

ÖFFENTLICHE
EINWOHNERVERSAMMLUNG
DER GEMEINDE RATHJENS DORF

Sitzung: vom 13. September 2017
im Dörpshuus Gemeinde Rotensdörp in Theresienhof
von 19:35 Uhr bis 21:44 Uhr

Unterbrechung: entfällt

Für diese Sitzung enthalten die Seiten 1 bis 7 Verhandlungsniederschriften mit den lfd.
Nr. 1 - 4.

Anwesend:

a) BGM Uwe Koch
als Vorsitzender

sowie sieben weitere Gemeindevertreter/innen
lt. anliegender Liste

b) Protokollführung: Herr Schwarten, Amt Großer Plöner See
Einwohner/innen sowie weitere Besucher/innen lt. anliegender Liste;
zu TOP 2: Herr Blank (Planungsbüro), Herr Dr. Liedl (Planungsgesellschaft ALSE GmbH)
und Herr Dr. Rahlf (Investor); Herr BGM Winter der Stadt Plön (Vors. des Planungsver-
bandes "Wohngebiet Trammer See Plön/Rathjensdorf)

Die Einwohnerinnen und Einwohner der Gemeinde Rathjensdorf sind durch Einladung vom
15.08.2017 zu Mittwoch, 13. September 2017 um 19:30 Uhr unter Mitteilung der Tagesord-
nung eingeladen worden.

Tag, Zeit und Ort der Sitzung sind öffentlich bekannt gegeben worden.

VERHANDLUNGSNIEDERSCHRIFT UND BESCHLUSS

Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. „Wohngebiet Trammer See Rathjensdorf/Plön“
 - a) Sachstandsbericht durch den Investor und das Planungsbüro
 - b) Beantwortung von Fragen
3. Mitteilungen des Bürgermeisters
4. Fragen und Anregungen

Nach Verlesung der Tagesordnung werden folgende Einwände erhoben bzw. Ergänzungen und Dringlichkeitsanträge eingebracht:

keine

Die Verhandlungen finden in öffentlicher Sitzung statt.

VERHANDLUNGSNIEDERSCHRIFT UND BESCHLUSS

TOP 1**Begrüßung**

BGM Koch begrüßt Herrn Blank (Planungsbüro), Herrn Dr. Liedl (Planungsgesellschaft ALSE GmbH), Herrn Dr. Rahlf (Investor), den Bürgermeister der Stadt Plön, Herrn Winter (Vorsitzender des Planungsverbands "Wohngebiet Trammer See Plön/Rathjensdorf), sowie alle anderen Anwesenden.

TOP 2**„Wohngebiet Trammer See Rathjensdorf/Plön“****a) Sachstandsbericht durch den Investor und das Planungsbüro**

BGM Koch führt kurz in das Thema ein. Anschließend erteilt er Herrn Blank vom Planungsbüro und Herrn Dr. Liedl von der Planungsgesellschaft ALSE GmbH das Wort.

Herr Blank gibt anhand einer Präsentation, die bereits in der gestrigen Sitzung des Planungsverbands "Wohngebiet Trammer See Plön/Rathjensdorf" vorgetragen wurde, einen Sachstandsbericht über die geplante Entwicklung des Gebietes „Wohngebiet Trammer See Plön/Rathjensdorf“.

Er geht dabei u. a. auf den Planungsanlass, die erforderlichen Planungen und den Verfahrensablauf, die bisherige Entwicklung der Planungsüberlegung, das Planungskonzept als Grundlage der weiteren Planung und das Bebauungskonzept ein. Als Planungsinstrumente werden dazu die 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Rathjensdorf sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 des Planungsverbandes „Wohngebiet Trammer See Rathjensdorf/Plön“ benannt.

Er weist darauf hin, dass die Planungsunterlagen sowohl im Rathaus der Stadt Plön als auch im Amt Großer Plöner See eingesehen werden können.

Anschließend gibt Herr Dr. Liedl weitere detaillierte Ausführungen zu umweltschutzrechtlichen Belangen.

Abschließend dankt BGM Koch für die Vorträge.

b) Beantwortung von Fragen

- Herr Polesch möchte wissen, ob der Feldweg am Knick zum geplanten Wohngebiet erhalten bleibt.

Herr Dr. Liedl antwortet, dass der Feldweg wohl bleibt. Er hat keine Erschließungsfunktion.

- Frau von Barga stellt die als **Anlage 1** angefügten Fragen.

BGM Koch antwortet zu diesen Fragen, dass bisher keine Kostenschätzung durchgeführt wurde. Die Wirtschaftlichkeit ist die Sache des Investors. Alle Kosten sind auf den Investor umzulegen und durch eine Bürgschaft seinerseits zu sichern. Dadurch werden auf die „Trammer Bürger“ und die Gemeinde Rathjensdorf keine zusätzlichen Kosten abgewälzt. Z. B. ist eine Straßenerneuerung nach Ende der Bebauung durch Einnahmen aus der Erschließung abgedeckt. Über z. B. zusätzliche Kita-Plätze wird noch zu diskutieren sein. Herr Blank führt weiter aus, dass eine mögliche Erweiterung des Baugebietes nach Süden zurzeit nicht ohne entsprechende Lärmschutzmaßnahmen möglich ist, für die Zukunft aber natürlich nicht ausgeschlossen werden kann.

- Herr Mäurer möchte wissen, ob bei der Wohnraumbedarfsermittlung auch frei werdender Wohnraum durch z. B. Todesfälle usw. berücksichtigt wurde.

Herr Blank teilt dazu mit, dass dabei auch Wohnungsmarktprognosen und u. a. der demographische Wandel Berücksichtigung finden.

- Frau Kitzel möchte wissen, ob es einen zeitlichen Rahmen für die Maßnahme gibt.

VERHANDLUNGSNIEDERSCHRIFT UND BESCHLUSS

Herr Blank erklärt die Abläufe und verweist auf die momentan laufenden Planauslegungsfristen bis in den Monat Oktober 2017.

- Frau Renner möchte wissen, ob das noch nicht abgeschlossene Planfeststellungsverfahren zur Verschwenkung der B 76 für das Baugebiet wichtig ist und wie die Anbindung des Baugebiets an die jetzige Trassenführung der B 76 erfolgen wird.

Herr Blank teilt mit, dass man dazu in den Planungsfortschritten der Landesbetriebe Straßenbau nachsehen kann. Die Nutzer der Straßen des Wohngebietes könnten über eine umgebaute und damit verbreiterte Straße „Am See“ zur B 76 geführt werden. Sollte sich das Wohngebiet schneller entwickeln und es noch keine Verschwenkung der B 76 geben, wird der Anschluss mit dem Landesbetrieb Straßenbau zu besprechen sein. Vermutlich werden sich der Landesbetrieb Straßenbau bereits im jetzt laufenden Beteiligungsverfahren dazu äußern.

BGM Winter teilt ergänzend mit, dass in den bisherigen Beratungen immer von einer Ampelanbindung gesprochen wurde.

- GV Hilberling teilt mit, dass sich der Ausbau des Wohngebietes durchaus noch hinziehen kann. Es werden sicherlich nicht alle Grundstücke zeitgleich bebaut. Der Landesbetrieb Straßenbau wird die Trasse der B 76 aufgrund des schlechten Fahrbahnuntergrundes irgendwann verlegen müssen. Der Bund favorisiert für die Anbindung an die Ortslage Tramm eine Ampellösung. Die Gemeinde hat die Lösung jedoch nicht in der Hand.
- Frau Korsch möchte wissen, ob ihre Erinnerung an frühere Informationsveranstaltungen richtig ist und die Trasse der B 76 um ca. 40 m in Richtung Tramm verschwenkt werden soll.

Herr Dr. Liedl zeigt die Trassen auf der Karte und stellt fest, dass die Entfernung etwa passen könnte.

- Frau Graepel-Heyck möchte wissen, ob es später durch das Wohngebiet eine bessere Verkehrsanbindung durch z. B. einen Stadtbus an Plön gibt.

BGM Winter teilt mit, dass der ÖPNV den Stadtverkehr übernimmt. Darüber muss dann auch gesprochen werden. Wenn ein neuer Stadtteil entsteht, wird sich sicherlich auch um diese Problematik gekümmert werden. Er wird die Anregung mit in die weiteren Beratungen nehmen.

Herr Dr. Liedl informiert darüber, dass in den bisherigen Planungen schon zwei Haltestellen vorgesehen sind.

- Frau Korsch möchte wissen, ob das alte bisherige Wasserwerk bestehen bleibt oder ob das alte in Tramm an das Neubaugebiet angeschlossen wird.

BGM Winter teilt mit, dass diese Frage in der Begründung des jetzigen B-Plans offen gelassen wurde. Dieses hat allerdings jetzt auch nicht unbedingt etwas mit dem Baugebiet zu tun.

- Frau von Barga stellt die als **Anlage 2** angefügten Fragen.

BGM Koch teilt mit, dass eine Bebauung von vorhandenen Baulücken nicht zu der gewünschten Anzahl von Wohneinheiten für die Gemeinde Rathjensdorf führt wie die Entwicklung dieses Baugebietes in Tramm. Nur durch das Baugebiet wird der Gemeinde die Schaffung einer größeren Anzahl an Wohneinheiten ermöglicht.

Die Ortslage Neutramm wurde nicht in der Potentialanalyse berücksichtigt, weil sie im Außenbereich liegt und somit nicht zu beachten ist.

Die Zeitung berichtete über ein mögliches Baugebiet „Am Hörn“ in der Ortslage Rathjensdorf. Bei dem genannten Gebiet handelt es sich um Privatbesitz und somit um eine private Maßnahme. An die Gemeinde wurden bisher keine verwertbaren Informationen durch den Eigentümer herangetragen. Dieser hat bisher keine durch die Gemeinde erkennbare Initiative gezeigt.

VERHANDLUNGSNIEDERSCHRIFT UND BESCHLUSS

- Herr Karrasch informiert darüber, dass er mit dem Eigentümer der Flächen „Am Hörn“, Herrn Kaß, über eine Bebauung gesprochen hat. Dieser wäre mit einer Bebauung seiner Flächen einverstanden. Einen Investor soll es dort wohl auch geben.
GV Herden erklärt dazu, dass es mal ein Gespräch auf Grundlage einer handgeschriebenen Skizze mit 20 eingezeichneten Bauplätzen gegeben hat. Die weitere Sachlage war durch den Eigentümer ungeklärt und konnte somit auch nicht weiter durch die Gemeindevertretung verfolgt werden.
- GV‘in Hennings möchte wissen, ob es im Rahmen der Landesentwicklungsplanung (12 bis 15 Wohneinheiten für die Gemeinde Rathjensdorf) und gleichzeitiger Realisierung der Bebauung in Tramm überhaupt die Möglichkeit zu einer weiteren Bebauung in z. B. der Ortslage Rathjensdorf gibt.
Herr Blank erklärt dazu, dass die Gemeinde Rathjensdorf nicht eigenständig ohne die Beteiligung der Stadt Plön wachsen kann. Ohne das gemeinsame Baugebiet in Tramm würden sich aus seiner Sicht evtl. acht Wohneinheiten realisieren lassen.
- Frau Weber möchte wissen, über welche Straßen das Baugebiet erschlossen wird.
Herr Blank teilt mit, dass es erst über die Straße „Am See“ geht und dann ins Baugebiet.
- Frau Graepel-Heyck stellt fest, dass dann ja die Straße „Am See“ kaputtgefahren wird.
Der Investor, Herr Dr. Rahlf, stellt klar, dass umgehend eine Baustraße angelegt wird.
- Herr Wolgast möchte wissen, ob durch die Trassenverschwenkung der B 76 mehr Lärm möglich ist.
Herr Blank teilt mit, dass die Lärmanalyse auf 20 bis 25 Jahre abgestimmt ist und die Trassenverlegung berücksichtigt.
- Frau Mäurer möchte wissen, in welchem Rahmen die Bebauung stattfindet.
Herr Blank teilt mit, dass die Bebauung nach Bedarf durchgeführt wird. Dieses wird in einem Erschließungsvertrag geregelt. Das kann bedeuten, dass die Bebauung nach und nach oder aber auch auf einen Schlag erfolgen kann.
- Frau Karrasch möchte wissen, ob es schon Bewerber für die Baugrundstücke gibt und wie lange sich die Bebauungsphase erstrecken könnte.
BGM Koch teilt mit, dass dieses von der tatsächlichen Nachfrage abhängt.
- GV‘in Henningsen möchte wissen, ob es bei einem Bedarf von 147 Wohneinheiten für Plön und Rathjensdorf bis 2030 möglich ist, mehr Wohneinheiten in Rathjensdorf zu schaffen oder ob dieses nur in Kombination mit 20 Plätzen für Rathjensdorf und die Restplätze für Plön möglich ist.
Herr Blank teilt mit, dass es sich dabei nur um eine Prognose handelt. Es wird sicherlich und je nach Nachfrage Verschiebungen geben.
GV‘in Henningsen fragt nach, ob es sich dabei um eine tatsächliche Nachfrage aus Rathjensdorf handeln kann.
BGM Winter stellt fest, dass Rathjensdorf jetzt und ohne das Baugebiet in Tramm 15 bis 20 Wohneinheiten bauen kann.
Herr Blank berichtet, dass der Landesentwicklungsplan in ca. zwei bis drei Jahren neu aufgestellt wird. Dieses kann dann auch wieder zu anderen Werten führen.
- Frau von Barga möchte wissen, ob es richtig ist, dass für Rathjensdorf mit Plön und Rathjensdorf zusammen nur fünf Grundstücke mehr bebaut werden dürfen als ohne Plön.
BGM Koch teilt mit Hinweis auf die Bedarfsanalyse mit, dass die Gemeinde Rathjensdorf aber keinen Platz für diese Wohneinheiten hat und auch daher das Baugebiet in Tramm geplant wird.
- GV Herden stellt fest, dass das Gesamtpaket mit Plön der Gemeinde einen Entwicklungssprung erlaubt, den sie sonst nicht machen kann. Zudem hat er vom möglichen Baugebiet „Am Hörn“ seit zwei Jahren nichts gehört.

VERHANDLUNGSNIEDERSCHRIFT UND BESCHLUSS

- GV in Henningsen möchte wissen, ob die in gestriger Sitzung in Plön gemachten naturschutzrechtlichen Hinweise auf erhaltenswerte Knicks und den Waldrand dazu führen können, dass der Anteil an Bauplätzen noch verringert wird.
Herr Dr. Liedl nimmt dazu Stellung und stellt fest, dass die naturschutzrechtlichen Hinweise auf erhaltenswerte Knicks keine Auswirkungen auf die Bebauung haben werden. Bezüglich des kleinen Waldes zeigt Herr Dr. Liedl Möglichkeiten auf, wie die vorgesehenen Grundstücke wie geplant bebaut werden könnten.
GV Herden fasst bezüglich des Waldstreifens zusammen, dass, wenn ein Waldstreifen eingehalten werden müsste, die erste Grundstücksreihe wohl verlegt oder die Grundstücke kleiner gestaltet werden müssten.
BGM Koch fordert dazu auf, vorerst das weitere Anhörungsverfahren abzuwarten.
- Frau Grunwald teilt mit, dass sie sich nicht vorstellen kann, wie 20 Baugrundstücke eine Gemeinde retten sollen. Da muss es doch auch eine andere Möglichkeit geben.
BGM Koch teilt mit, dass das Baugebiet nur ein Punkt davon ist. Die Einwohner mögen sich nur mal das letzte Neubaugebiet „Im Dorf“ in der Ortslage Theresienhof ansehen. Es gibt der Gemeinde u. a. neues Leben. Natürlich gehören aber auch mehrere Punkte dazu.
- Herr Mäurer stellt fest, dass die alten Grundstücke durch das Neubaugebiet eine Wertminderung erfahren werden, da die Leute lieber neu bauen. Er möchte wissen, an wen sich mögliche Bauinteressenten wenden müssen.
BGM Koch verweist an Herrn Dr. Rahlf.
- Herr Chr. Sieh möchte wissen, was für ein Preis pro m² für die Grundstücke aufgerufen wird.
Herr Dr. Rahlf schätzt die Kosten auf ca. 100 € bis 130 € pro m². Der Preis hängt natürlich von der Qualität des Grundstücks und der Qualität des Baugebiets ab.

BGM Koch bedankt sich bei Herrn Blank, Herrn Dr. Liedl, Herrn Dr. Rahlf, Herrn BGM Winter und den Zuhörern für die Mitwirkung und beendet diesen Tagesordnungspunkt um 21:43 Uhr.

TOP 3

Mitteilungen des Bürgermeisters

- BGM Koch erinnert an die Bundestagswahl am 24.09.2017.
- BGM Koch erinnert an die nächste Einwohnerversammlung am 28.09.2017 ab 19:30 Uhr im Dörpskrog Lindemann in Rathjensdorf zum Thema Breitbandausbau. Die dazugehörigen Unterlagen und Verträge werden ab dem nächsten Wochenende verteilt.

TOP 4

Fragen und Anregungen

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Da keine weiteren Wortmeldungen vorliegen, dankt Bürgermeister Koch für die rege Teilnahme und schließt die Einwohnerversammlung um 21:44 Uhr.

VERHANDLUNGSNIEDERSCHRIFT UND BESCHLUSS

BÜRGERMEISTER

Uwe Koch

PROTOKOLLFÜHRER



Uwe Schwarten

Anlagen zum Protokoll:

Anwesenheitslisten Einwohnerversammlung

zu TOP 2: Fragen Anlage 1

Fragen Anlage 2

1. Unbekanntes Kostenrisiko

Auf die Frage wer die Erschließungskosten trage wird immer wieder geantwortet, die zahle der Investor. Unseres Wissens gibt es derzeit noch keine vertraglich festgelegte Regelung der Erschließungskosten- es wurde lediglich ein Vertrag zur Kostenübernahme der *Planungskosten* seitens des Investors unterzeichnet. Die Erschließungskosten werden erst nach Beendigung der Planungen in einem gesonderten Erschließungsvertrag mit Stadt, Gemeinde und Versorgungsträger geregelt. Zu diesem Zeitpunkt hat allerdings kein Bürger mehr die Möglichkeit, sich an der Diskussion zu beteiligen.

Frühere Planungen haben die zu erwartenden Kosten auf 200 Grundstücke umgelegt. Heute sollen „nur“ 60 Grundstücke erschlossen werden, bei gleichen Kosten für den Ausbau der Strasse „Am See“ und Herstellung der Infrastruktur. Es stellen sich folgende Fragen:

- 1 Gibt es bereits eine Kostschätzung über die Erschließungskosten, die Kosten für die Herstellung der Straße am See und Kosten für die Herstellung der Infrastruktur, also der Kosten die der Investor übernehmen muss.
- 2 Kann ausgeschlossen werden, dass Trammer Bürger an den Kosten (z.B. Ausbaukosten Straße „Am See“ beteiligt werden, sollte sich herausstellen dass die jetzige Planung sich überhaupt nicht finanziell umsetzen lassen.
- 3 Kann ausgeschlossen werden, dass das Baugebiet im Falle einer unwirtschaftlichen Planung auf die bisher weißen Flächen in südlicher Anbindung ausgeweitet wird?
- 4 Macht es nicht Sinn zunächst einen Machbarkeitstudie über die Wirtschaftlichkeit des geplanten Vorhabens in Auftrag zu geben.

2. Fragliches Potential in der Gemeinde

Der Landesentwicklungsplan formuliert, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung genießt, es sind zunächst Reserveflächen in städtebaulich integrierten Lagen zu prüfen. Zu diesem Zweck wurde eine Bauflächenpotentialanalyse der Gemeinde in Auftrag gegeben. Unter Punkt 2 ist folgende Formulierung zu lesen: „Es ist nicht Ziel der Gemeinde Rathjensdorf alle Bereiche zu erfassen bzw. zu bewerten, für die theoretisch unter Einhaltung der Mindestabstandsflächen noch eine bauliche Nachverdichtung in Frage kommt. ...“

1. Wäre es aber nicht genau Sinn und Zweck einer solchen Analyse alternative Standorte für ein Bebauung zu prüfen?
2. Warum wurde Neutramm in der Analyse nicht berücksichtigt?
3. Wurde gewissenhaft geprüft, dass es in der Gemeinde keine andere Möglichkeit gibt, die 21 angestrebten Grundstücke umzusetzen?
4. Warum wurde das alternative Baugebiet „Am Hörn“ zu dem ein recht ausführlicher Artikel in der KN zu lesen war nicht weiterverfolgt.