

Begründungen der Gemeinde Salem zum Wohnbaugebiet VORDERSEITE

Der Bürgerentscheid am 14. Mai 2023 findet statt.

Der Ausgang der Abstimmung ist nicht mehr entscheidend für weitere Untersuchungen.

Ein Neustart für Entwicklungsmöglichkeiten im Gemeindegebiet kann in neuer Legislaturperiode durch die neue Gemeindevertretung breit aufgestellt geprüft werden. Dies bezieht sich auf alle tauglichen und umsetzbaren Bebauungsflächen entsprechend dem Landschaftsplan sowie Innenverdichtung einschließlich der nochmaligen Betrachtung der Baulücken.

Die Gemeinde bekräftigt hiermit die gefassten Beschlüsse

Eine Gemeinde hat neben vielen Pflicht- und freiwilligen Aufgaben auch den Blick auf Infrastruktur und „Daseinsvorsorge“ zu haben. Nachfragen nach möglichen Bebauungsflächen gab es in der Vergangenheit immer wieder. In den letzten 20 Jahren hat die Gemeinde zwei Baulückenkataster im Rahmen von Untersuchungen möglicher Innenverdichtung dargestellt. Sichtbar wurden die nicht zur Verfügung stehenden Flächen. Bauwillige haben bei Eigentümern von Baulücken vergeblich nachgefragt. Hieraus ergab sich die Überlegung, nach geeigneten Flächen Ausschau zu halten.

Wer sind die Nachfrager nach Wohnbauflächen?

- Nachwachsende Generation aus Salem - Rückkehrer - Familiengründer – Kinder - Enkel
- Ortsansässige mit Haus - Haustausch - altersgerecht und energetisch angepasst
- Familienzusammenführung – Eltern o.ä. zu Kindern oder umgekehrt – Unterbringung in Salem
- In Salem wohnen wollen - Grundstück + Haus zu teuer - Unterbringung in 2-gesch. Mehrfamilienhaus
- Bürger aus Salem – Haus/Garten zu groß –in Salem bleiben - Tausch in altersgerechte Wohnung
- Bürger:innen, die schätzen naturverbunden zu leben

Wie wurde recherchiert und gearbeitet?

20 Jahre versuchte die Gemeinde vergeblich Bauflächen zu generieren. 29 Flächeneigentümer und die Schl.-Hol. Landgesellschaft wurden zwecks Flächen/Verkauf zuletzt 2018 vergeblich angeschrieben. Eine in 2023 nochmalig angefragte Verkaufsanfrage hinter der Bebauung Ahornweg, ergab bis dahin keinen Erfolg.

Ein Überblick zur Entwicklung des gemeindlich geplanten Neubaugebietes seit Oktober 2021.

- Oktober 2021 – Die Gemeinde erwirbt **einstimmig** eine Ackerfläche zwecks Tausch in Bauflächen
- Februar 2022 - Beschluss eines Entwicklungskonzeptes aus einer Fläche von 10 ha.



Links dargestellt ist die ca. 10 ha. große Untersuchungsfläche, bestehend aus vorhandener Bebauung, Ackerland + Wiesen! Entwicklungskonzepte, die eine Ausrichtung einer Gemeinde darstellen, gehören zwingend zur planerischen Grundlage entsprechend landesplanerischer Anforderung.

Mögliche Bauflächen im Gemeindegebiet, OT Salem, wurden auf Bebaubarkeit und Erwerbsmöglichkeit geprüft.

Nach verschiedenen Betrachtungen blieben zum Zeitpunkt der Planung nur die Flächen zwischen Dortheenhofer Weg und Silberberg übrig. Es galt aus 5 Flächeneigentümern mit 10 ha ein zusammenhängendes Gebiet mit einer Bruttofläche von 2,1 ha. auszuweisen.

Zunächst ging es darum als Gemeinde Baurecht für die Zukunft zu schaffen

- Städtebauliches Entwicklungskonzept – wo und wie, welche bauliche Entwicklung bis 2036 + ca. 2072
- Kein Stückwerk, sondern planerische Darstellung für die nächsten 50 Jahre!!
- Aufstellungsbeschluss F- und B-Plan als ersten „Aufschlag“ eines Bauleitplanverfahrens
- Bauleitplanverfahren = Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden, Planentwurf, öffentliche Auslegung, wieder Behördenbeteiligung, Abarbeitung Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange, Beschluss Bauleitplan, Genehmigung, Baurecht!
- Für den Gemeindebolzplatz ist eine Spielplatzfläche auf Gemeindefläche eingeplant.

Wie kann eine Baulandvergabe seitens der Gemeinde durchgeführt werden?

RÜCKSEITE



- Zuschlag an Baugrund für Salemer und örtlichen Nachfrager beschriebenen Personenkreis. s. oben
- Vorhaltung von Reservegrundstücken für den o.a. Personenkreis der (örtlichen) Nachfrager



Zunächst ist der **ROT** umrandete 1. Bauabschnitt ca. 2,1 ha ein erster Aufschlag einer Wohnbauentwicklung bis 2036 gewesen. Nur für diesen Bereich gelten die Beschlüsse F- + B-Planaufstellung vom 17.11.2022.

Es gilt zukunftsweisend Baurecht für unterschiedliche Bedarfe, insbesondere Nachfrager aus Salem herzustellen.

Hieran schließen sich an, die bei einem Bauleitplanverfahren üblichen, umfangreichen Abarbeitungen, die mit den unterschiedlichsten Trägern öffentlicher Belange auf Machbarkeit und Umsetzung abgestimmt werden.

 = Für jeden weiteren Bauabschnitt, wenn denn Bedarf bei den Folgegenerationen bis 2072 vorhanden ist, muss eine F- und B-Planaufstellung **NEU** erfolgen  == Flächen vorhandene Bebauung

Bei der Abarbeitung des Bauleitplanverfahrens wird eingegangen auf:

Umweltverträglichkeitsprüfung, Erhaltungsziele NATURA 2000-Gebiete, Verkehr und Infrastruktur, Klima-, Natur- und Umweltschutz, Nutzungsdichte, Baudichte... usw.!! Es werden in dem Verfahren alle Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Vorfeld wurde der Kreis mit den Fachdiensten Regionalentwicklung, Untere Naturschutzbehörde und Straßenverkehrsaufsicht beteiligt.

Die Gemeindevertretung hält die Aufstellungsbeschlüsse vom 17.11.2022 mit dem Ergebnis 8:1 aufrecht

- Kein Kostenrisiko bei Abwicklung von vielen benachbarten Baugebieten aus der Vergangenheit bekannt
- Hauptort zur baulichen Entwicklung ist Salem – In Dargow zuletzt 6 Wohneinheiten entstanden!
- Erschließungen werden in umweltverträglichen Verfahren durchgeführt
- Begegnungsverkehr bis Naturparkplatz – Ab Baugebiet verträgliche Verbesserung -Auto-Fußweg
- Das Plangebiet besteht aus Acker und Grünland! Ein sog. Naherholungsgebiet wird nicht berührt.
- In Nachbarschaft und der Nähe liegen Salemer Moor, NATURA 2000 sowie Ratzeburg, HL usw.
- Ein Bebauungsplan mit gebundenen Wohneinheiten verhindert keine einzige Lückenbebauung
- Die Baumallee wird durch Erschließungsmaßnahmen des Leitungsbaus mittels technischem Bohrverfahren nicht beeinträchtigt und könnte alternativ auch über den Silberberg erfolgen.

Erst mit gemeindlich erworbener Ackerfläche im Okt. 2021 im Tausch in Neubaufäche konnte mit der Planung begonnen werden. Rahmenbedingungen haben sich geändert. Wir werden weitere Alternativen z.B. links und rechts der Kreisstraße und anderswo prüfen lassen und uns auf veränderte Bedingungen einstellen.

Entscheiden Sie, entscheidet IHR mittels Bürgerentscheid, ob wir weiterhin vorausschauend die gemeindlichen Belange im Sinne aller Bürgerinnen und Bürger erledigen sollen.

Ihre/Eure 8 von 9 Gemeindevertreter:innen die für diese Beschlüsse stehen:

*Herbert Schmidt, Kerstin Warncke, Stefanie Montag, Manfred Martens,
Nommen Kruse-Jacobsen, Jörg Schlichting, Uwe Weidemann, Peter-H. v. Zitzewitz*

MUSTER Stimmzettel zum Bürgerentscheid

für den Bürgerentscheid gegen das am 17.11.2022 beschlossene 10ha-Entwicklungskonzept und gegen die am 17.11.2022 gefassten Aufstellungsbeschlüsse für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den Bebauungsplan Nr. 11

Ja

Nein

„Sind Sie gegen das von der Gemeindevertretung am 17.11.2022 beschlossene 10ha-Entwicklungskonzept (mit einem Neubaugebiet von 21 Wohneinheiten sowie dessen Erschließung über den Dorotheenhofer Weg) und gegen die beschlossenen Aufstellungsbeschlüsse für die 20. Änderung des Flächennutzungsplanes und für den Bebauungsplan Nr. 11?“

*Wir bitten Sie/Dich für die Gemeinde Salem mit **NEIN** abzustimmen. Danke sehr!*