

Leitbildprozess Rastorf 2030 – Wir sind Rastorf

Protokoll des 3. Themengesprächs am 11. Januar 2016

„Wohnbauliche Entwicklung“

- einschließlich gutachterlicher Nachträge -

TeilnehmerInnen: ca. 30 Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde Rastorf
 Moderatoren: Dr. Deike Timmermann (BfL GmbH)
 Bernd Wolfgang Hawel (stadt & land gmbh)

Ablauf:

- 19:30 Uhr Begrüßung und Erläuterung des Ablaufs
- 19:40 Uhr Informationsteil „Demographische Entwicklung und Entwicklungsrahmen“
- 20:00 Uhr Diskussion von drei möglichen Entwicklungsszenarien:
 „Keine Bauflächen“, „Mittelweg“, „So viel wie möglich“

Nach Begrüßung durch Bürgermeister Hass und Erläuterung zum geplanten Ablauf durch Dr. Deike Timmermann stellt Bernd Wolfgang Hawel den Teilnehmenden zunächst die demographischen Rahmendaten und den Entwicklungsrahmen der Gemeinde vor. Anschließend wird die zukünftige Entwicklung anhand von drei möglichen Szenarien diskutiert und das Pro und Kontra der verschiedenen Entwicklungen festgehalten:

1. Entwicklungsperspektive der Gemeinde Rastorf 2030

Fazit: Perspektive 2030

- ▶ leicht sinkende Bevölkerungszahl
(ohne Berücksichtigung von Flüchtlingen)
- ▶ erhebliche Alterung
- ▶ stabile Haushaltszahl bei Verkleinerung der Haushaltsgröße
- ▶ großräumige Entwicklung (Region Kiel) stabil bis leicht wachsend
- ▶ Wanderungssaldo (2008-2014) ausgeglichen in fast allen Altersgruppen
leicht negativ bei Generation 65plus
- ▶ Immobilienumschlag durch Sterbefälle: Größenordnung 20 – 25 WE
- ▶ Baulandreserve 4,9 ha entspr. bis zu 58 WE
- ▶ Entwicklungsrahmen (Landesentwicklungsplan bis 2025) +28 WE

stadt & land / BfL
Rastorf 2030 | Themen-Gespräch 10.01.16

Demographie und Siedlungsentwicklung

[11]

2. Diskussionsergebnisse

(I) Rastorf soll kurzfristig Bauland ausweisen

- Derzeit besteht aufgrund der niedrigen Zinsen und der vergleichsweise guten Konjunktur eine große Nachfrage nach Immobilien und Bauland in der Region und in der Gemeinde (regelmäßige Anfragen beim Bürgermeister, positive Bewertung der Wohnlage von „Besuchern“).
- Die Gemeinde hat in den letzten Jahren große Investitionen in die dörfliche Infrastruktur vorgenommen (u.a. Sportheim, Feuerwehrgerätehaus Rastorfer Passau), die zukünftig optimal ausgelastet werden soll.
- Der Zuzug von Neubürgern und die Ansiedlung von ehemaligen „Dorfkindern“ werden als wichtige Bereicherung für die Gemeinde angesehen, wodurch das kulturelle und soziale Leben neuen Schub erhalten und die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet werden könnte. Dieses ist allerdings unsicher, da die junge Generation nicht zwingend auf die Wohnortgemeinde fixiert ist (multilokal und multioptional orientiert s. Protokoll TG2) und sich nicht zwangsläufig dort auch aktiv einbringt.
- Die Nachnutzung leergefallener Immobilien ist nicht für jeden attraktiv, der in eine selbst genutzte Immobilie investieren möchten. Der Neubau eines Hauses verspricht Vielen mehr Individualität und die Realisierung des eigenen Traumhauses. Daher soll auf jeden Fall ein neues Baugebiet in der Gemeinde entwickelt werden. Baugebiete mit wenig gestalterischen Regelungen können allerdings das regional gewachsene Dorfbild durch „Allerweltsarchitektur“ beeinträchtigen, und man geht das Risiko ein, dass vorhandene Altimmobilien länger leerstehen und ggf. verfallen.
- Der Flächennutzungsplan von 2006 weist für die Gemeinde zwei Bereiche mit Baulandpotenzial aus. Zum einen ist in Rosenfeld eine Fläche von 3 ha ausgewiesen, auf der rein rechnerisch 36 Wohneinheiten Platz haben und zum anderen steht in Rastorfer Passau ein Bereich von 1,9 ha für ca. 23 Wohneinheiten zur Verfügung. Der LEP von 2012 gibt der Gemeinde einen Entwicklungsrahmen von 10% des Bestandes von 2009 vor. Abzüglich der seitdem bereits fertig gestellten Wohneinheiten bedeutet das für die Gemeinde einen Entwicklungsspielraum von 28 Wohneinheiten bis 2025.

(II) Familien haben Priorität, aber Erweiterung der Zielgruppen

- Bei der bisherigen „Baulandpolitik“ der Gemeinde stand die Vergabe an „Kinder der Gemeinde“ im Vordergrund. Die Beteiligten sprechen sich dafür aus, diese „Politik“ zukünftig offener zu handhaben und die Grundstücke nicht ausschließlich für „Gemeindekinder“ vorzuhalten, diesen aber durch vergünstigte Grundstückspreise entgegen zu kommen.
- Eine wichtige Zielgruppe für die Ansiedlung von Neubürgern sind Familien mit Kindern. Die Zahl der Familien wird jedoch sinken (demographischer Wandel), und der Wettbewerb um deren Ansiedlung steigen. Durch günstige Baulandpreise kann die Gemeinde in diesen Wettbewerb zu ihren Gunsten eingreifen.
- Die Ansiedlung von Familien mit Kindern verursacht bei der Gemeinde nicht unerhebliche Kosten u.a. für die Kinderbetreuung, Schule, Schulbus. Die Gemeinde sollte aber nach Ansicht der beteiligten Bürger dieses in Kauf nehmen, um eine Verjüngung der Dorfge-

meinschaft zu unterstützen. Durch behutsame Steuerung des Zuzugs können Sprungkosten bei den Investitionen vermieden werden.

- Es wird von einigen Beteiligten dafür plädiert, den Blick auch auf andere Zielgruppen zu richten, die gerne auf dem Land leben möchten (Hunde- und Kleintierhalter, Generation 50+, bei denen die Kinder aus dem Haus sind, Naturliebhaber, Ökosiedler), da auch diese Menschen die Dorfgemeinschaft positiv verändern können.

(III) Rastorfer Passau hat Priorität

- Der F-Plan weist nur Rosenfeld und Rastorfer Passau als geschlossene Ortslagen aus. Alle anderen Siedlungsteile sind Streusiedlungen und gelten als Außenbereich. Der letzte umgesetzte B-Plan war in Rosenfeld und das letzte freie Grundstück ist erst vor wenigen Jahren bebaut worden.
- Alle Beteiligten sprechen sich dafür aus, das nächste Baugebiet in Rastorfer Passau zu entwickeln. Dafür sprechen folgende Argumente:
 - die modernisierte dörfliche Infrastruktur und Dorfgemeinschaft mit neuem Leben füllen
 - Verjüngung der Dorfgemeinschaft notwendig und gewünscht
 - der im F-Plan ausgewiesene Bereich ist überwiegend im Gemeindeeigentum
 - günstigere Baulandpreise als in Rosenfeld realisierbar
 - gute Kfz-verkehrsmäßige Anbindung durch B202 und landesweite bedeutsame Bus-Achse (Kiel-Fehmarn)
- Die Weiterentwicklung von Rosenfeld soll erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Rosenfeld wird aufgrund seiner kurzen Wege nach Schwentimental und seiner attraktiven Lage auch in schwierigeren Zeiten gut vermarktbar sein.
- Die Machbarkeit, außerdem vorhandene „Lücken“ zwischen der Bebauung in Wildenhorst zu schließen, soll vom F-Planer der Gemeinde geprüft werden. Es ist a priori nicht ausgeschlossen, durch eine Außenbereichssatzung nach § 34 (4) BauGB Baurecht herzustellen. Gegen eine bauliche Entwicklung in Wildenhorst sprechen mögliche Einschränkungen der aktiven Landwirtschaft und die fehlende Infrastruktur (ÖPNV, Internet).

(IV) Ergänzungen aus gutachterlicher Sicht

Lückenbebauung

- Vor der Entwicklung neuer Baugebiete wird die Regionalplanung voraussichtlich eine Innenbereichsbetrachtung fordern, um das Potenzial von Lückenbebauungen zu ermitteln.
- In jedem Fall sollte der Entwicklungsrahmen nach dem Landesentwicklungsplan (28 WE) nicht komplett in einem neuen Baugebiet „verplant“ werden, um Reserven für eine Lückenbebauung in den vorhandenen Ortslagen zu behalten (die auf das Baulandpotenzial anzurechnen sind).

Bevölkerungsprognose

- Beim Zensus 2011 betrug durchschnittliche Haushaltsgröße in Rastorf 2,4 Personen. Diese wird bis 2030 durch Veränderung der Haushaltsstruktur auf ca. 2,2 sinken. Werden die freiwerdenden und neu zu bauenden Immobilien alle realisiert und mit dieser Kopfzahl bezogen, würde dies bis 2025 zu einem erheblichen Anstieg der Bevölkerung führen:

- Baulandpotenzial (Rosenfeld bis 36 Wohneinheiten, Rastorfer Passau bis 23 WE)
Dieses ist in der Bevölkerungsprognose der GEWOS für den Kreis Plön nicht berücksichtigt. Der rechnerische Einwohnerzuwachs bei 28 zulässigen WE (⇒ ca. +60 EinwohnerInnen) wäre demnach auf die Bevölkerungsprognose aufzuschlagen.
- Infolge von Sterbefällen nachnutzbare 20 bis 25 Objekte:
⇒ +44 bis +55 EinwohnerInnen. Dieser Zuwachs ist in der Bevölkerungsprognose ebenfalls nicht enthalten.
- Der summierte potenzielle Zuwachs über 100 Personen würde bedeuten, dass die Bevölkerungszahl bis 2025 nicht von 852 (2013) auf 824 (wie von GEWOS prognostiziert) sinkt, sondern auf ca. 930 (+ ca. 9%) steigt (ohne erneute Berücksichtigung von Wanderungen, Geburten und Sterbefällen innerhalb dieser NeubürgerInnen und unter Voraussetzung eines anhaltenden Zuzugs).

21.01.2015

Dr. Deike Timmermann
Bernd Wolfgang Hawel