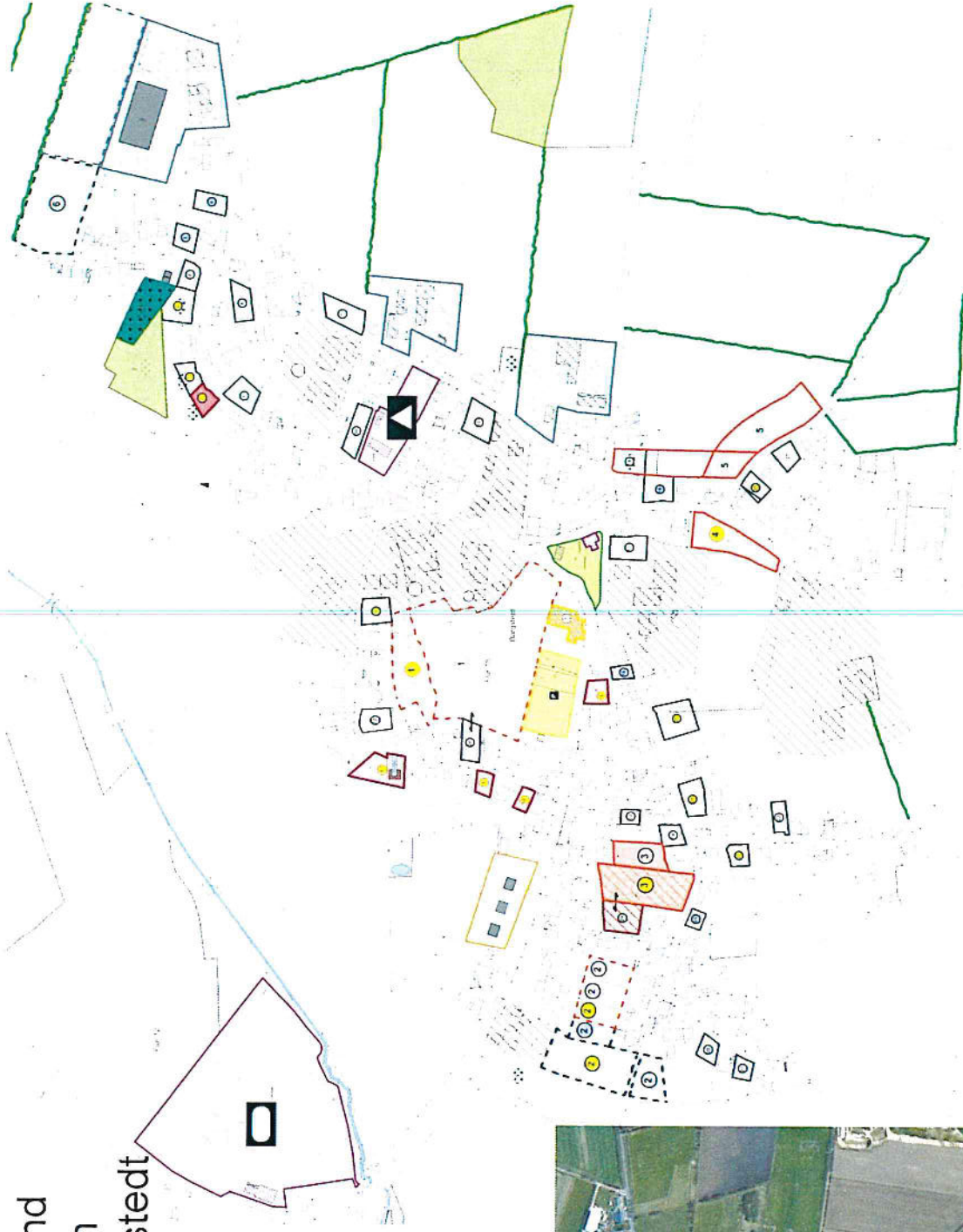


# Entwicklungskonzept und Innenbereichsgutachten für die Gemeinde Schwartbuck





# Entwicklungskonzept und Innenbereichsgutachten für die Gemeinde Bargstedt



## Aktuelle Referenzen

Innenbereichsgutachten (im Rahmen von F-Planverfahren):

Stadt Schwentinental (OT. Raisdorf und Klausdorf)

Gemeinde Heikendorf

Gemeinde Laboe

Gemeinde Ascheberg

Gemeinde Tüttendorf

Gemeinde Wisch

Entwicklungskonzepte mit Innenbereichsgutachten (gemeindliche Voruntersuchung):

Gemeinde Brügge

Gemeinde Gnutz

Gemeinde Eisendorf

Gemeinde Ellerdorf

Gemeinde Neudorf-Bornstein

Gemeinde Dobersdorf

Gemeinde Hohn

Gemeinde Boksee

Gemeinde Postfeld

Gemeinde Hohenfelde

Gemeinde Tetenbüll

Gemeinde Krogaspe

Gemeinde Noer

Gemeinde Giekau

Gemeinde Bargstedt

Gemeinde Schwartbuck

Gemeinde Schinkel

Gemeinde Fiefbergen

Gemeinde Schellhorn

Gemeinde Osdorf

Gemeinde Bordesholm

Gemeinde Goosefeld

Gemeinde Pohnsdorf

Gemeinde Lutterbek

**Mitwirkung** bei der Erstellung einer Kooperationsvereinbarung für die wohnbauliche Entwicklung zwischen der Stadt Plön und der Gemeinde Ascheberg.

**Mitwirkung** bei dem Workshop und der Erstellung des Leitfadens zur Innenentwicklung des Innenministeriums Schleswig-Holstein.

# Honorarermittlung

(Stand: 29.02.2016)

## Uns ist wichtig:

### Honorar

Das Honorar darf nur nach dem tatsächlichen Aufwand bzw. nur nach den notwendigen sowie erforderlichen Planungs-erfordernissen in Ansatz gebracht werden!

### Abstimmung mit Auftraggeber

Enge Abstimmung mit der Gemeinde, um eine möglichst effektive Zeitschiene zu ermöglichen

### Folgender erster Planungsaufwand ist notwendig:

- Bestandsaufnahme, Abstimmung mit den Behörden
- Innenbereichsbegutachtung in Kurzform

Pos. 1 Erstellung einer Innenbereichsuntersuchung und eines Entwicklungskonzeptes 2.900,00 €

- Ortsbegehung mit Aufnahme von möglichen Flächen;
- Auswertung der Ortsbegehung - Auswertung von Übersichtskarten und Luftbildern;
- Auswertung von bestehenden F- und B-Plänen
- baurechtliche Bewertung und Eignung der Flächen;
- Kurzbewertung der Flächen aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes;
- Zusammenstellung der Ergebnisse in Luftbildern und in einer Karte (M.1:5000);
- 4 Sitzungsteilnahmen (zusätzlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit)
- Erstellung eines kurzen Erläuterungsbericht mit Angaben zu den Potentialen

Pos. 2 Beteiligungsverfahren – Bedarfsposition (900,00 €)

- Frühzeitiges Abstimmungsgespräch mit den wichtigsten Behörden
- Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung (Workshop) in zwei Veranstaltungen
- Erstellung der Unterlagen für die Beteiligung der Behörden und sonstiger TOBs
- Auswertung der Beteiligungsverfahren

Pos. 3 Umweltbelange (detaillierte Aussagen im Gutachten) – Bedarfsposition (1.600,00 €)

- Teilnahme an der Ortsbegehung
- Auswertung des bestehenden L-Planes
- grobe Bewertung der ausgewählten Flächen im Rahmen der Aufnahmebögen
- 2 Sitzungsteilnahmen der politischen Gremien (zusätzlich zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behördenabstimmung)
- Mitwirkung bezügl. der Umweltbelange im Rahmen des Erläuterungsberichtes

Pos. 4 Beurteilung von Altersstrukturen – Bedarfsposition (700,00 €)

in der Gemeinde bzw. Quartieren (bestehende demografische Entwicklung), evtl. in Verbindung mit dem Gebäudebestand

### Zwischensumme

2.900,00€

Pos. 5 Nebenkosten gem. § 14 (2) Nr. 1 und 4-7 HOAI,

145,00 €

5% auf das Nettohonorar von 2.900,00 €

Zwischensumme (netto)

3.045,00 €

19% MwSt.

578,55 €

Endsumme (brutto)

3.623,55 €

Die Honorarermittlung stellt eine erste Ermittlung dar, die nach genauer Planungskonzeption und Abstimmung mit der Gemeinde/ Amt nochmals detailliert ermittelt und geprüft werden muss! Evtl. erforderliche und umfangreiche Bewertungen von Natur- und Umwelt könnten bei Bedarf von unserer erstellt werden. Diese Bearbeitung ist eine besondere Leistung, die gemäß der nachfolgenden Stundensätze separat abgerechnet werden würden.

Besondere Leistungen werden nach separater Beauftragung zum Nachweis mit folgenden Stundensätzen (netto) abgerechnet:

Zeichner/ Schreibkraft: 42,00 €,

Projekting./ Stadtplaner: 55,00 €,

Auftragnehmer (Architekt/ Stadtplaner): 75,00 €.

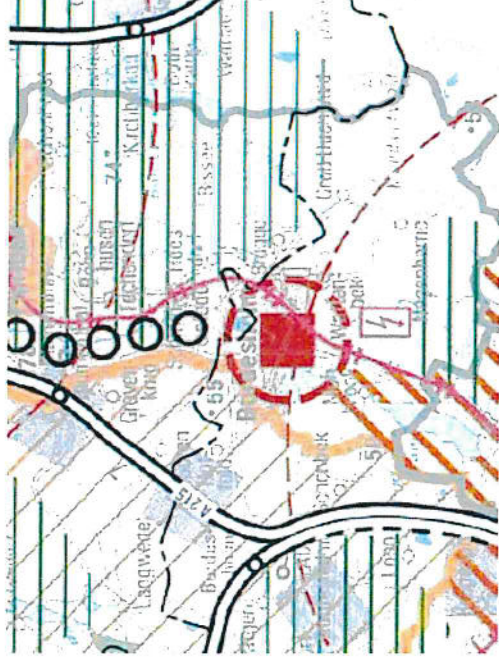
Vervielfältigungen für die Beteiligungsverfahren oder die politischen Sitzungen werden zum Nachweis abgerechnet.

Zusätzliche Sitzungen werden mit einer Pauschale von 150,00 € pro Sitzung zum Nachweis abgerechnet.



## Vorgaben sowie Funktion der Gemeinde Wattenbek gem. Landesentwicklungsplan (LEP)

- Gemeinde liegt im Amt Bordesholm  
(Kreis Rendsburg-Eckernförde)
- ca. 2.877 Einwohner (Stand Mai 2011)
- Entwicklungsrahmen gem. LEP:  
Wattenbek liegt neben dem Achsenendpunkt Bordesholm  
und außerhalb des äußeren Siedlungsachsen Schwerpunktes.  
Wattenbek stellt mit Bordesholm und der Nachbargemeinde Brügge einen Siedlungsschwerpunkt  
dar, der weiterhin zu entwickeln und zu stärken ist.
- Naturräume sind zu beachten, gem. LEP sind Teilbereiche Vorbehaltsräume für Natur und  
Landschaft



Auszug aus der Karte des LEP (2010)



- I. Bürovorstellung
- II. Sinn und Zweck sowie Vorgehen bei solch einem Gutachten
- III. Referenzen Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten
- IV. Honorarermittlung / grober Zeitplan
- V. Bestand Gemeinde Wattenbek

## Büroinhaber

**Dipl.-Ing. Reinhold Bock**  
Architekt und Stadtplaner  
Fon: 0431-664699-13  
Email: [bock@b2k-architekten.de](mailto:bock@b2k-architekten.de)



**Dipl.-Ing. Oliver Kühle**  
Architekt und Stadtplaner  
Fon: 0431-664699-15  
Email: [kuehle@b2k-architekten.de](mailto:kuehle@b2k-architekten.de)



**Dipl.-Ing. Stefan Koerner**  
Architekt  
Fon: 0431-664699-17  
Email: [koerner@b2k-architekten.de](mailto:koerner@b2k-architekten.de)

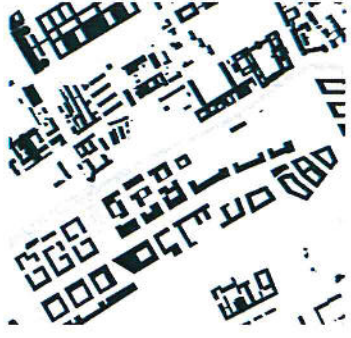


**BOCK - KÜHLE - KOERNER**  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HOLZKOPPELWEG 5 • 24118 KIEL • FON 0431 664699-0 • FAX 664699-29  
email: [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de) [www.b2k-architekten.de](http://www.b2k-architekten.de)

## Tätigkeitsfelder

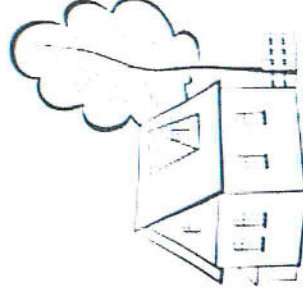
### Stadtplanung

- Stadt- und Raumplanung (Rahmenpläne / Flächennutzungspläne / Bebauungspläne)
- städtebauliche Rahmenpläne und Entwicklungskonzepte
- Innenbereichsgutachten bzw. Innenbereichsbewertungen
- Durchführung von städtebaulichen Workshops
- Durchführung der baurechtlichen Verfahrensschritte
- Erstellung von Luftbilddaufnahmen



### Architektur

- Durchführung der baurechtlichen Verfahrensschritte
- Gebäudeplanung
- Altbausanierung
- Energetische Gebäudesanierung
- Ausschreibung / Vergabe / Bauleitung / Baudurchführung
- Weitere Leistungen:  
Erstellen von Perspektiven und Modellen



**BOCK - KÜHLE - KOERNER**  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HOLZKOPPELWEG 5 • 24118 KIEL • FON 0431 664699-0 • FAX 664699-29  
email: [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de) [www.b2k-architekten.de](http://www.b2k-architekten.de)



ii. Sinn und Zweck sowie Vorgehen bei solch einem Gutachten

## Entwicklungskonzept / Innenbereichsbeurteilung

### Warum ?

- sparsamer Umgang mit Grund und Boden / Landschaftsverbrauch reduzieren
- bestehende Infrastruktur stärker nutzen (z.B. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung)
- Verkehrsströme reduzieren
- bedarfsgerechte Entwicklung u. Berücksichtigung des demographischen Wandels und der jeweiligen Ortslage bzw. Ortssituation
- städtebauliche Missstände erkennen und beheben (z.B. durch leerstehende Gewerbeflächen oder ehem. landwirtschaftliche Hofstellen); dadurch Brachflächenrecycling
- bestehende Grünstrukturen und Schutzgebiete berücksichtigen (Auswirkungen beurteilen)

## Risiken einer baulichen Entwicklung

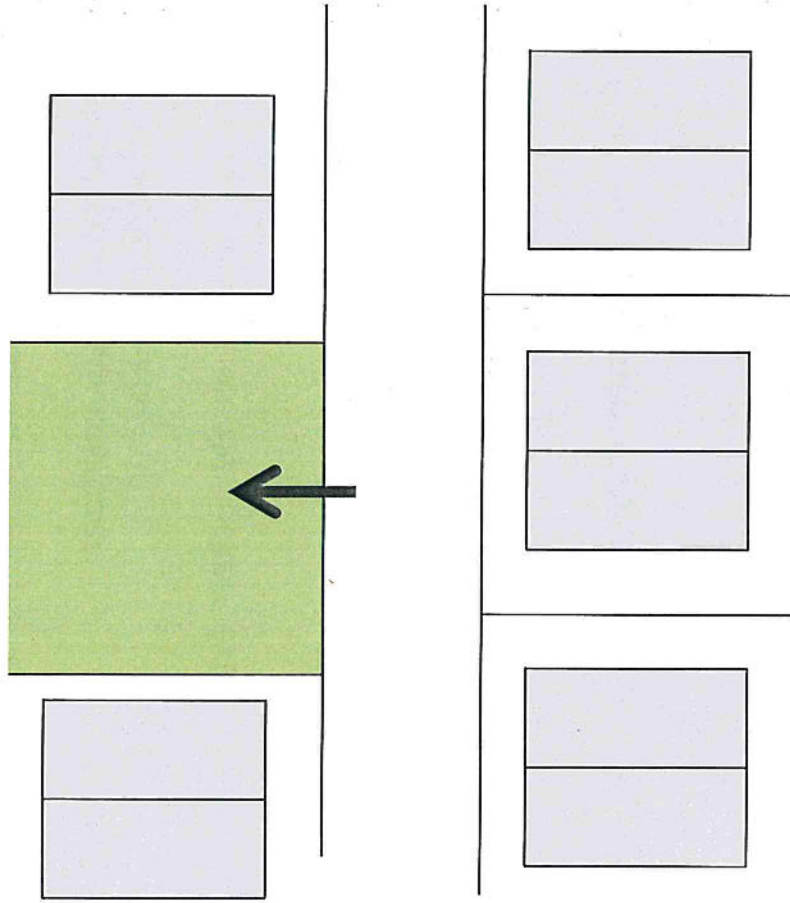
- Verlust innerörtlicher und örtlicher Grün- u. Freiflächen, mit zum Teil hoher Bedeutung
- nachteilige Veränderung des Ortsbildes und des Orts- bzw. Quartiercharakters
- Fehlentwicklung durch einseitige Nachfrage der unproblematischen Flächen zu Lasten der Problembereiche

## Ansprüche an ein Entwicklungskonzept

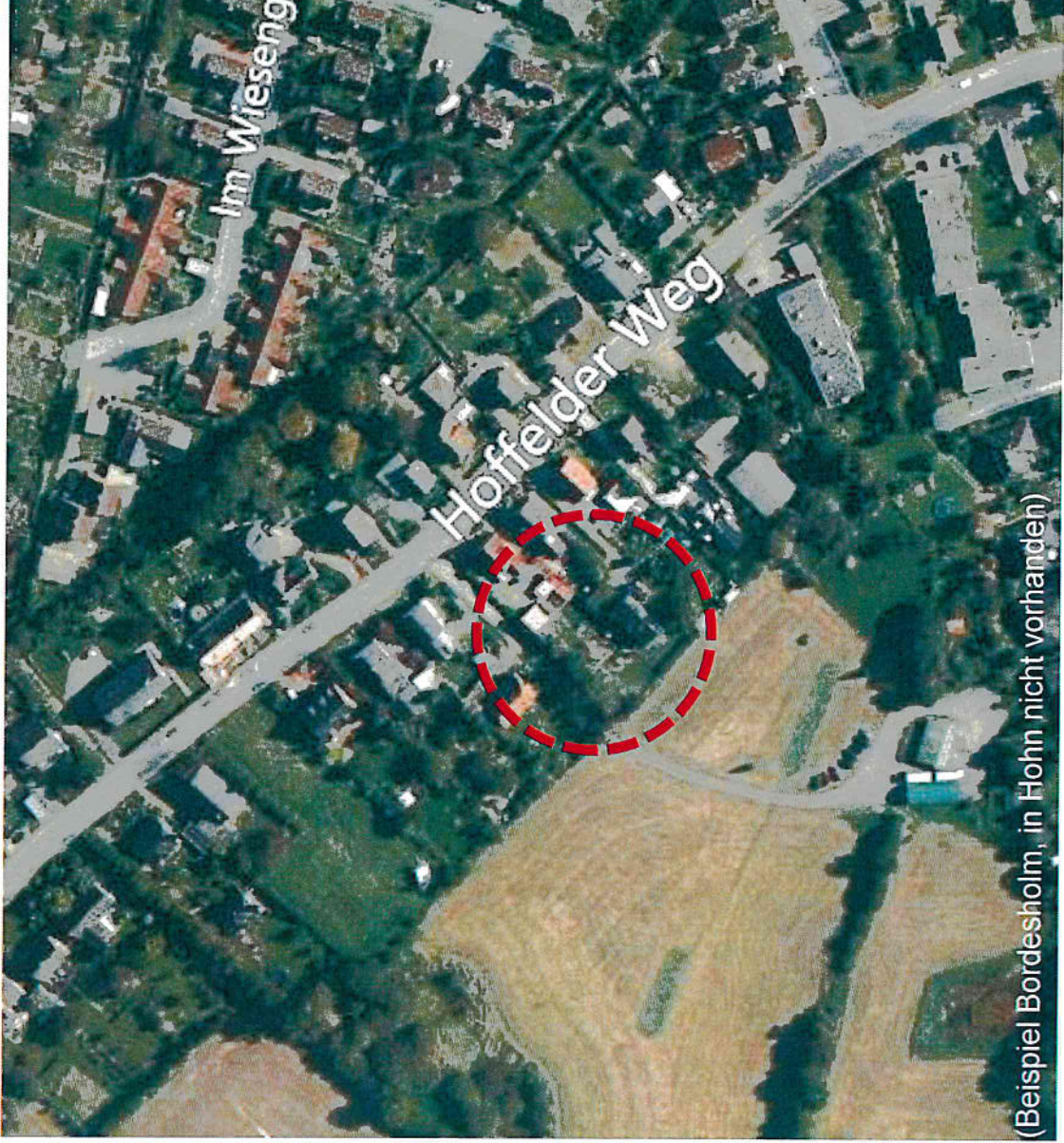
- flächendeckender Ansatz; Betrachtung von **ALLEN** Ortsteilen/ Ortsbereichen und evtl. gemeindeübergreifend
- systematischer Ansatz;  
Prüfung der Flächen anhand vorab ausgewählter Kriterien (§ 34 BauGB, Innenbereich oder Außenbereich, F-Plan usw.)
- es müssen Aussagen für eine mögliche Verwendung von Potentialflächen erarbeitet werden / auch zur Umsetzung u. Machbarkeit

## Definition Innenbereichsgutachten

### Innenbereich gemäß § 34 BauGB



- bestehende Infrastruktur stärker nutzen (z.B. Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung)



## Hinterland

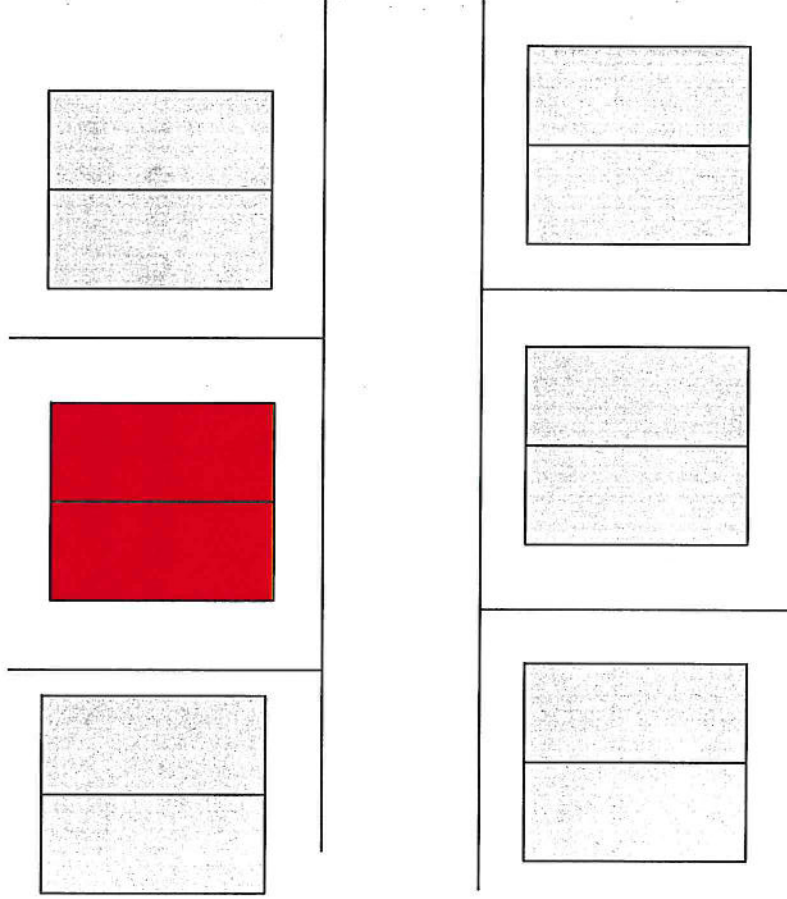
gem. § 34 BauGB:  
„Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“

Bereits bebautes Grundstück mit Nachverdichtungsmöglichkeiten (z.B. durch Anbauten, Hinterlandbebauung)

Geringer Ausnutzungsgrad unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung und Erschließungsmöglichkeiten sowie Mindernutzungen (z.B. bzgl. Baurecht)

## Definition Innenbereichsgutachten

### Innenbereich gemäß § 34 BauGB

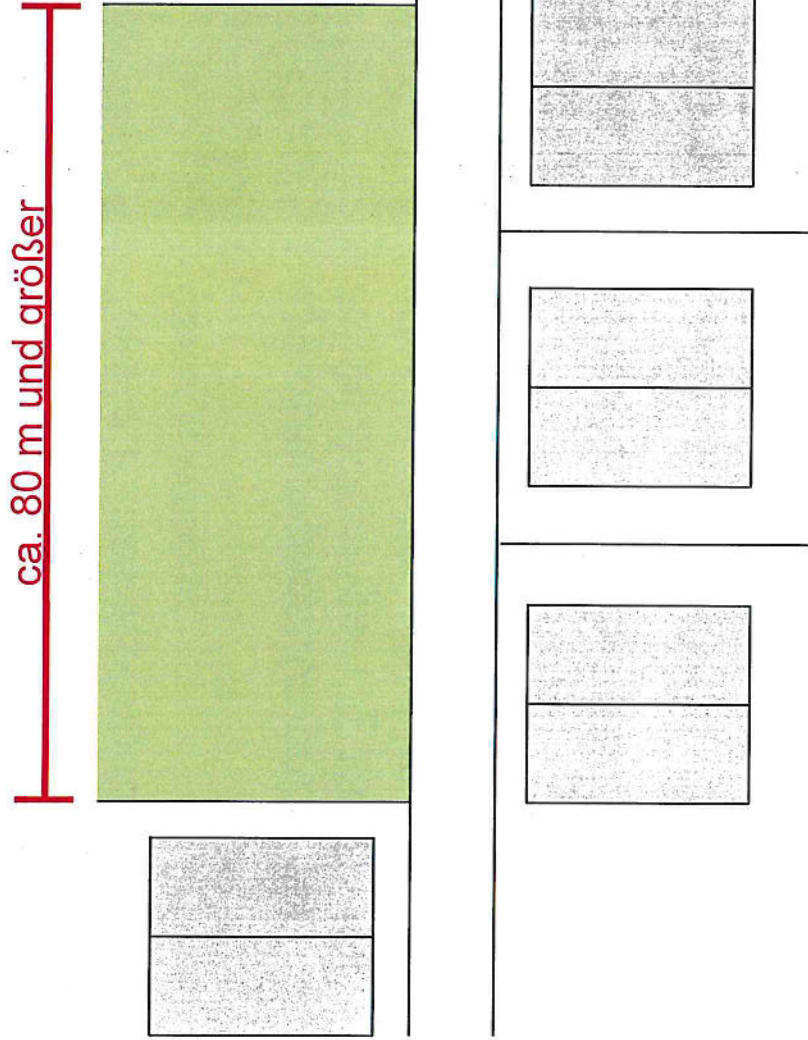


- städtebauliche Missstände erkennen und beheben (z.B. durch leerstehende Gewerbeflächen oder ehem. landwirtschaftliche Hofstellen); dadurch Brachflächenrecycling

## Definition Innenbereichsgutachten

### Außenbereich im Innenbereich gemäß § 35 BauGB

ca. 80 m und größer

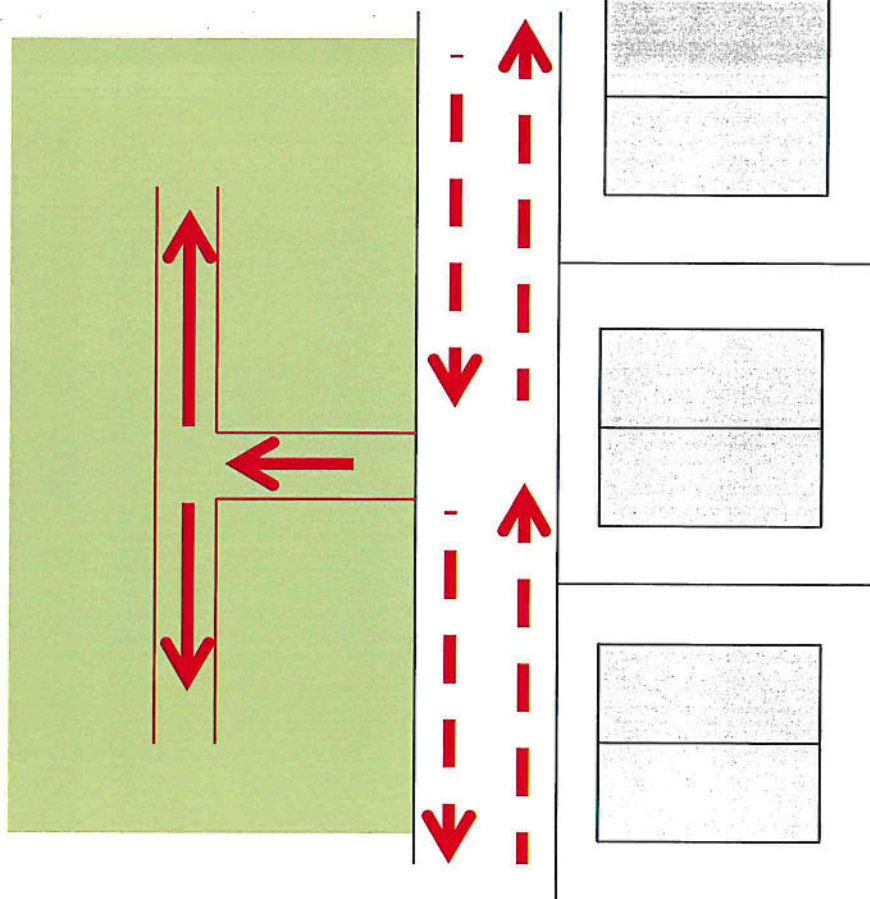


- Aufgrund der Breite der Fläche kein Innenbereich

→ **Einzelfallentscheidung!**

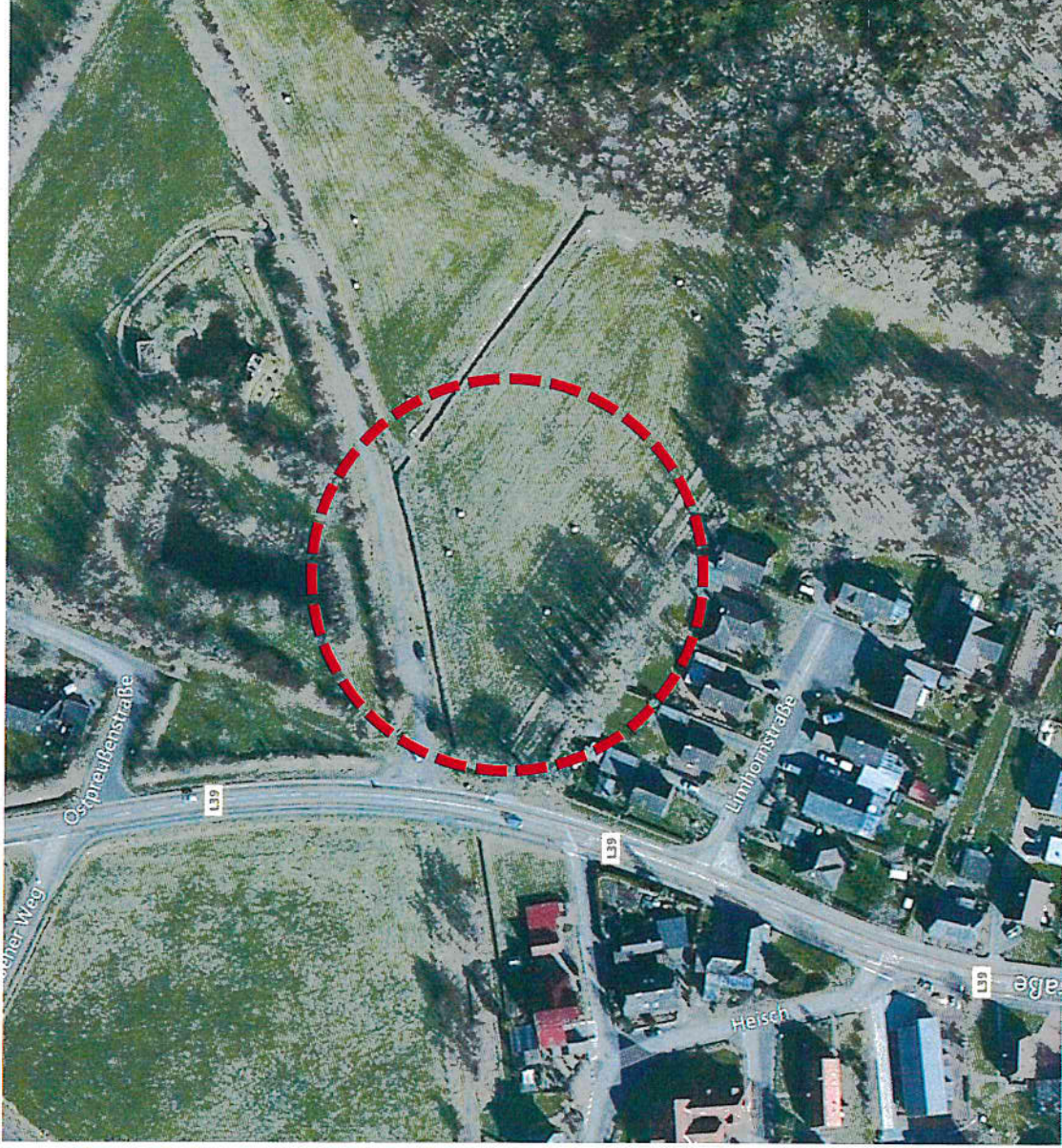
## Definition Innenbereichsgutachten

Außenbereich gemäß § 35 BauGB



- zusätzliche Erschließungskosten vermeiden und
- zusätzliche Verkehrsströme verhindern





## Außenbereich als Entwicklungsfläche

Entwicklungsinstrument durch B-  
Plan im Regelverfahren

### Weitere Potentialtypen im Überblick

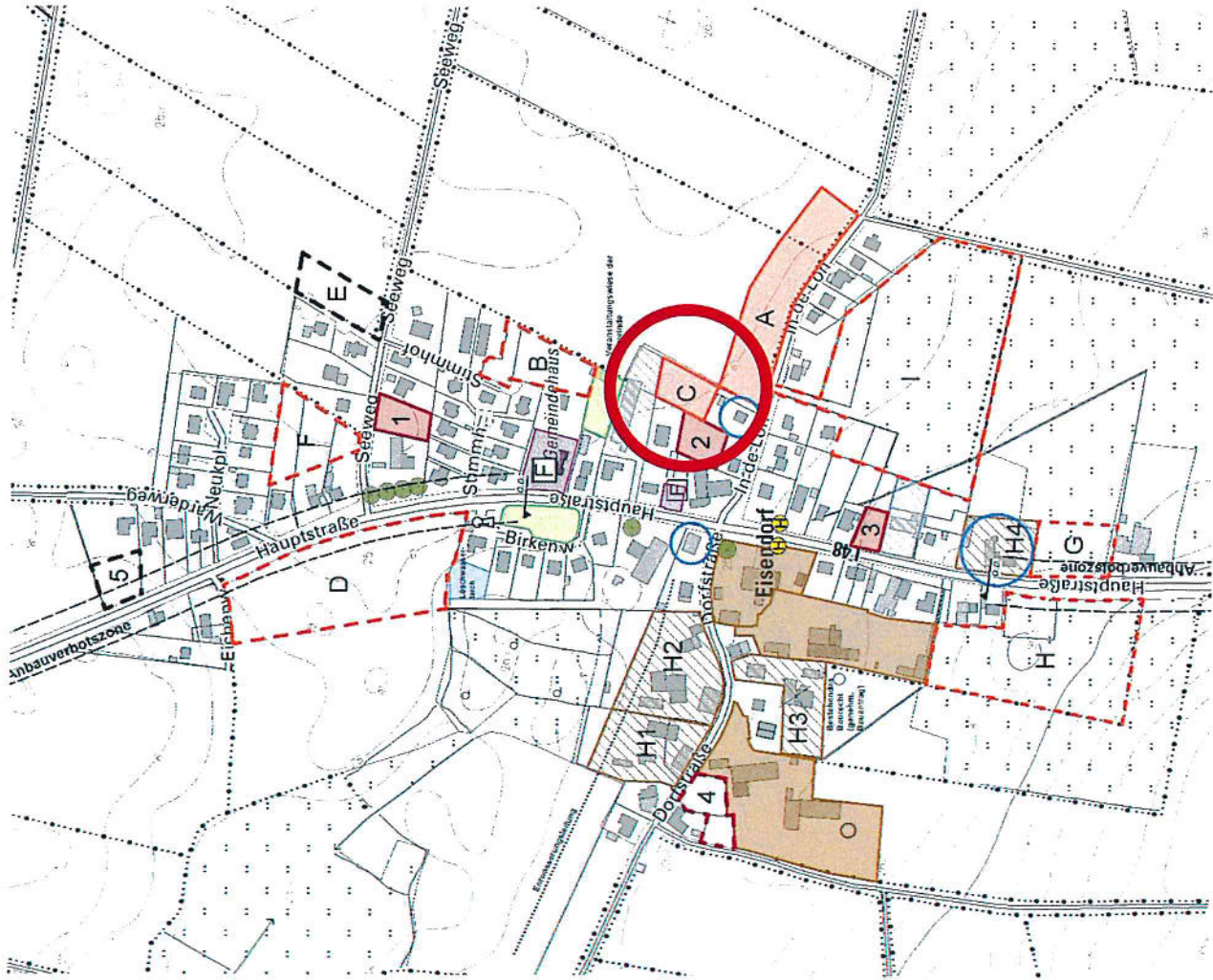
→ Brachfläche

→ Konversionsfläche /  
Umnutzungsfläche

## Beispiel Gemeinde Eisendorf

- Gemeinde liegt im Amt Nortorfer Land, Kreis Rendsburg-Eckernförde
- Das Gemeindegebiet liegt unmittelbar südlich der A7 auf der Landesentwicklungsachse (LEP)
- Die Gemeinde Eisendorf grenzt an die Gemeinde Nortorf (Unterzentrum)
- ca. 294 Einwohner (Zensus 2011) / 304 Einwohner (Stand Sept. 2009, Amt NL)
- Wohnungsbestand 31.12.2009: 122 Wohneinheiten
- Beschränkung des Entwicklungsrahmens für Wohnbebauung gem. LEP auf 10% (ländlicher Raum) des Wohnungsbestandes am 31.12.2009
- Entwicklungskontingent für Wohnbebauung bis 2025: **ca. 12 Einheiten**





- besondere Böden, bes. Standort, Topografie:
- Lebensräume mit besonderer Bedeutung/ Biotop:
- Entfernung zum nächstgelegenen Natura 2000 - Gebiet (km): nicht geprüft
- Wasserschutzgebiet, geplant oder bestehend: nicht geprüft
- bes. Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild: Randlage im Ort, fehlende Eingrünung, somit Störung des Landschaftsbildes
- bes. klimatische Bedeutung:
- Sonstiges:

**Bemerkungen:** Da auf der Fläche alte Autos gelagert werden, besteht der Verdacht auf teilweise verunreinigten Boden.

Das Gebäude auf dem südlichen Grundstück steht leer. Bei der Entwicklung dieser Baufläche C könnte dies als Umnutzungspotential bewertet und entsprechend berücksichtigt werden.

**Flächenbewertung:**

- A geeignet
- B bedingt geeignet (vorliegende Hemmnisse, Realnutzung, Erschließung)
- C nicht geeignet (vorliegende Hemmnisse, siehe Bemerkungen)
- D Holstelle, landwirtschaftliche Nutzung in Aufgabe bzw. aufgegeben

**Empfehlung:** Die Fläche ist sowohl als Baufläche für eine gewerbliche als auch Wohnbauliche Entwicklung geeignet. Empfohlen wird die Entwicklung dieser Fläche mit einem Bebauungsplan, in Hinblick auf die Erschließung und Eingrünung zur freien Landschaft.

**Daraus resultierende Wohnheiten (WE):** ca. 2 / alternativ Gewerbe



## Fazit

Um Chancen zu nutzen und **Fehlentwicklungen** zu vermeiden ist eine Betrachtung in der **Gesamtschau** notwendig.

Die Innenbereichsuntersuchung bzw. das Entwicklungskonzept sind hierfür das geeignete Instrument. Diese Grundlagenermittlungen sollen im Sinne eines „Screenings“ die potentiell in Betracht kommenden Flächen einer **Vorprüfung** unterziehen und evtl. Planungen städtebaulich nachhaltiger machen.

Eine **Abstimmung**, vor allem bei größeren Siedlungszusammenhängen, mit den **Nachbarkommunen** sollte erfolgen, um bei der derzeitigen demografischen Entwicklung sinn- und maßvolle Planungen entstehen zu lassen (keine Wettbewerbssituation mit Überangebot schaffen, Kooperationsvereinbarungen mit Nachbarkommunen erarbeiten, gemeinsame Konzepte erarbeiten).

Ergebnisse sollen in weitere Planungen (Stadt-Umlandkonzepte, Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) einfließen, um eine **nachhaltige städtebauliche Entwicklung** zu gewährleisten.

Bei den v.g weiteren Verfahren/ Planungen ist diese Voruntersuchung **kostenreduzierend**, da hierdurch eine Grundlagenermittlung sowie die Alternativenprüfung zu einem großen Teil erarbeitet wurde.

## Innenbereichsuntersuchung – Gemeinde Probsteierhagen

allgemeine Daten



## Gemeinde Probsteierhagen

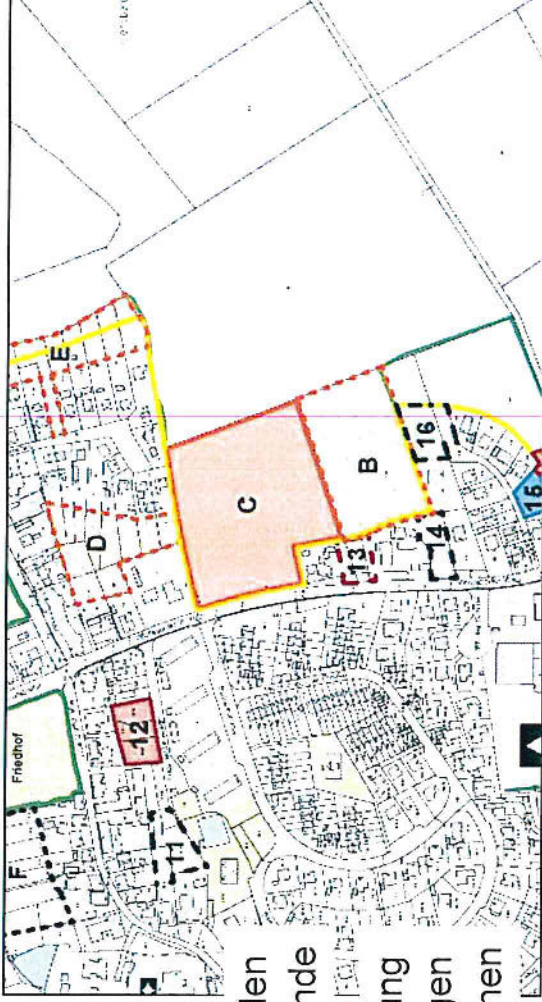
Amt Probstei, Kreis Plön

Entfernung bis Kiel ca. 10 km

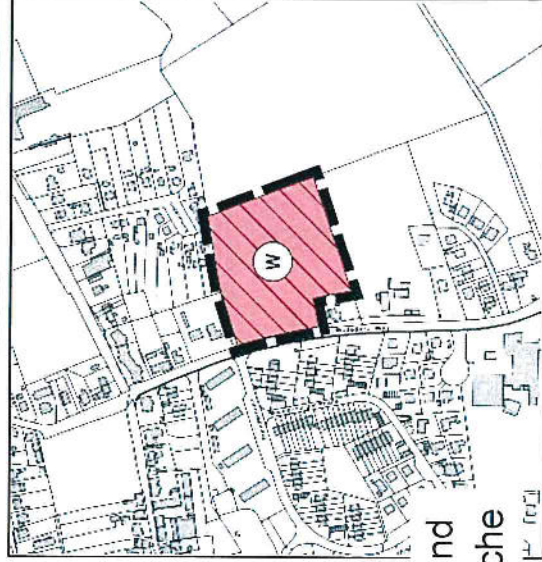
Lage auf der Siedlungsachse Kiel -  
Schönberg

- ca. 2050 Einwohner
- 911 Wohneinheiten (31.12.2009)
- Gesamtgemeindefläche 14,95 ha
- Genehmigter F-Plan im Jahre 1975
- Zielvorgabe durch Landesplanung:  
Bedarfsgerechte Ausweisung von  
Siedlungsflächen

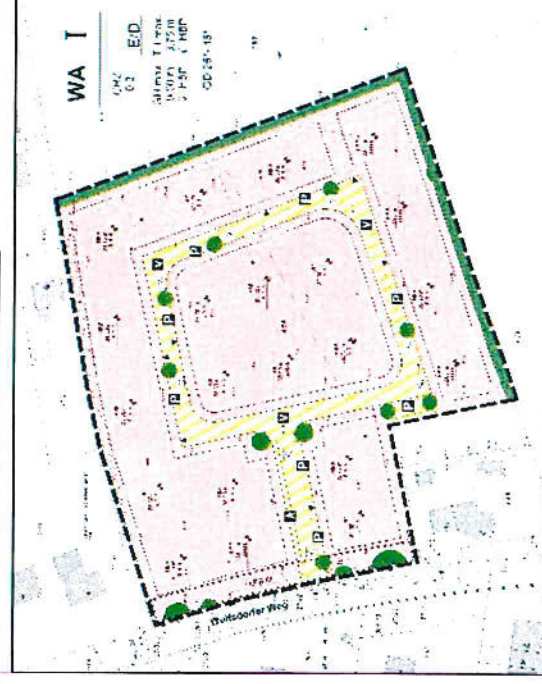
## Innenbereichsuntersuchung – Gemeinde Probstseierhagen



Auswahl der in Frage kommenden  
Flächen im Gelände  
Erstellung der Planzeichnung  
und der Aufnahmebögen  
für die ausgewählten Flächen



Aufstellung einer F-Planänderung und  
eines B-Planes auf ausgewählter Fläche

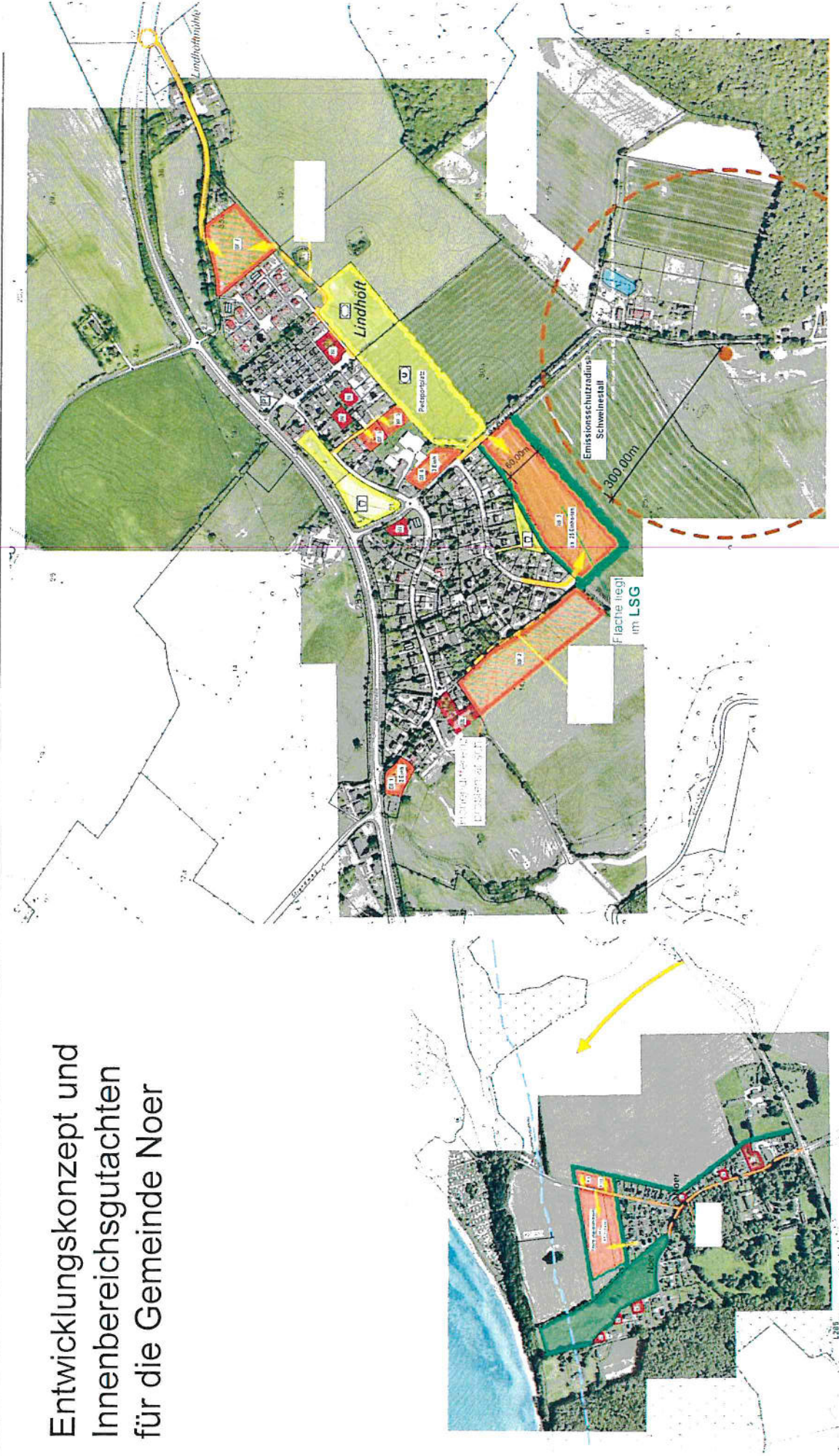


## Innenbereichsuntersuchung – Gemeinde Schinkel



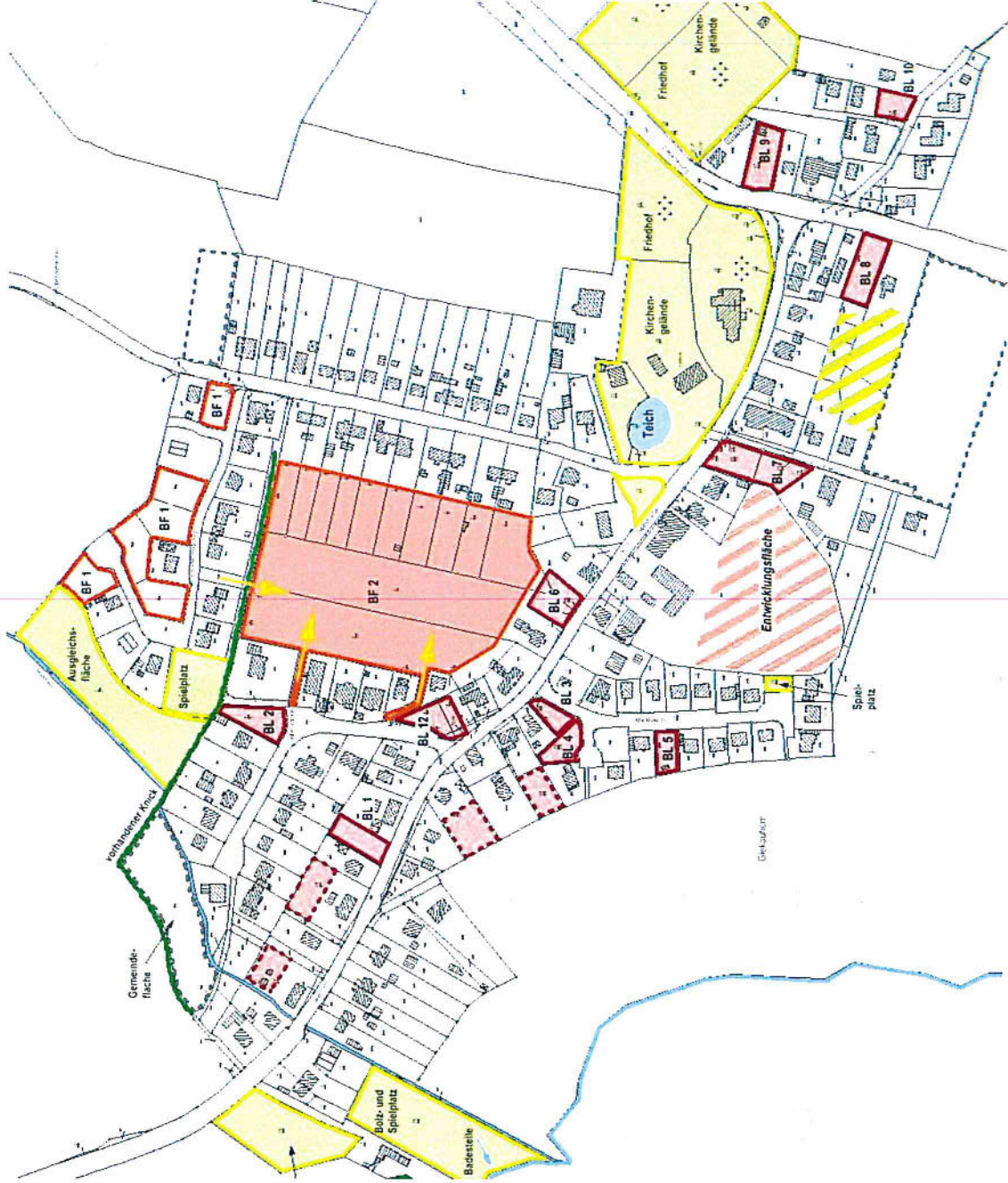
### III. Referenzen

## Entwicklungskonzept und Innenbereichsgutachten für die Gemeinde Noer

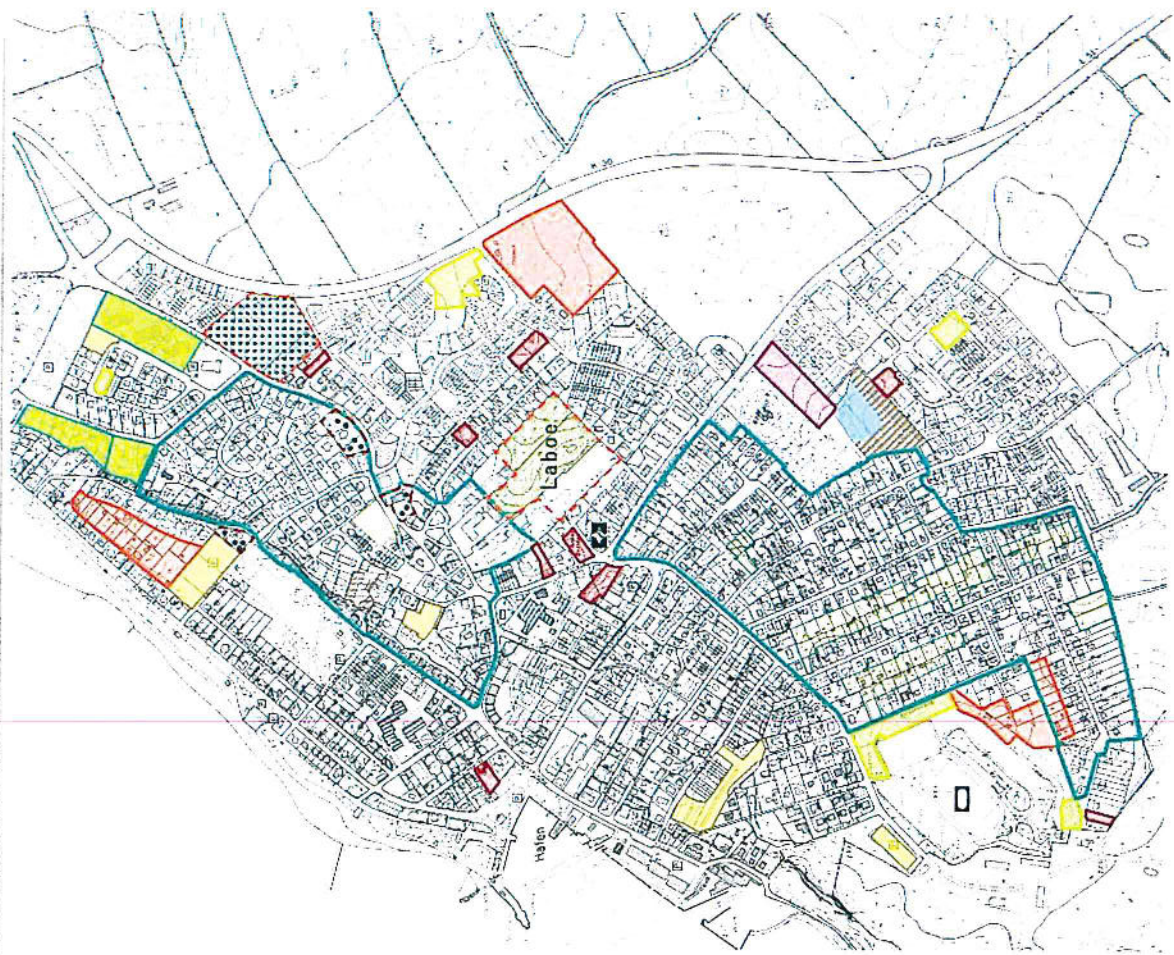




# Entwicklungskonzept und Innenbereichsgutachten für die Gemeinde Giekau



# Entwicklungskonzept und Innenbereichsgutachten für die Gemeinde Laboe



W: Honorarermittlung und Zeitplan

## Grober Zeitplan 2016

**März/ April 2016**

- Bestandsaufnahme
- Sichtung vorhandener Unterlagen
- Ortsbegehungen, Kurzbeurteilung des Innenbereiches und der Entwicklungsmöglichkeiten

**April/ Mai 2016**

- Erarbeitung von Vorentwurfskonzepten
- Abstimmungsgespräche mit den Beteiligten (Gemeinde, Kreis Plön, Innenministerium SH)

**Mai bis Juli 2016**

- Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit (Workshop)
- frühzeitige Beteiligungen der Behörden

**August bis Ende September 2016** (incl. Berücksichtigung Sommerferien)

- Entwürfe des Entwicklungskonzeptes nach der Auswertung der Beteiligungsverfahren erstellen

**Oktober 2016**

- Endfassung des Gutachtens vorstellen und beschließen

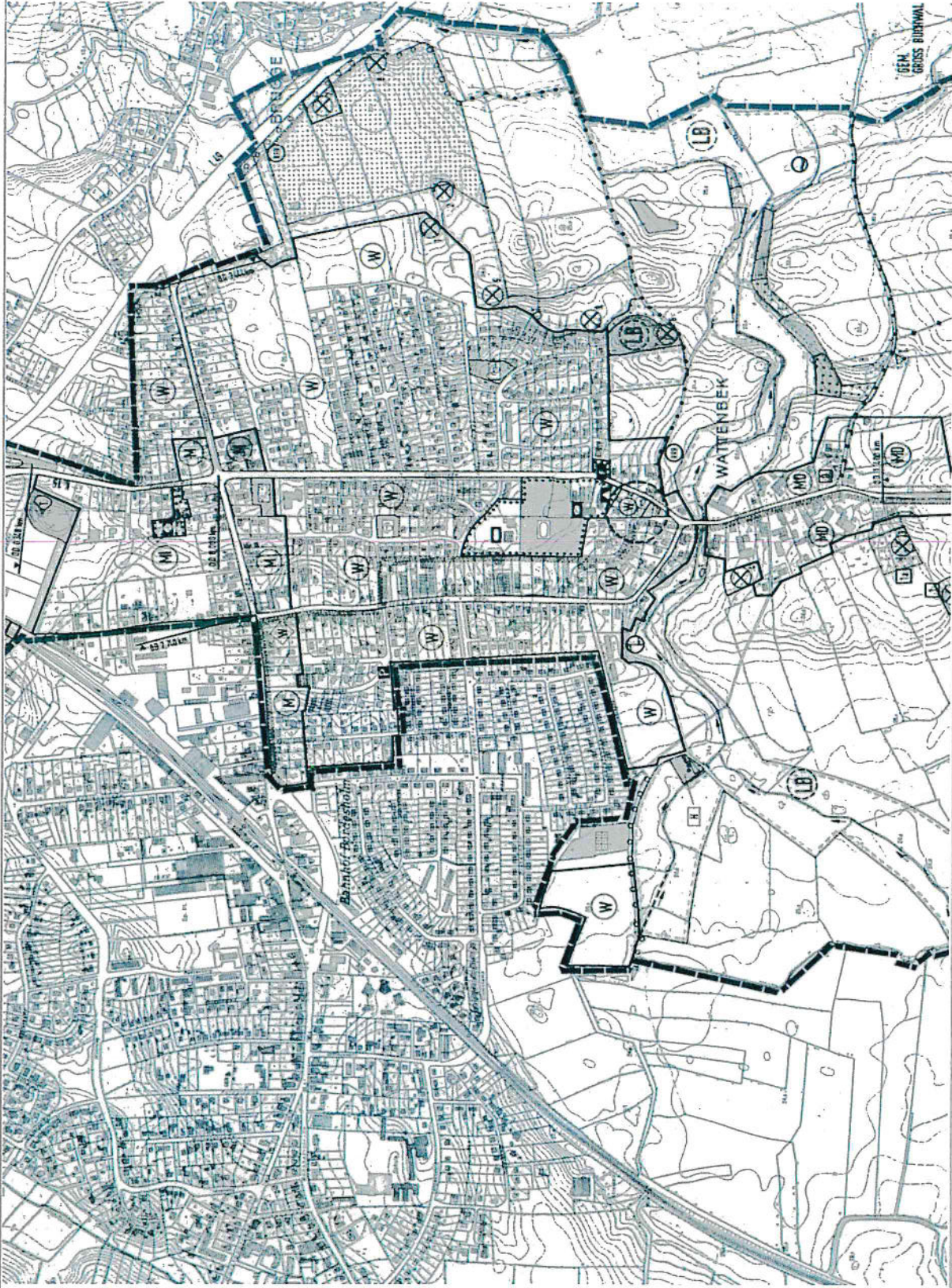
### Uns ist wichtig:

Enge Zusammenarbeit, um für die Gemeinde die bestmögliche Lösung im Rahmen des Zeit- und Kostenbudgets zu erreichen

Feste Ansprechpartner, die von der Idee bis zur Ausführung dabeibleiben.

Enge Abstimmungen mit den örtlichen Akteuren (Amt und Gemeinde) sowie den übergeordneten Behörden (Kreis RD und Innenministerium SH).

Termingerechte und zügige Bearbeitung der Unterlagen.



Vielen Dank für Ihre Ausdauer  
Und Aufmerksamkeit!

**BOCK - KÜHLE - KOERNER**  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HOLZKOPPELWEG 5 \* 24118 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* FAX 664699-29  
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

Diigit al by Koerner & Co.

