



Ortsentwicklungskonzept Auftaktveranstaltung Rathjensdorf

GUNTRAM BLANK
Architekturbüro für Stadtplanung



dau-schmidt ■ tornow
stadtentwicklung und moderation



Planungsteam

AfS - Guntram Blank

Architekturbüro für Stadtplanung

Blücherplatz 9A, 24105 Kiel

Ansprechpartner / Büroinhaber

Dipl.-Ing. Guntram Blank

Architekt und Stadtplaner

GUNTRAM BLANK
Architekturbüro für Stadtplanung



dau-schmidt.tornow

Stadtentwicklung und Moderation

Schillerstraße 4, 24116 Kiel

Ansprechpartner / Büroinhaber

Dipl. Soz. Wulf Dau-Schmidt | DASL

Dipl. Ing. Britta Tornow | SRL

dau-schmidt ■ tornow
stadtentwicklung und moderation

„Ortsentwicklungsplanung“

Bearbeitungsphasen

- Bestandsaufnahme und Analyse
- Entwurf und Bewertung
- Endfassung und Handlungsempfehlungen

Themenfelder

- Bevölkerungsentwicklung / Demografische Entwicklung
- Wohnungsbauentwicklung und Wohnungsangebote
 - Potentiale Innenentwicklung
 - Siedlungsentwicklung
- Daseinsvorsorge / Dorfinfrastruktur
- Nahversorgung und Einzelhandel
- Nachhaltige ökologische Entwicklungsmöglichkeiten
- Energie und Wärmeversorgung
- Auswirkungen und Chancen der Digitalisierung
- Naturräumliche Entwicklung und Naherholung
- Touristische Entwicklung / Angebote
- Verkehr / Mobilität und technische Infrastruktur
- Entwicklungsoptionen und Perspektiven
„Fachwerkscheune Alte Dorfstraße 13“

Beteiligungsprozess

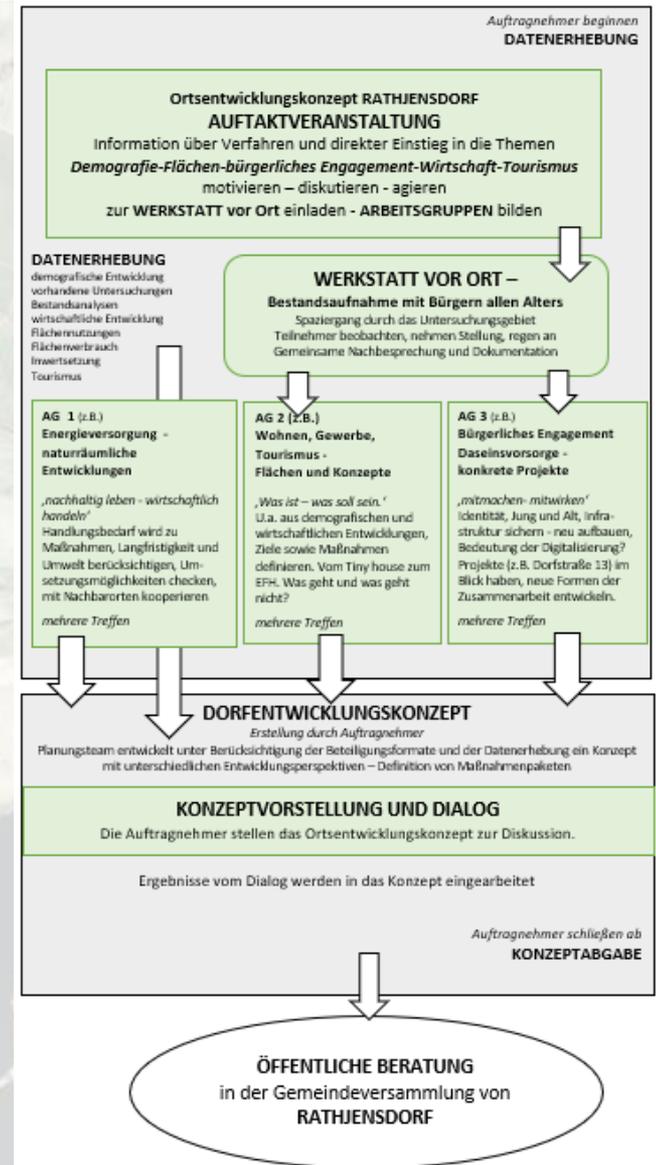
- Großgruppen und Kleingruppen
- Gemeinsame Analyse
- Gespräche mit Schlüsselpersonen und Zufallsbegegnungen
- Konkrete Themen mit Ergebnissen
- Beschreibung nächster Handlungsschritte

Prozessbegleitend

- Öffentlichkeitsarbeit
- Berichterstattung in der Politik

wenn erforderlich beratende Einbindung von Sonderfachleuten für :

- Energie,
- Demografie,
- Landschaftsplanung



AUFTAKTVERANSTALTUNG heute

ORTSENTWICKLUNG GEMEINDE RATHJENSDORF

EINLADUNG

AUFTAKTVERANSTALTUNG
Informationen und Austausch über die Entwicklung in unserer Gemeinde
Wohnen | Versorgung | Dorfgemeinschaft

Dienstag 12. März 2024
19:00 – 21:00 Uhr
Dörpshuus Theresienhof

WERKSTATT VOR ORT
aktive Ortsbegehung
gehen | sehen | diskutieren | aufschreiben

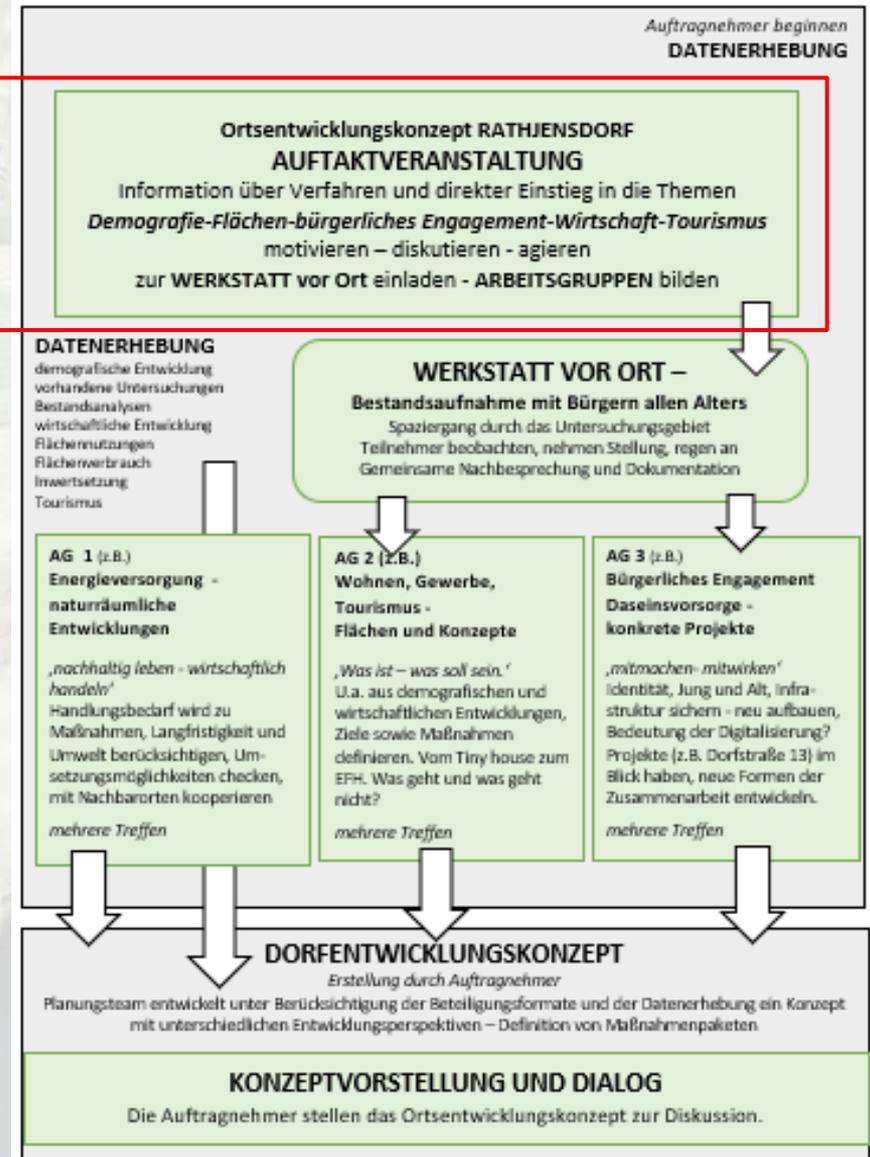
Samstag 23. März 2024
13:00 – 15:00 Uhr durch Rathjensdorf
Treffpunkt: Bushaltestelle

15:30 – 17:30 Uhr durch Theresienhof
Treffpunkt: Dörpshuus

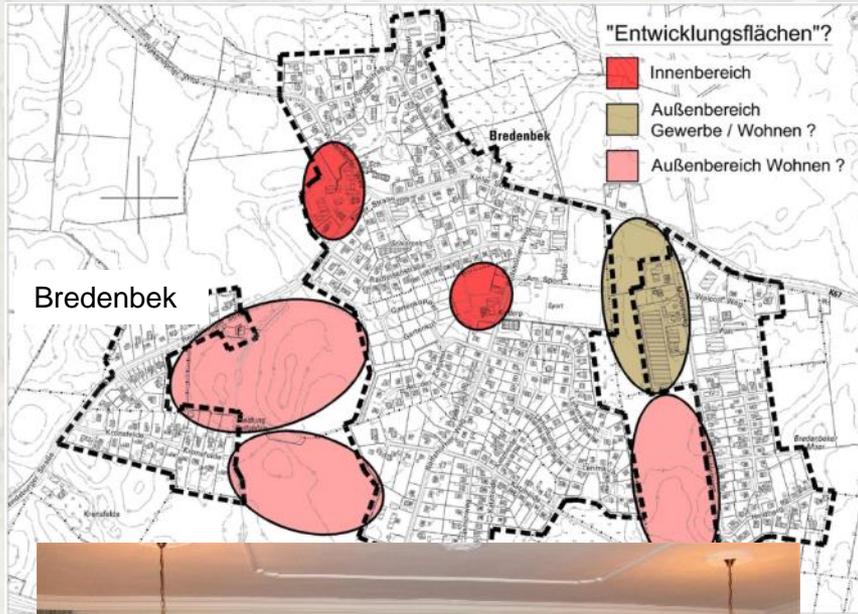
Zur Homepage der Gemeinde - bitte diesen QR Code scannen



Die Gemeinde Rathjensdorf lädt Sie herzlich ein!

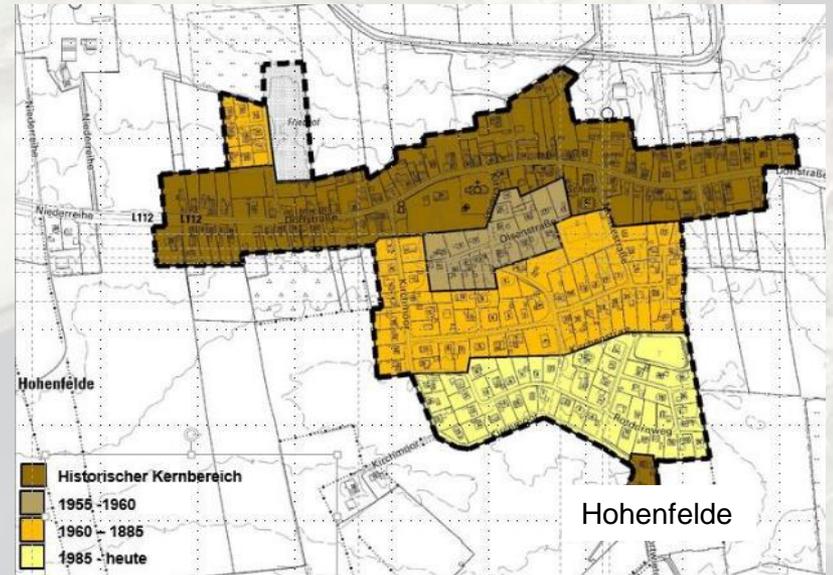


AUFTAKTVERANSTALTUNG



Hintergrund

- Fakten
- Daten
- Pläne
- ‚mit den Augen der Planer‘
- Verfahren
- Einladung zum Mitmachen



WERKSTATT VOR ORT
23. März 2024

ORTSENTWICKLUNG GEMEINDE RATHJENS DORF

EINLADUNG

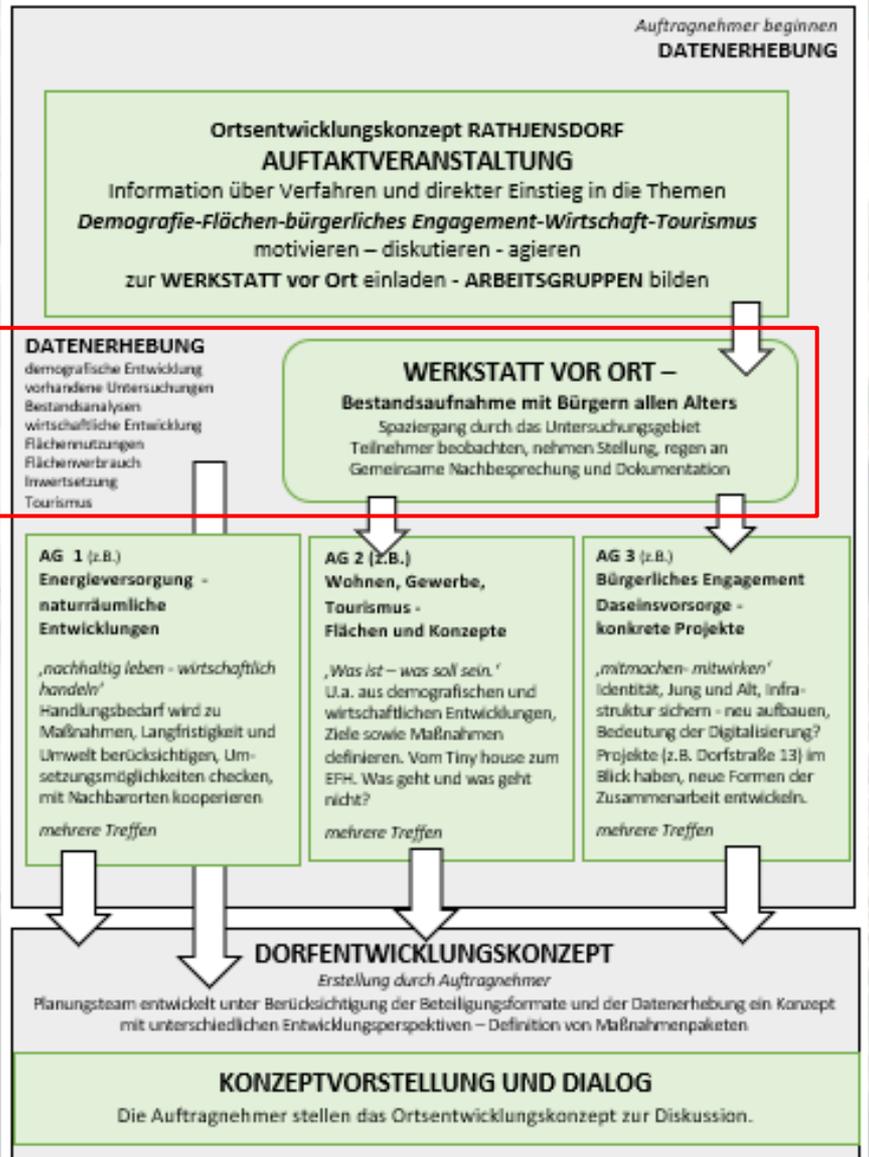
AUFTAKTVERANSTALTUNG
Informationen und Austausch über die Entwicklung in unserer Gemeinde
Wohnen | Versorgung | Dorfgemeinschaft
Dienstag 12. März 2024
19:00 – 21:00 Uhr
Dörpshuus Theresienhof

WERKSTATT VOR ORT
aktive Ortsbegehung
gehen | sehen | diskutieren | aufschreiben
Samstag 23. März 2024
13:00 – 15:00 Uhr durch Rathjensdorf
Treffpunkt: Bushaltestelle
15:30 – 17:30 Uhr durch Theresienhof
Treffpunkt: Dörpshuus

Zur Homepage der Gemeinde - bitte diesen QR Code scannen



Die Gemeinde Rathjensdorf lädt Sie herzlich ein!



WERKSTATT VOR ORT



Bredenbek



Kiebitzreihe



Kalübbe

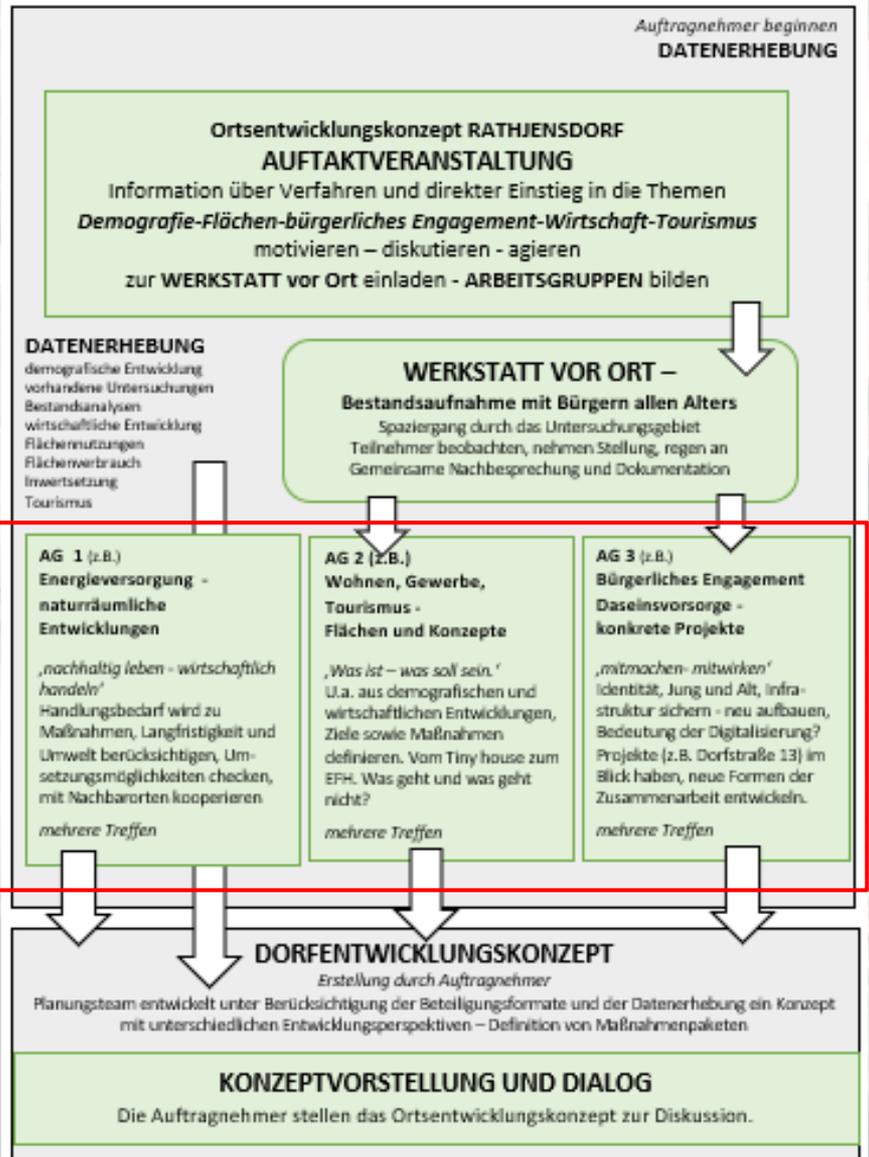


Nettelsee

Laufplan
Fragebögen
Diskussion
Resultate



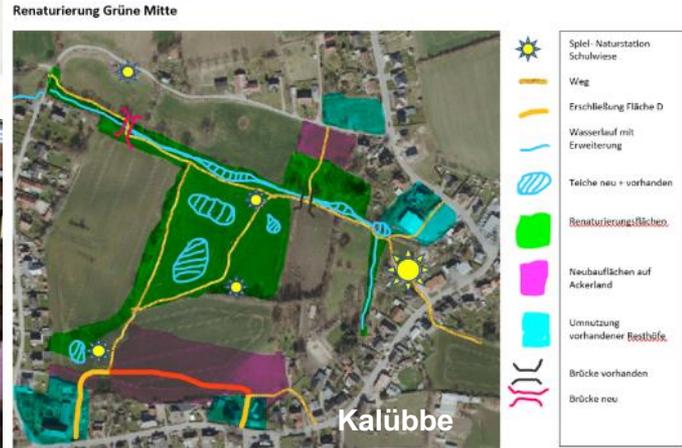
ARBEITSGRUPPEN
nach Ostern



ARBEITSGRUPPEN



Bredenbek Sportflächen



Arbeitsgrundlagen



Langenhorn Feuerwehr



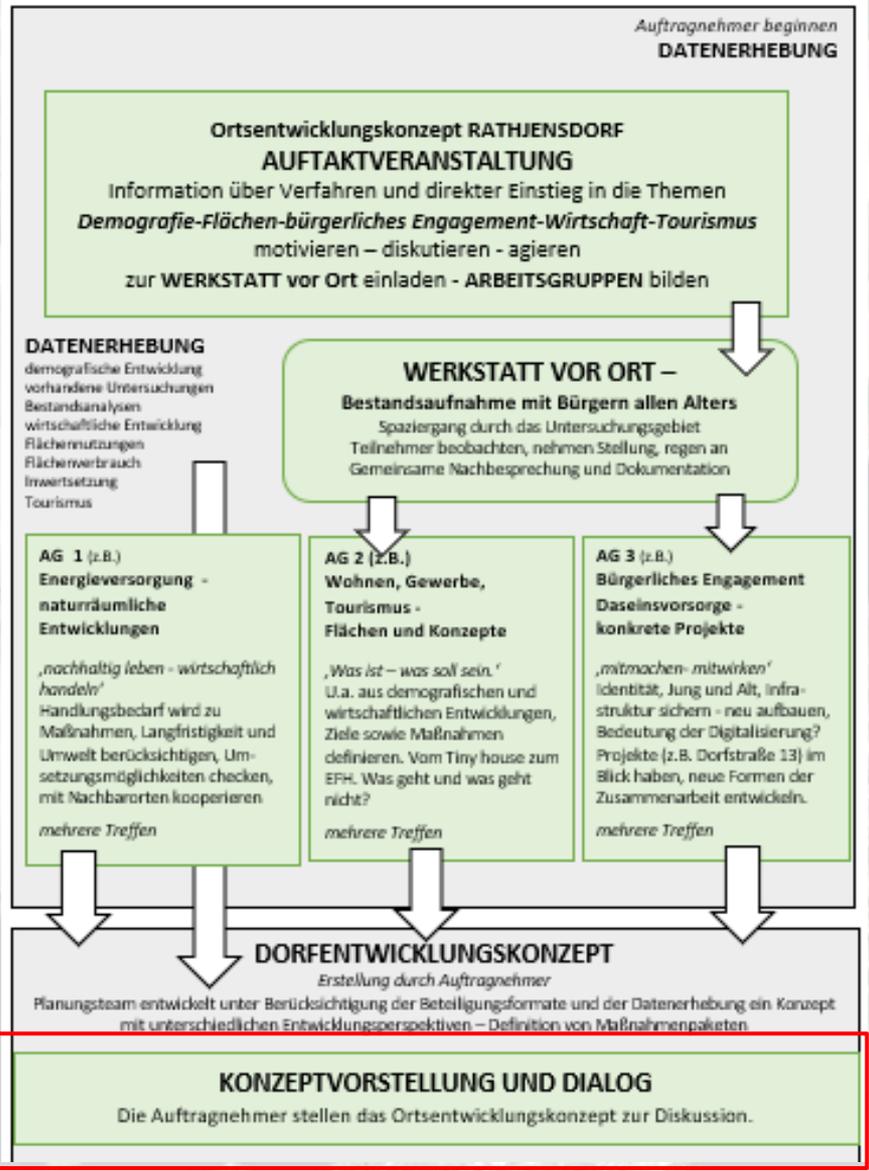
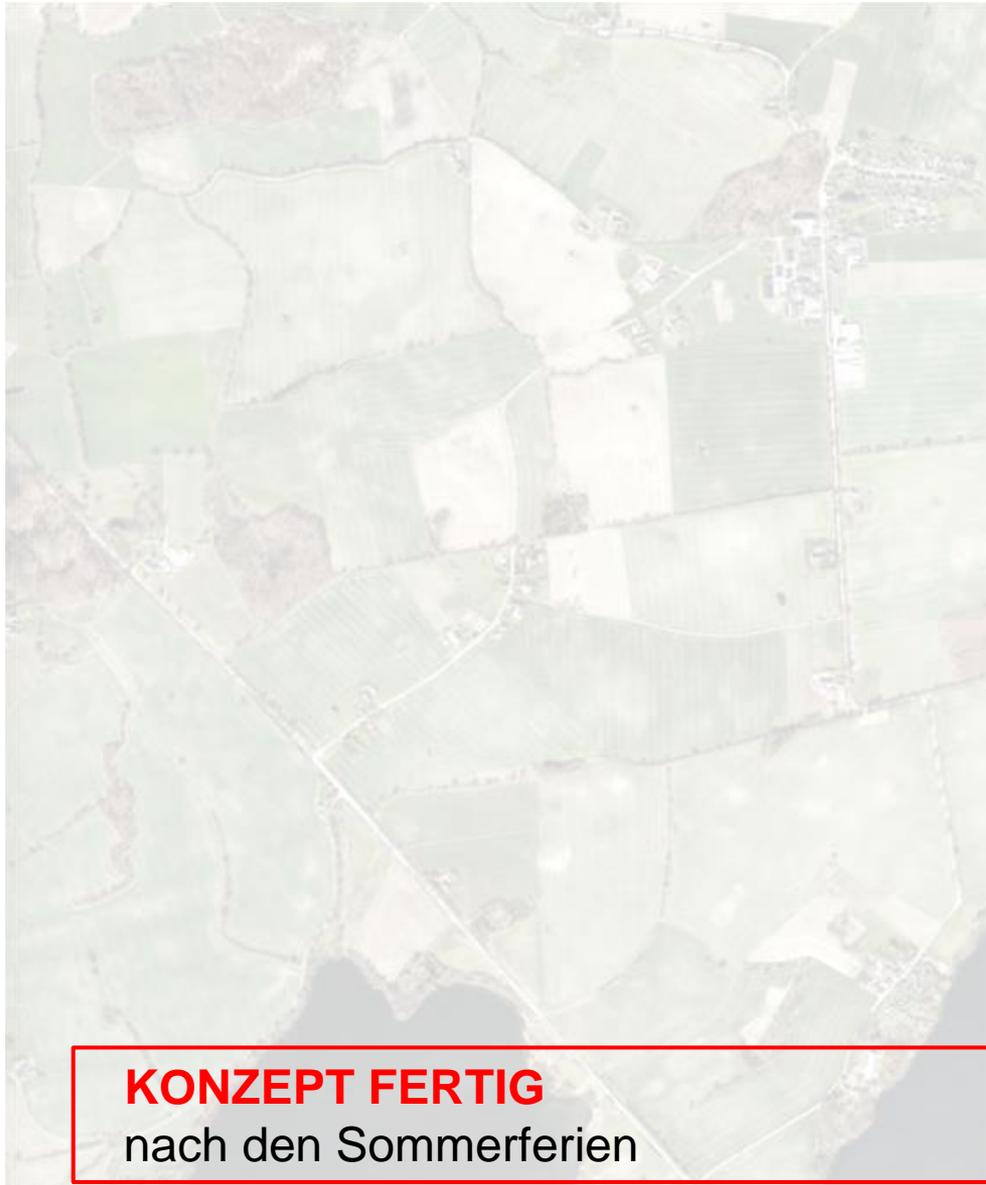
Nettelsee Zukunft Kapelle

Jedes Dorf seine Themen

- Ortsbild
- Neubau
- Mobilität
- Tourismus
- Jugendliche
- Naturschutz
- Arbeitsplätze
- Zukunftssicherung



Langenhorn Ortsbild



KONZEPT FERTIG

nach den Sommerferien



Maßnahmenkatalog

Ortsentwicklungskonzept 09.10.22.2020

Maßnahmenkatalog Langenhorn

Gemeinde Langenhorn
dau-schmidt ■ tornow
GUNTRAM BLANK
Architekturbüro für Stadtplanung

09.10.22.2020

W 1 Leitbild Wohnungsbau | Entwicklung Neubauflächen

Ausgangslage
Das letzte zusammenhängende Baugebiet ist in der Umsetzung, neue sind nicht ausgewiesen.

Ziel
Langenhorn entwickelt ein „LEITBILD WOHNUNGS- UND SIEDLUNGSBAU“

Wollen wir wachsen? Wie wollen wir wachsen? Wo wollen wir wachsen?

Umsetzung
Mit externer Unterstützung, kurzfristig umzusetzen



Ortsteile für sich betrachten | vorhandene Qualitäten schützen | Daseinsvorsorge berücksichtigen
attraktiv sein | dialogbereit sein | nachhaltig sein

Ortsentwicklungskonzept 09.10.22.2020

O 2

Sicherung von Hofkoppeln und Landschaftsfenstern

Ausgangslage
Charakteristisch für die Dorfstraße ist der Wechsel von bebauten Bereichen und offenen „Fenstern zur Landschaft“. Prägend sind die innerörtlichen Hofkoppeln. Einige könnten ohne Planung schnell durch Bebauung verschwinden

Ziel
Bewahrung der sichtbaren Geschichte, von „Luft“ und weiten Blicken.
Ermöglichung von Bebauung, dort wo es sinnvoll erscheint.

Maßnahme
Kartierung und Bewertung Hauskoppeln und „Fenster zur Landschaft“ durch ein Planungsbüro
Ausarbeitung eines Maßnahmenkataloges zur Sicherung dieses Ortsbildes.

Gemeinde Langoern
dau-schmidt ■ tornow
GUNTRAM BLANK
Architekturbüro für Stadtplanung

09.10.22.2020

D 1 Umnutzung - Schankwirtschaft zum Dörpshus Efkebüll

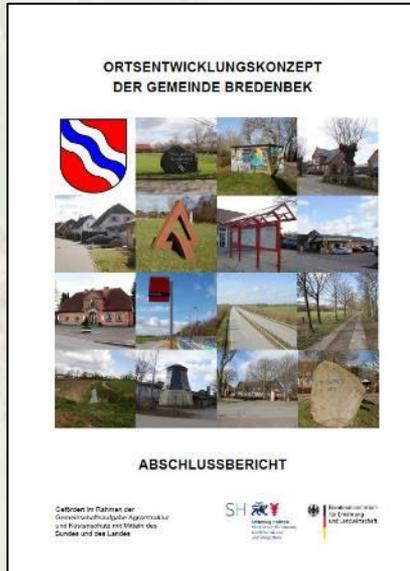
Ausgangslage
Leerstand der Schankwirtschaft Willy Volquardsen, Bedarf für einen Treffpunkt in Efkebüll, hohes Engagement der Bürger

Ziel
Treffpunkt – Aktivitätsort – Identitätsort für Efkebüller jeden Alters
Verlagerung der Feuerwehr, Zielort vom Fahrradtourismus, Café, Efkebüller Kulturhaus

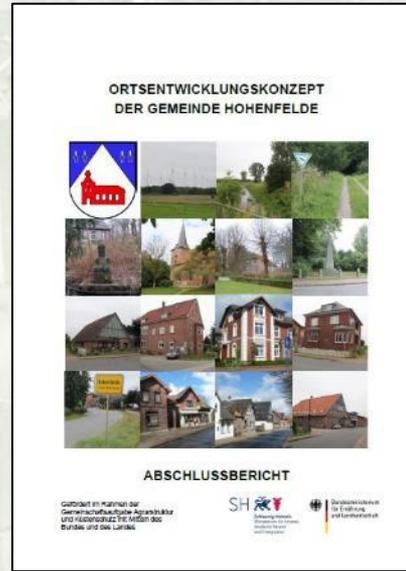
Umsetzung
Partner vorhanden: Private Akteure, Freiwillige Feuerwehr, Dörpsvereien
Privat erworben, Umbaukonzept vorhanden, Antrag als Schlüsselprojekt gestellt



PRODUKTE Dokumentationen



- Themenfelder**
- Neubauf Flächen
 - Aktivierung Ortsmitte
 - Gasthof
 - Sport
 - Verkehr
 - Gewerbe
 - Landschaft



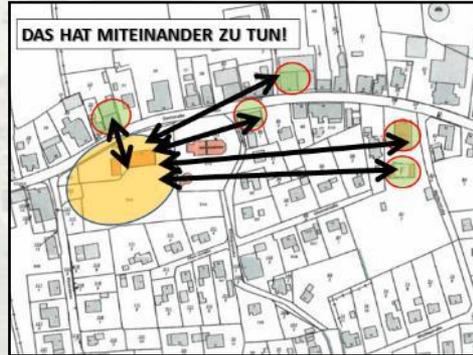
- Themenfelder**
- Wohnen
 - Alte Schule
 - Gemeindesaal
 - Pastorat
 - Verkehr
 - Feuerwehr
 - Landschaft



- Themenfelder**
- Wohnbauliche Entwicklung
 - Ortsteilzentren:
 - Molfsee-Dorf- Rammsee-
 - Schulensee
 - Verkehr
 - Grünflächen und Landschaft
 - Ortsbild
 - Gewerbe

PRODUKTE Umsetzung Hohenfelde

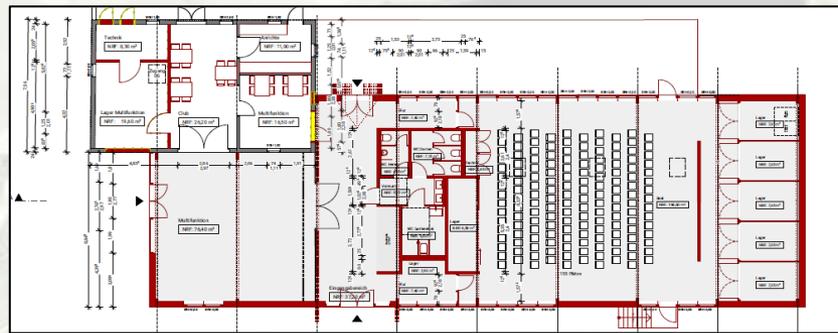
2017



2020

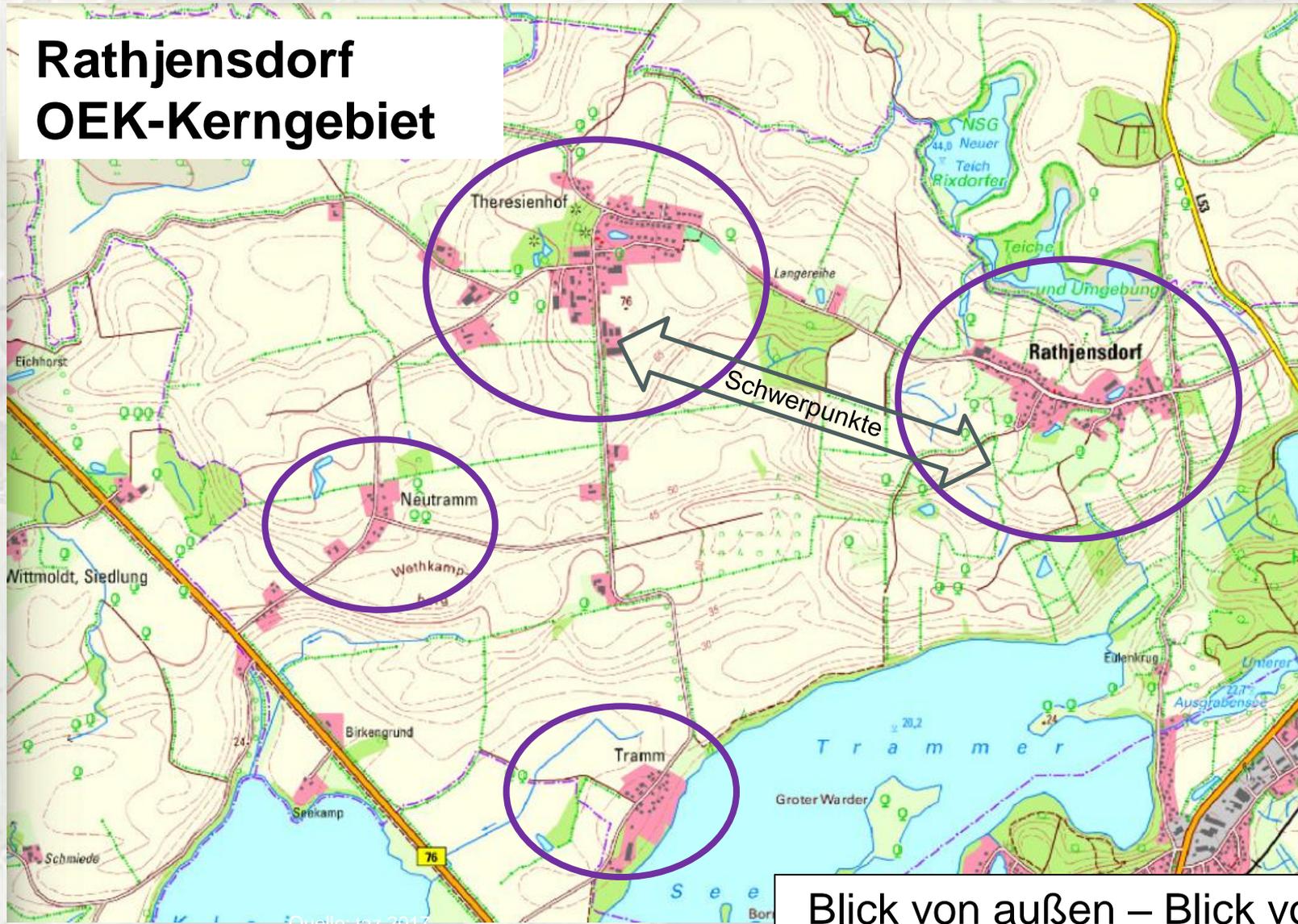


2021



Baubeginn
1. Etappe

Rathjensdorf OEK-Kerngebiet



Blick von außen – Blick von innen

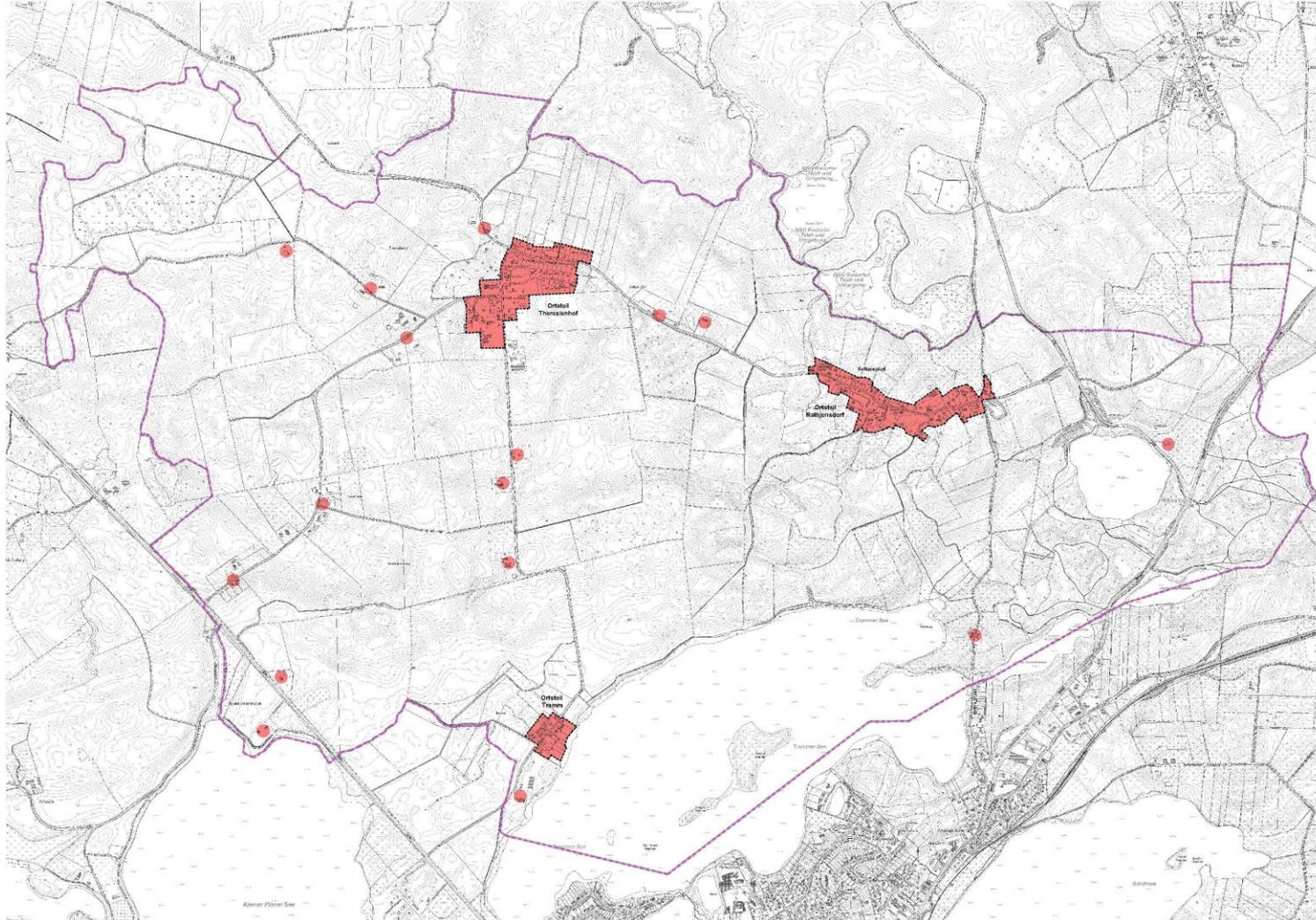
Mit den Augen des Planungsteams

Siedlungsstruktur



Mit den Augen des Planungsteams

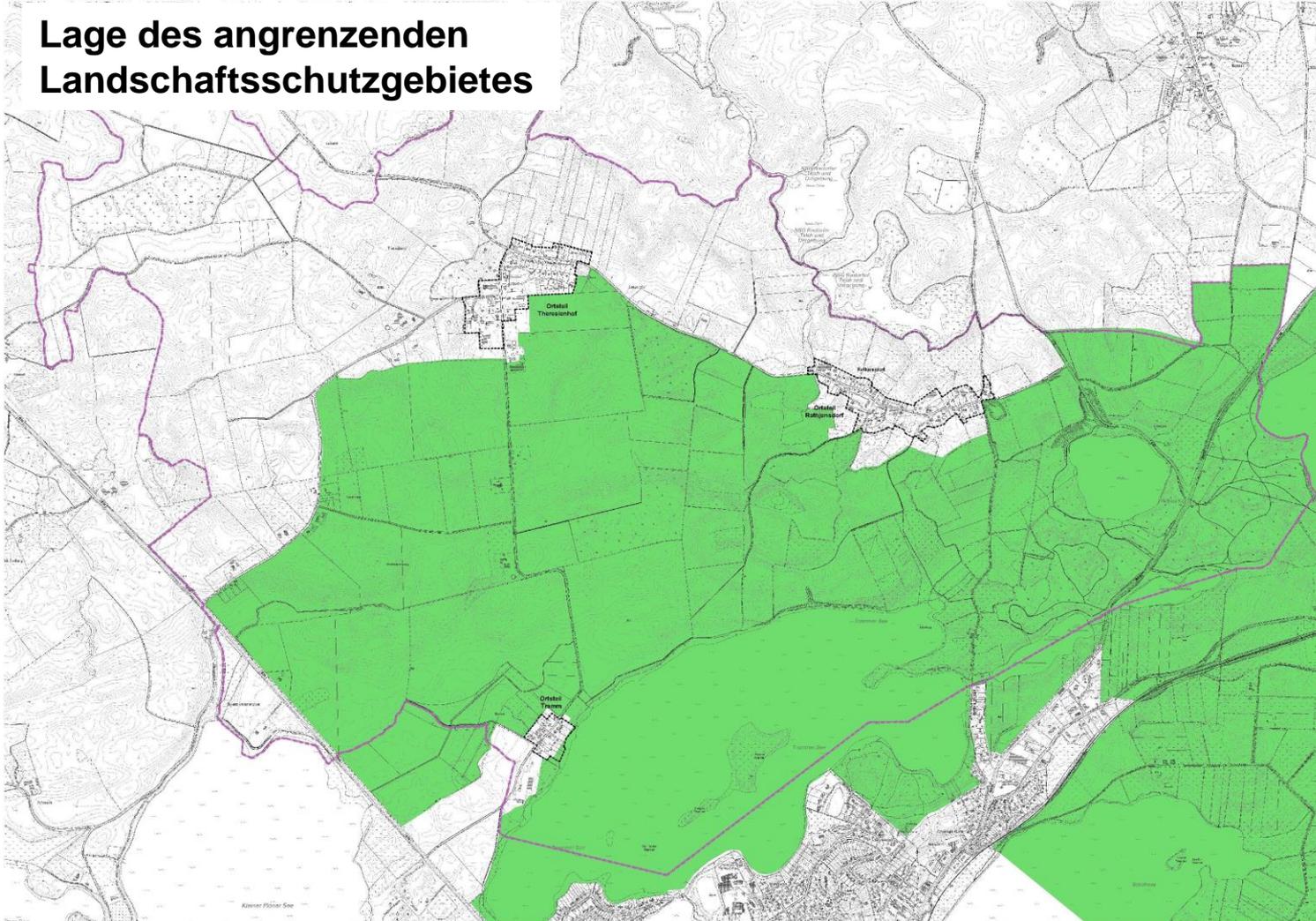
Siedlungsstruktur



Mit den Augen des Planungsteams

Siedlungsstruktur

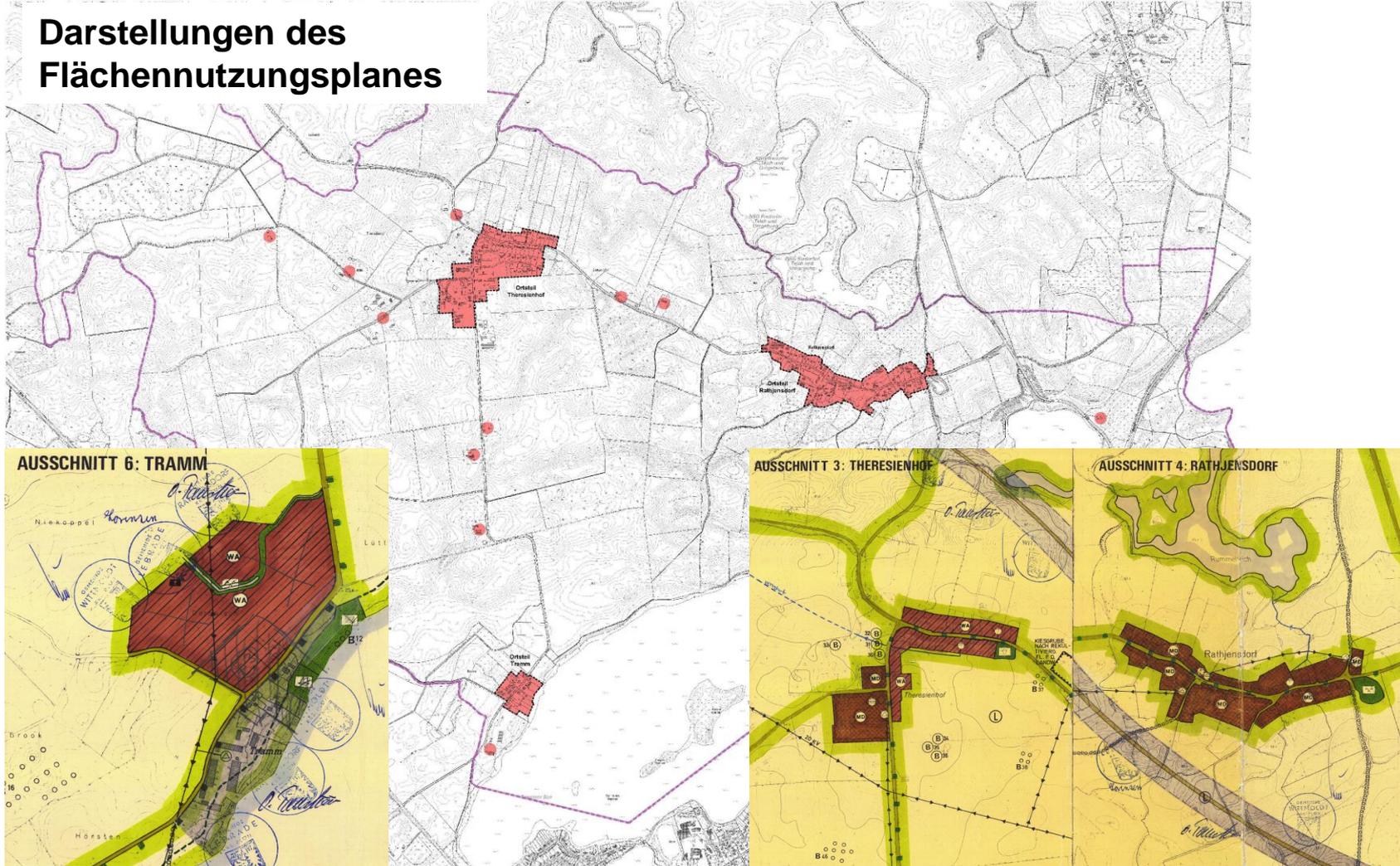
Lage des angrenzenden
Landschaftsschutzgebietes



Mit den Augen des Planungsteams

Siedlungsstruktur

Darstellungen des
Flächennutzungsplanes



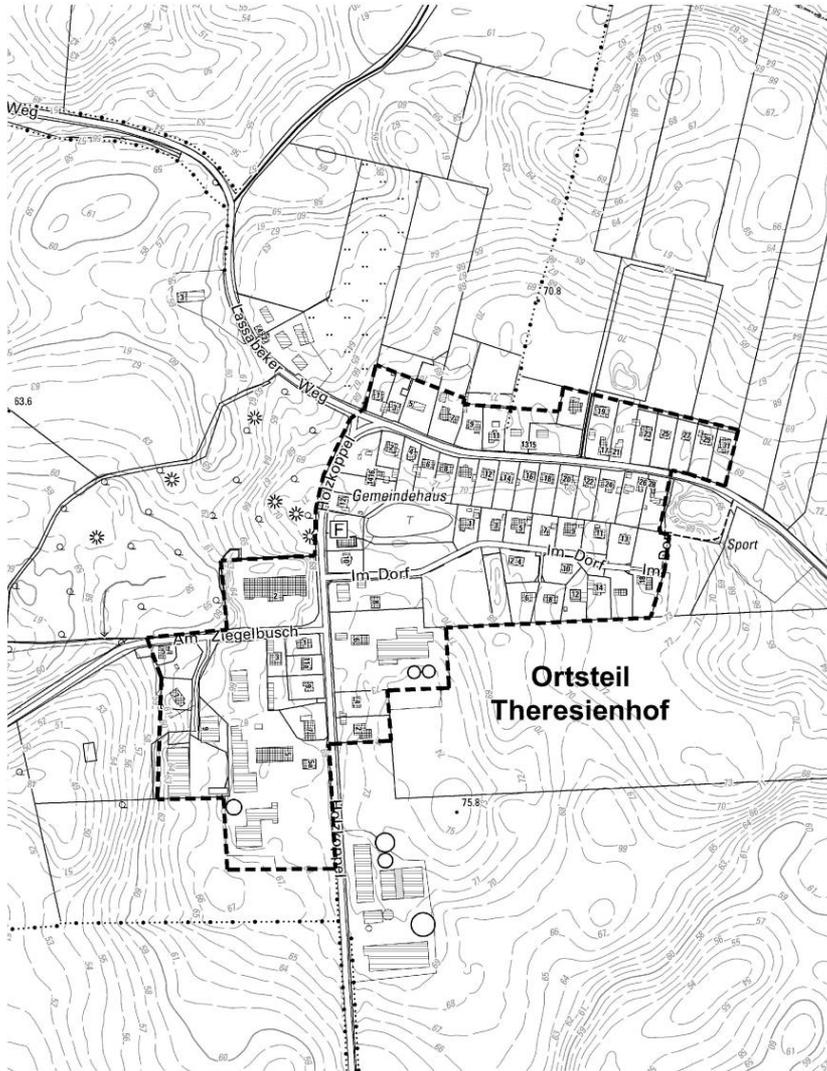
Mit den Augen des Planungsteams

Siedlungsstruktur

Siedlungsschwerpunkte



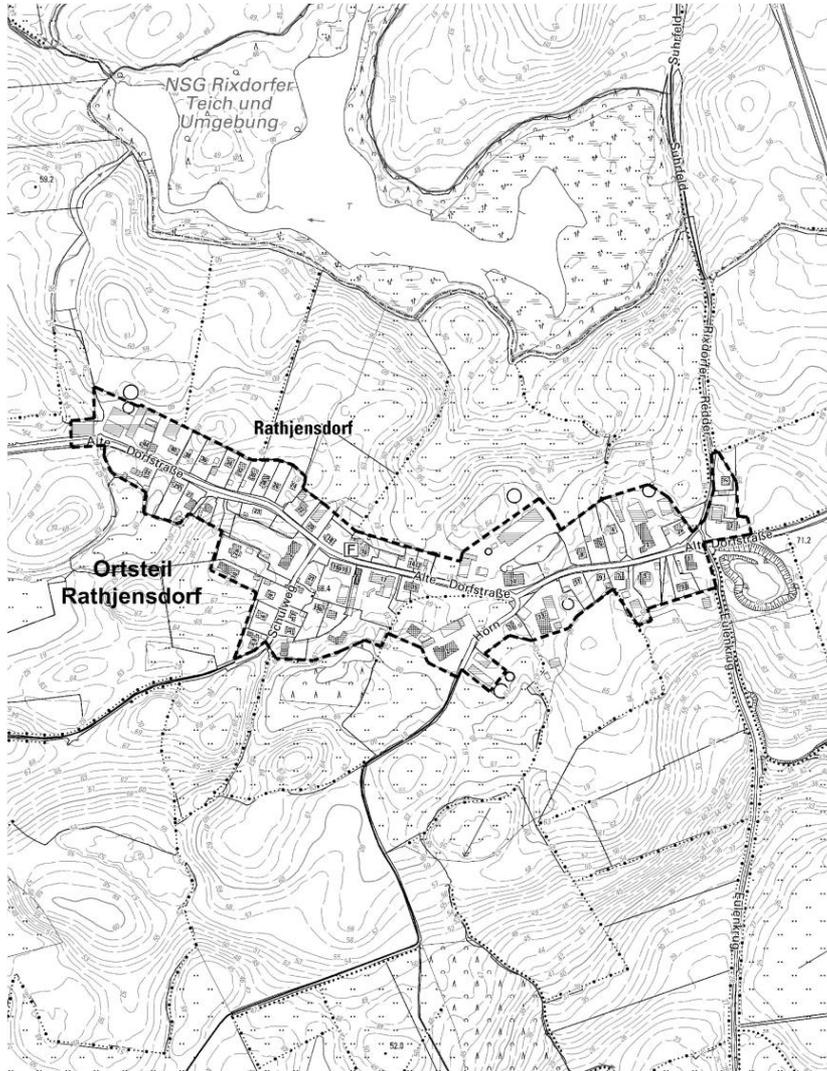
Mit den Augen des Planungsteams



Siedlungsstruktur



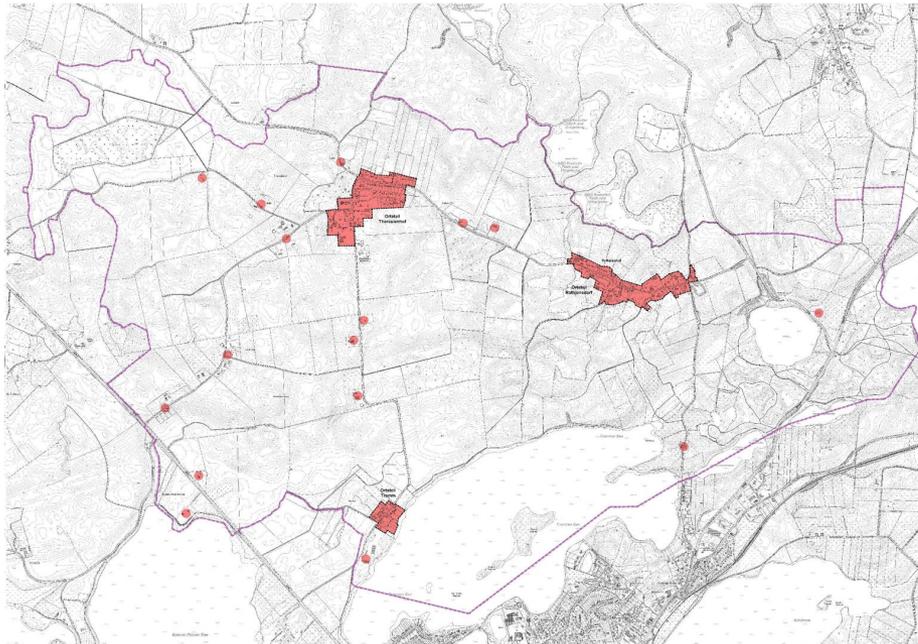
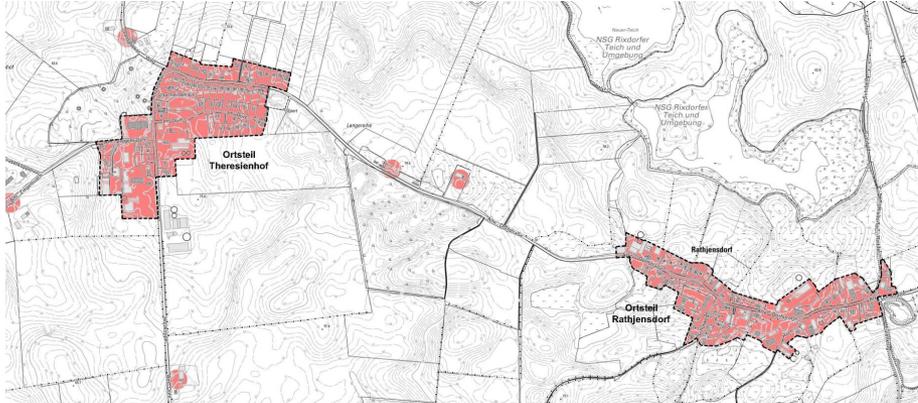
Mit den Augen des Planungsteams



Siedlungsstruktur



Mit den Augen des Planungsteams



Siedlungsstruktur

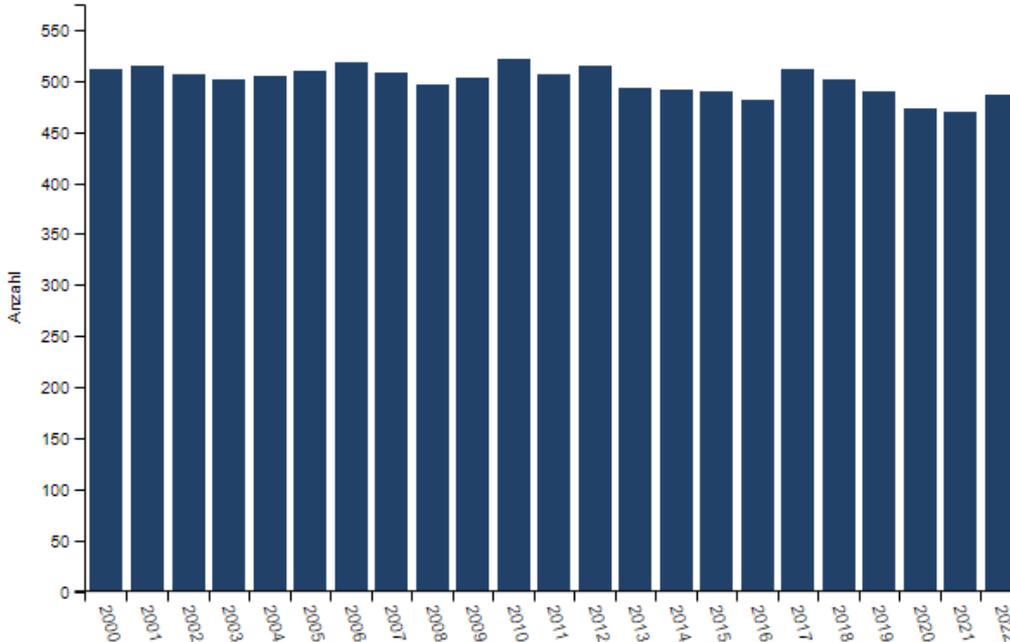
Was fällt auf ...

- zwei Hauptortslagen entlang der Alten Dorfstraße
- Zwei Nebenortslagen (Außenbereichslagen)
- Einzelhöfe und einzelne Wohnstandorte im Außenbereich / teilweise durchaus größere Hofstellen
- Von Hauptverkehrsachsen abgesetzte Lage
- Weite Teile des Gemeindegebietes als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen
- Wohnbauliche Entwicklungsflächen in Tramm aus früheren Planungen

Mit den Augen des Planungsteams

Statistik

Einwohnerzahlen / Bevölkerungsentwicklung



Zeit	Bevölkerungsstand insgesamt
2000	511
2001	515
2002	506
2003	501
2004	505
2005	509
2006	518
2007	508
2008	496
2009	503
2010	522
2011	506
2012	515
2013	493
2014	491
2015	489
2016	481
2017	512
2018	501
2019	490
2020	473
2021	469
2022	486

- Leichte Schwankungen im Laufe der Jahre
- Tendenziell leichte Bevölkerungsabnahme / Stagnation
- Bevölkerungsstand Ende 2022: 486 Einwohner/innen

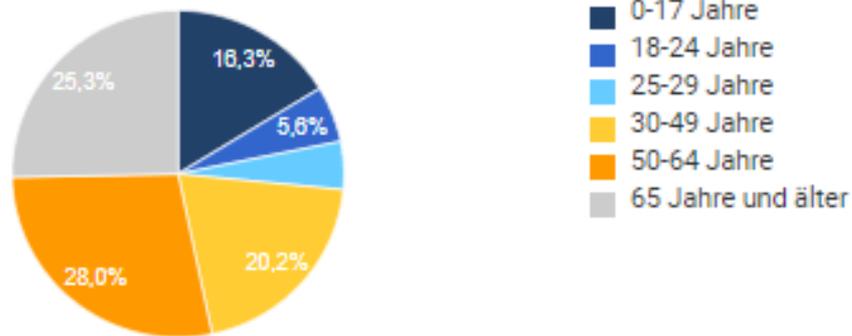
Mit den Augen des Planungsteams

Statistik

Einwohnerzahlen nach Altersgruppen am 31.12.2022

Bevölkerungsstand nach Altersgruppen

0-17 Jahre	79	16,3 %
18-24 Jahre	27	5,6 %
25-29 Jahre	23	4,7 %
30-49 Jahre	98	20,2 %
50-64 Jahre	136	28,0 %
65 Jahre und älter	123	25,3 %



- Durchschnittsalter: 47,6 Jahre (Tendenz ansteigend, über Schnitt in S.-H.)
- Verteilung der Altersgruppen (65 und älter ca. 2 % über dem Durchschnitt in S.-H.)

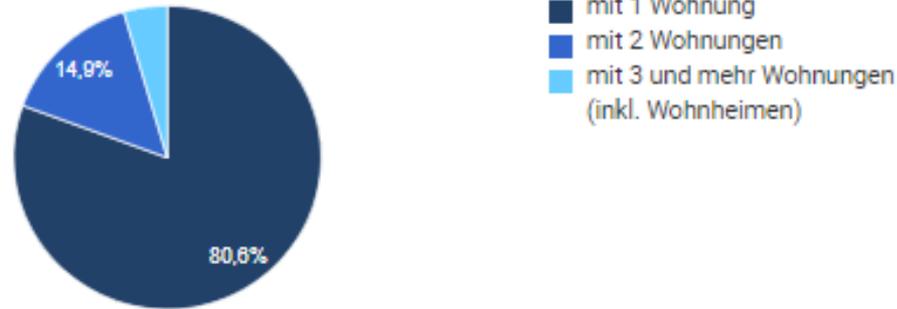
Mit den Augen des Planungsteams

Statistik

Anzahl der Wohngebäude am 31.12.2022

Gebäude und Wohnungsbestand

Anzahl der Wohngebäude	175	100 %
am 31.12.2022	Zeitreihe	Vergleichsdaten (mit Karte)
davon		
mit 1 Wohnung	141	80,6 %
mit 2 Wohnungen	26	14,9 %
mit 3 und mehr Wohnungen (inkl. Wohnheimen)	8	4,6 %

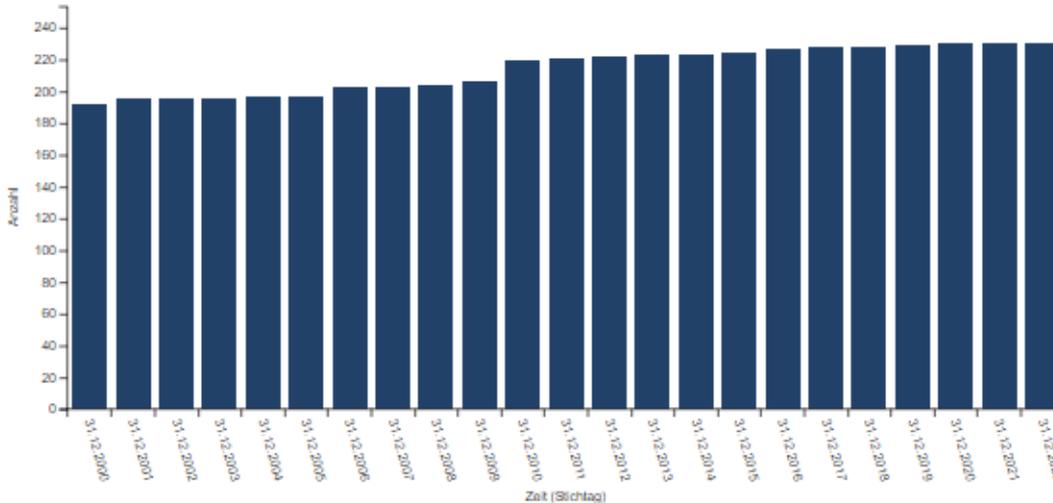


- Sehr geringer Anteil an Gebäuden mit 3 und mehr Wohnungen
- Weit überwiegend Wohngebäude mit einer Wohnung

Mit den Augen des Planungsteams

Anzahl der Wohnungen am 31.12.2022

- Mäßiges Wachstum des Wohnungsbestandes (Neuzählung in 2010!)
 - Ca. 19,8 % seit 2000
 - Ca. 4,5 % seit 2010
- Keine Zunahme / Baufertigstellungen in den letzten drei Jahren



Statistik

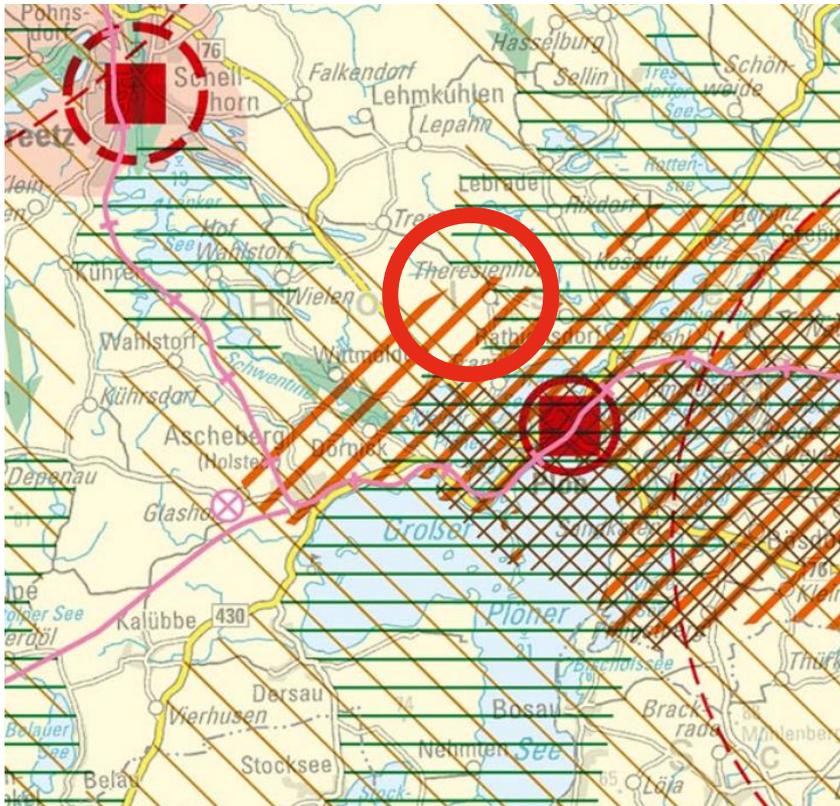
Zeit	Anzahl der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden
31.12.2000	192
31.12.2001	195
31.12.2002	195
31.12.2003	195
31.12.2004	197
31.12.2005	197
31.12.2006	202
31.12.2007	202
31.12.2008	204
31.12.2009	206
31.12.2010	219
31.12.2011	220
31.12.2012	222
31.12.2013	223
31.12.2014	223
31.12.2015	224
31.12.2016	226
31.12.2017	228
31.12.2018	228
31.12.2019	229
31.12.2020	230
31.12.2021	230
31.12.2022	230

Mit den Augen des Planungsteams

Siedlungsentwicklung

Übergeordnete Vorgaben zur Siedlungsentwicklung

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (ersetzt den LEP 2010)



- Gemeinde im ländlichen Raum
- Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum
 - Besondere Aufgaben für die Stadt- und Umlandbereiche
- Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft
- Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung
- Wohnungsneubau: 10 % von 230 Wohnungen im Zeitraum ab 31.12.2020 bis 2034 = **23 neue Wohneinheiten** (Belegungsdichte 2,11)

Zielsetzung der Landesplanung:
Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Mit den Augen des Planungsteams

Siedlungsentwicklung

Übergeordnete Vorgaben zur Siedlungsentwicklung

Vorgaben des Bundesgesetzgebers durch das Baugesetzbuch (BauGB)

- Städtebauliche Entwicklung vorrangig durch **Maßnahmen der Innenentwicklung** (§ 1 Abs. 5 BauGB)
- Ermittlung der **Möglichkeiten zur Innenentwicklung** (§ 1a Abs. 2 BauGB)

„Innenentwicklung vor Außenentwicklung“



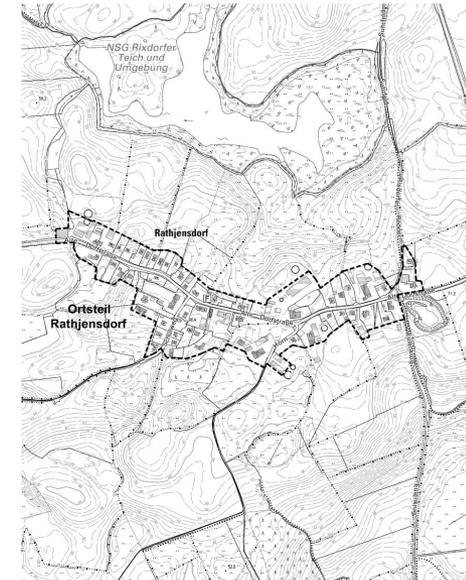
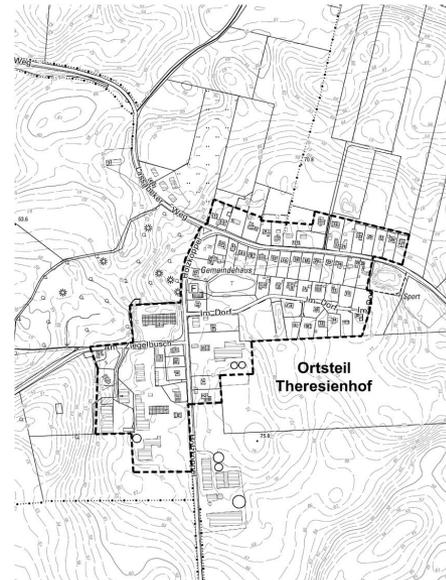
Erfordernis zur Untersuchung der Potentiale der Innenentwicklung

Mit den Augen des Planungsteams

Siedlungsentwicklung

Potentialanalyse Innenentwicklung

- Bestandsaufnahme
 - Ortsbegehungen
 - Auswertung von Luftbildern
 - Auswertung gemeindlicher Planungen
- Abgrenzung des Siedlungsbereiches
 - Differenzierung Innenbereich und Außenbereich
- Potentialflächen im Innenbereich
 - Baulücken und Baurecht nach B-Plan
 - Rückwärtige Grundstücksflächen
 - Nachnutzung / Unternutzung (z.B. Hofstellen, Gewerbe)

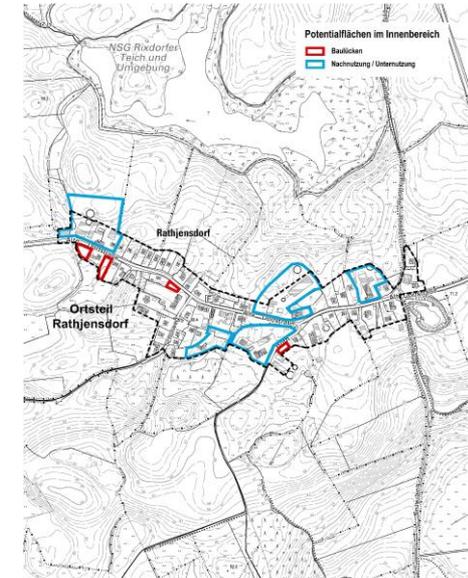
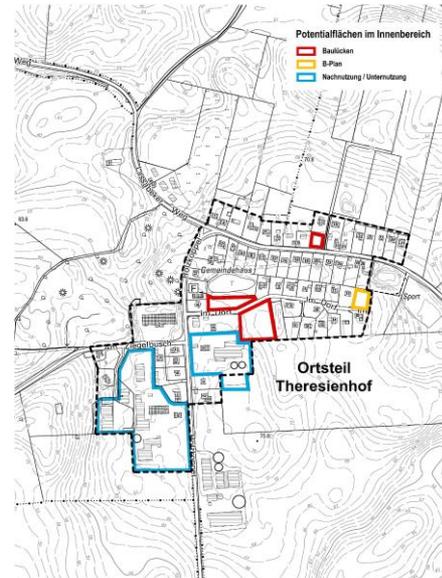
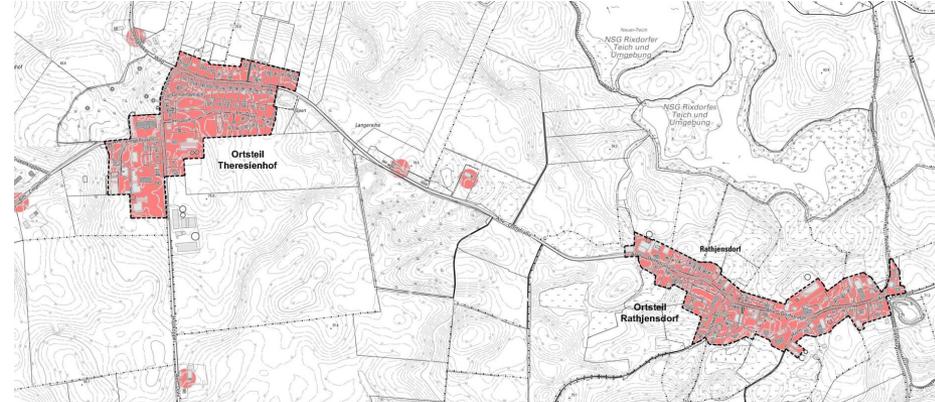


Mit den Augen des Planungsteams

Siedlungsentwicklung

Potentialanalyse Innenentwicklung

- Bestandsaufnahme
 - Ortsbegehungen
 - Auswertung von Luftbildern
 - Auswertung gemeindlicher Planungen
- Abgrenzung des Siedlungsbereiches
 - Differenzierung Innenbereich und Außenbereich
- Potentialflächen im Innenbereich
 - **Baulücken**
 - **Baurecht nach B-Plan**
 - **Nachnutzung / Unternutzung (z.B. Hofstellen, Gewerbe)**

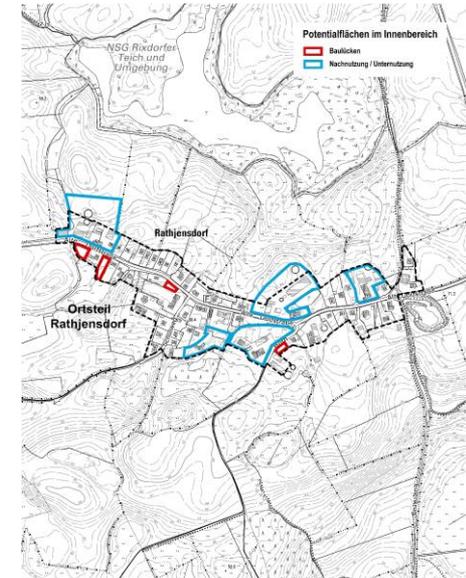
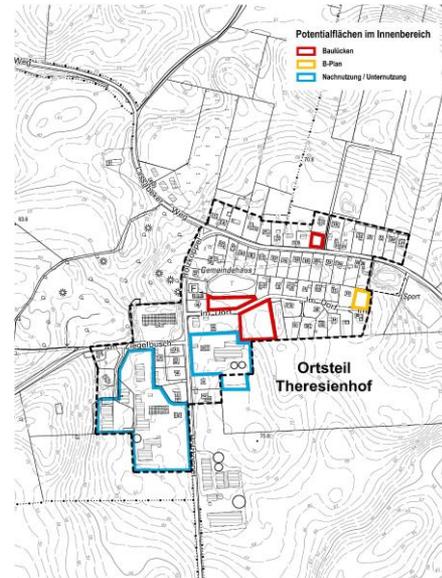
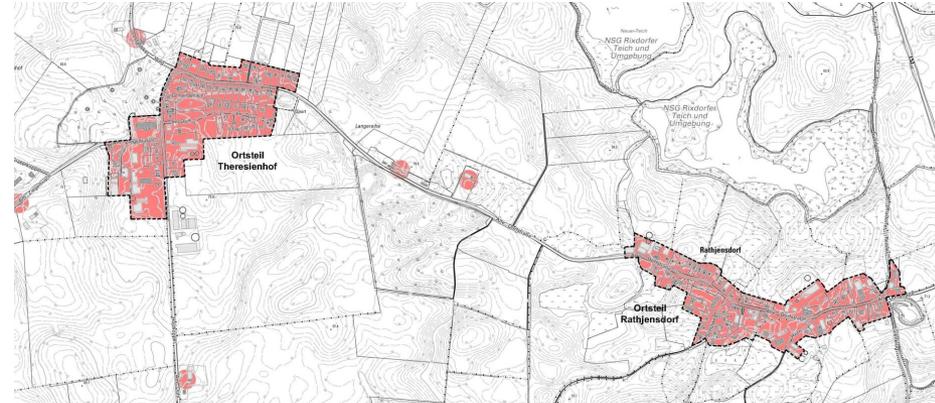


Mit den Augen des Planungsteams

Wenn der Bedarf nicht auf innerörtlichen Flächen abgedeckt werden kann erfolgt eine Betrachtung der Siedlungsentwicklung in den Außenbereich

- Entwicklungsflächen in den Außenbereich
 - Berücksichtigung landschaftlicher und naturschutzfachlicher Restriktionen
 - Prüfung von alternativen Lösungsmöglichkeiten
 - Prüfung erfolgt vorrangig für Wohnbauflächen, kann aber auch auf gewerbliche Entwicklungsflächen ausgedehnt werden

Siedlungsentwicklung



Mit den Augen des Planungsteams

Siedlungsentwicklung

ENTWICKLUNGSRAHMEN GEMÄß LANDESENTWICKLUNGSPLAN

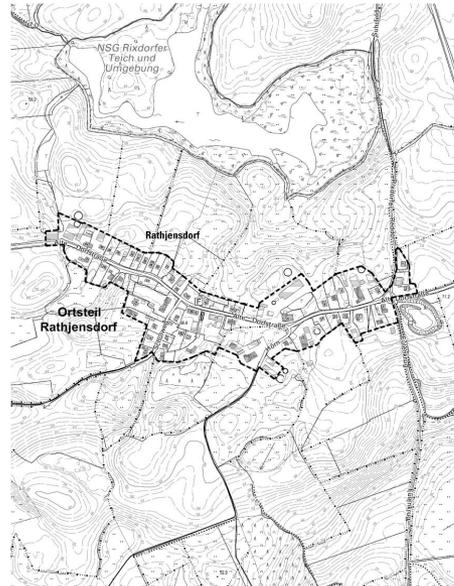
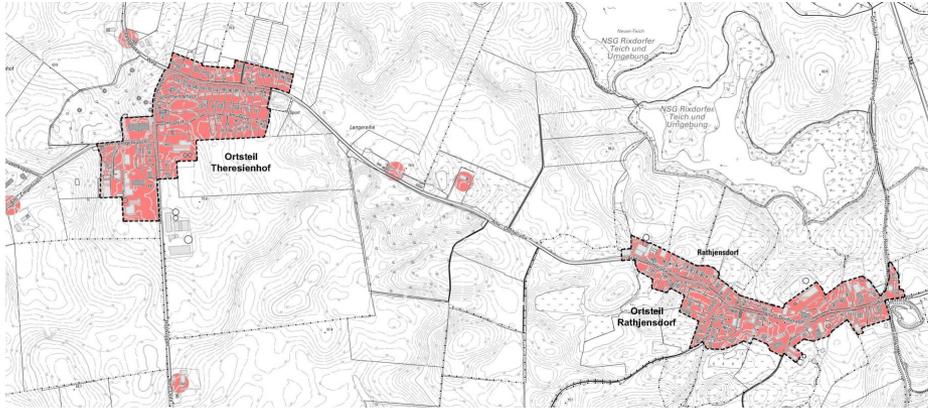
10 % der bestehenden Wohneinheiten (31.12.2020)

Rathjensdorf: 230 Wohneinheiten



**23 neue Wohneinheiten
(bis 2036)**

Mit den Augen des Planungsteams



Bebauung und Gestaltung

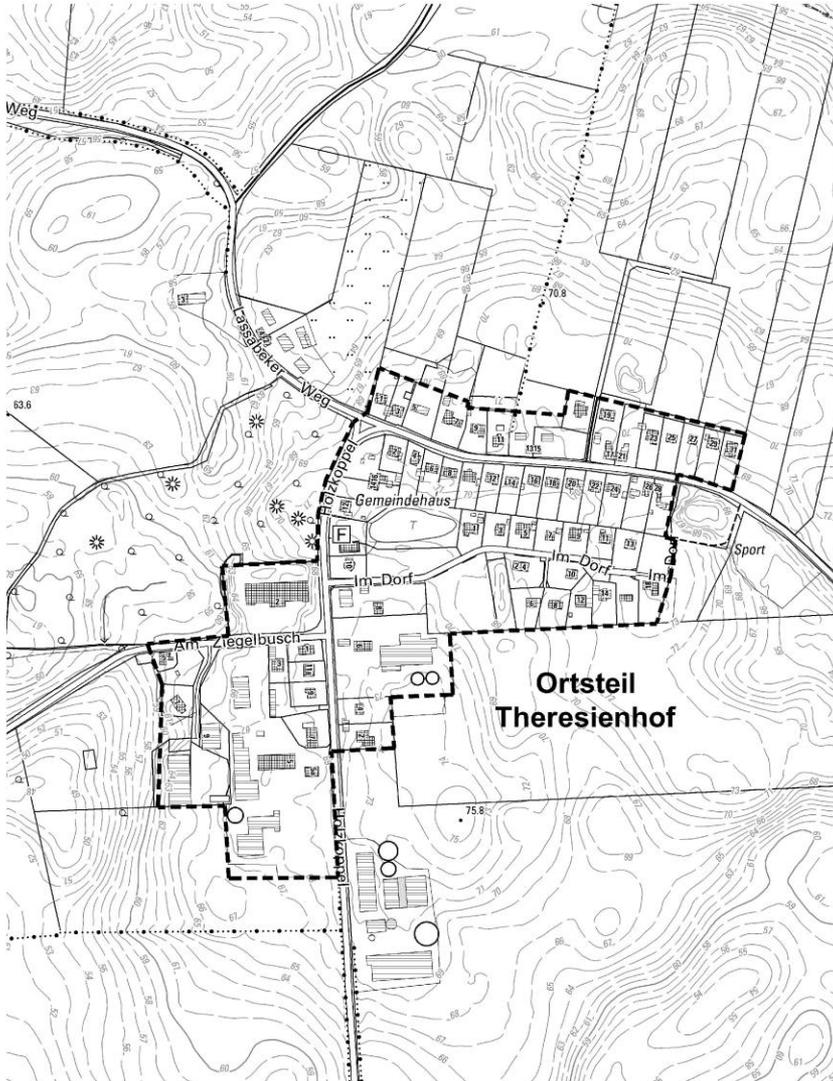


Hofstelle in Theresienhof



Hofstelle in Rathjensdorf

Mit den Augen des Planungsteams



Bebauung und Gestaltung

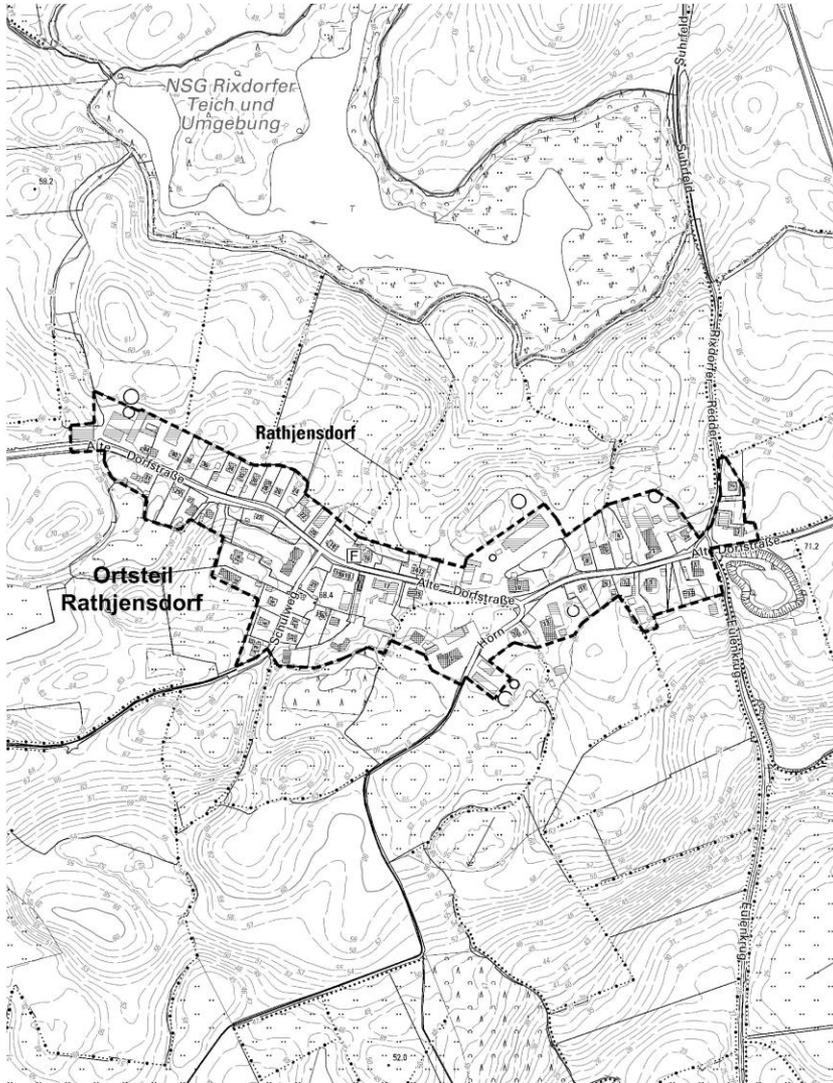


Reetdachhaus an der Alten Dorfstraße



Siedlungshäuser an der Alten Dorfstraße

Mit den Augen des Planungsteams



Bebauung und Gestaltung



Reetdachhaus in Rathjensdorf



Neubebauung in Rathjensdorf

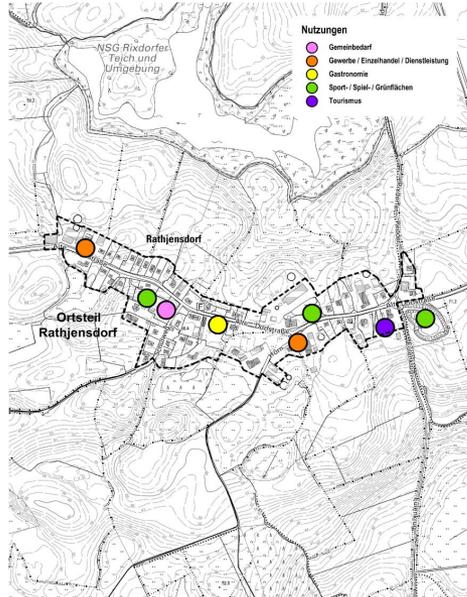
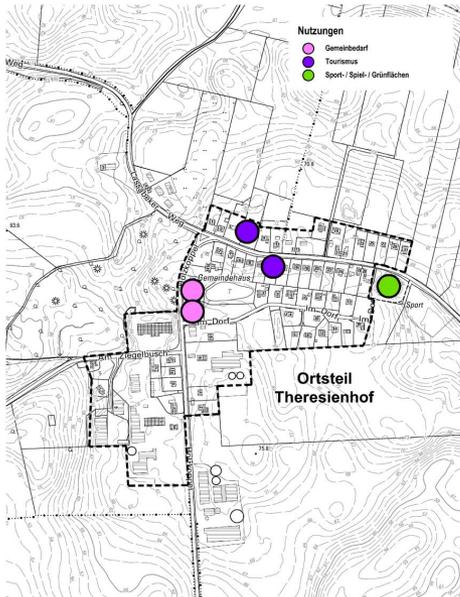
Mit den Augen des Planungsteams

Bebauung und Gestaltung

Was fällt auf ...

- Die bauliche Entwicklung ist bislang in mäßigem Umfang erfolgt
- Das unterschiedliche Baualter der Ortslagen und Quartiere ist auf Grund ihrer jeweiligen Gestaltung und Bebauung erkennbar
- historische Gebäude erhalten (insbesondere auch auf den Hofstellen)
- Gestalterisch relativ homogene Bebauung in Rathjensdorf
- Neubauten innerhalb der Ortslage als Lückenbebauung und Ersatzbau für abgängige Bestandsgebäude
- Überwiegend aufgelockerte Ein- und Zweifamilienhausbebauung
- Innerörtliche Hofstellen vorhanden
- Angebot an kleineren Wohnungen nur als Nachnutzung landwirtschaftlicher Gebäude vorhanden

Mit den Augen des Planungsteams



Nutzungen

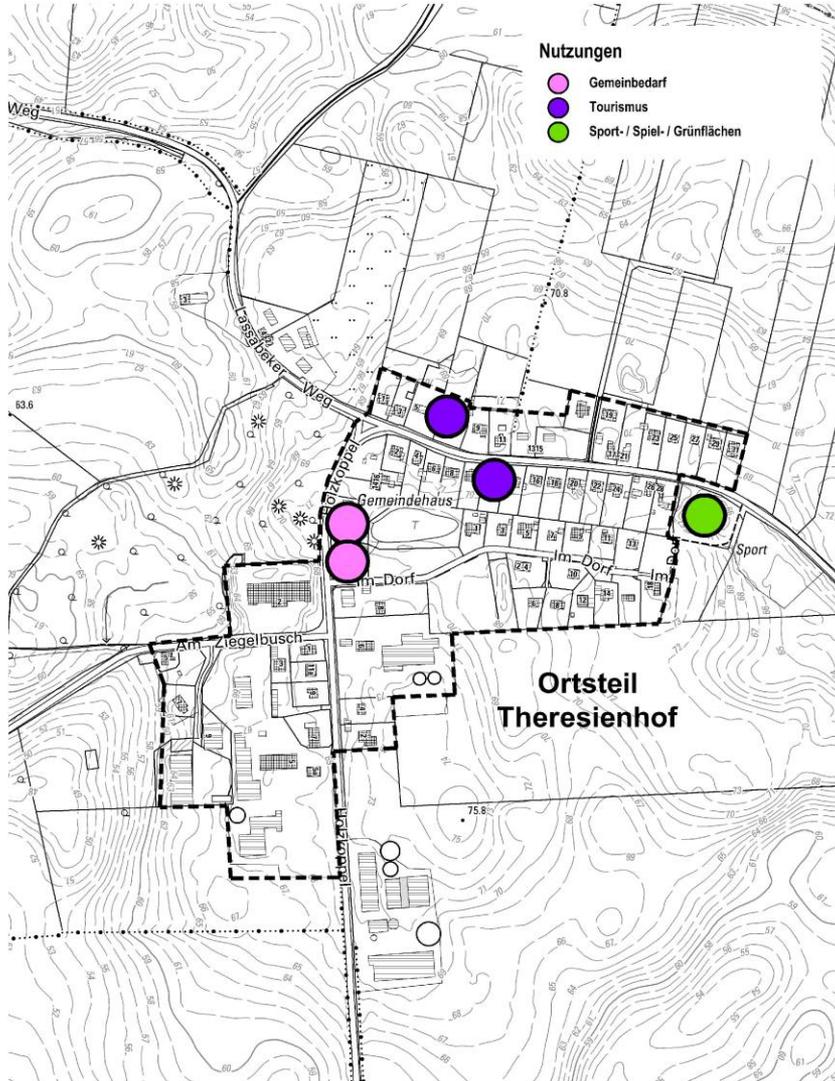


DGH mit Feuerwehr



Kindergarten in alter Schule

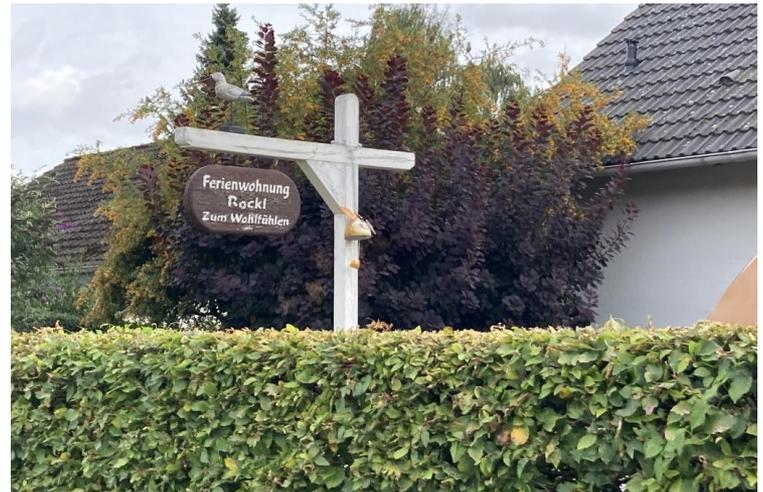
Mit den Augen des Planungsteams



Nutzungen

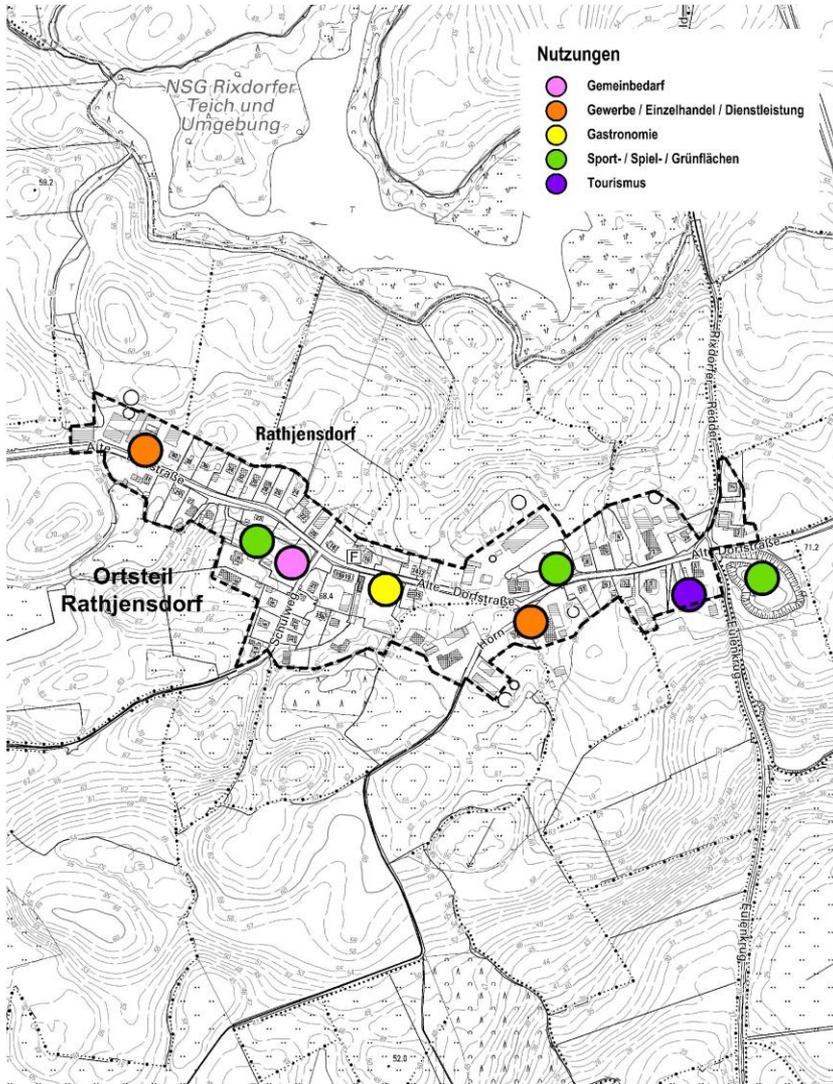


Spiel- und Sportplatz



Ferienvermietung

Mit den Augen des Planungsteams



Nutzungen



Geschlossene Gastronomie



Verkaufsstandstand

Mit den Augen des Planungsteams

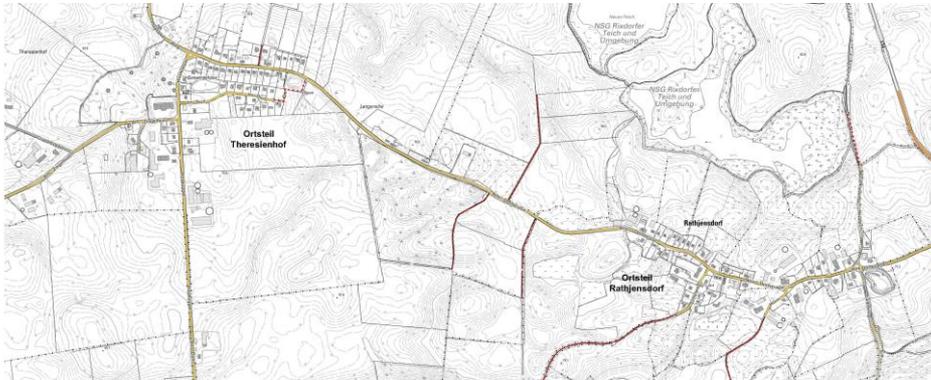
Nutzungen

Was fällt auf ...

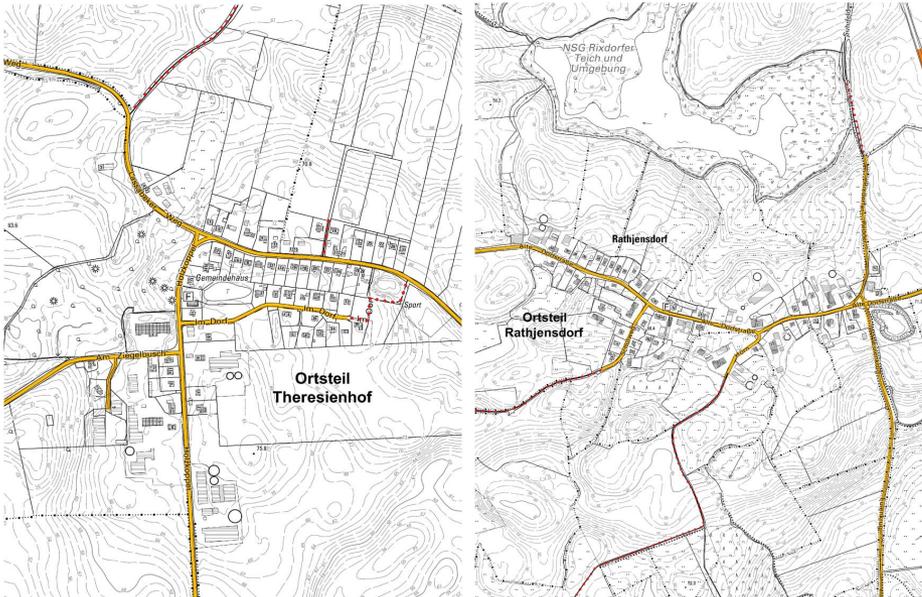
- Überwiegend Wohnnutzungen / Wohnbauflächen
- landwirtschaftliche Nutzungen in Rathjensdorf, angrenzend an Theresienhof und in Außenbereichslage
- wenige gewerbliche Nutzungen und Dienstleister
- eingestreute touristische Nutzungen (Ferienwohnungen)
- Grundlegende Gemeinbedarfseinrichtungen vorhanden (Kindergarten, DGH / Feuerwehr)
- Angebot an Sportflächen, Spielplatz
- Kein Nahversorgungsangebot vorhanden / teilweise über Verkaufsstände
- Gastronomiebetrieb seit einiger Zeit geschlossen

Mit den Augen des Planungsteams

Verkehr

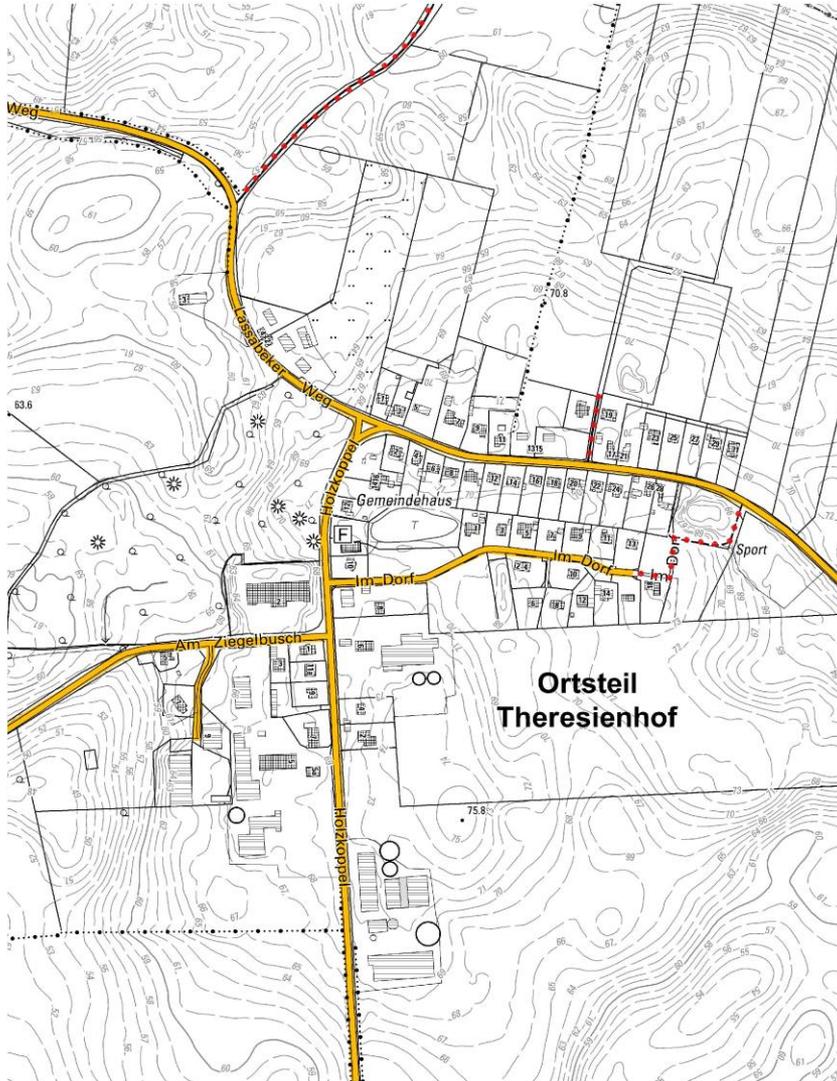


Anbindung an die B-76 über Tramm



Anbindung an die L 53 über Rathjensdorf

Mit den Augen des Planungsteams



Verkehr

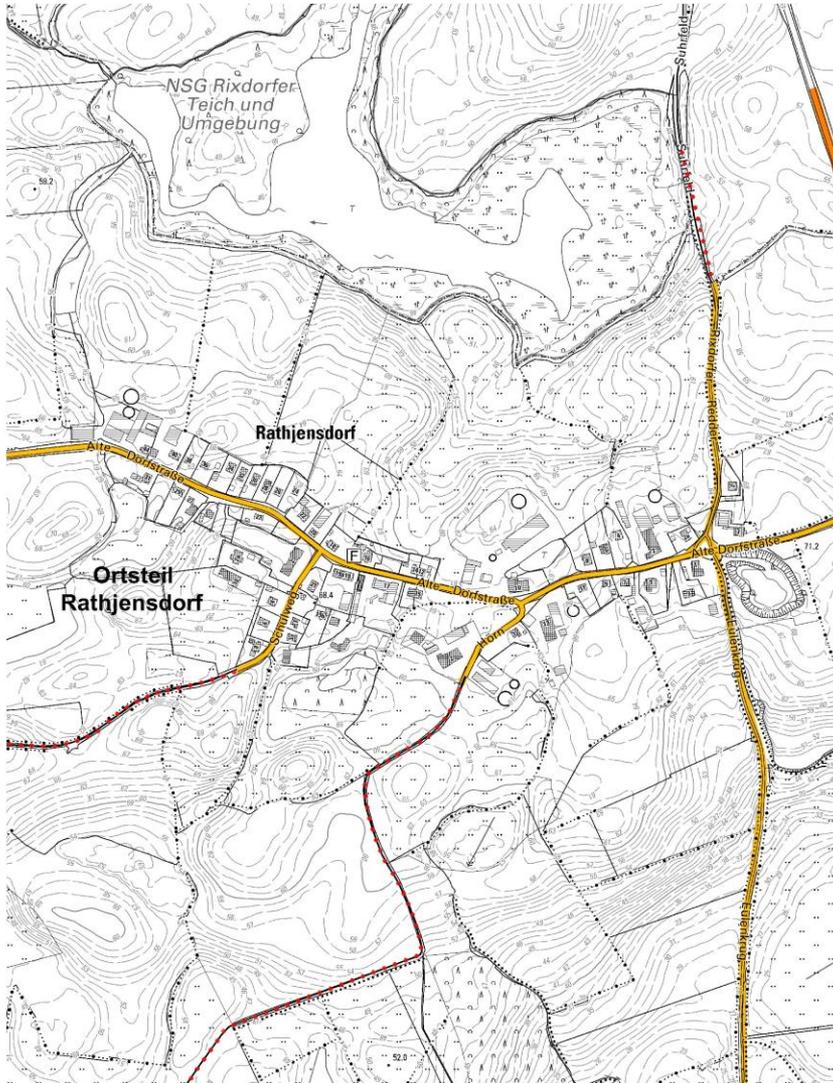


Abzweig nach Trent



Alte Dorfstraße in Theresienhof

Mit den Augen des Planungsteams



Verkehr



Alte Dorfstraße



Wegweiser in die Landschaft

Mit den Augen des Planungsteams

Verkehr

Was fällt auf ...

- Keine unmittelbare Lage am überörtlichen Verkehrsnetz
- kein Durchgangsverkehr
- Typische Dorfstraße / ortsangemessen ausgebaut
- Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz über Gemeindestraßen
- Regelmäßiger Busverkehr
- Fußwegenetz
 - Wege in die offene Landschaft teilweise vorhanden
 - Anbindung an überörtliches Wegenetz



Zukünftige generationsübergreifende Begegnungsstätten

Bedeutung für unser Dorf
Potenziale | kreative Ideen
Kooperationen | neu denken

Quelle: KN-online

Was trauen wir uns zu?
Was haben wir in der Hand?
Für was benötigen wir Hilfe?



Dörfer, die ihre Gasthöfe erworben haben:



Dreisdorf | Gemeinde hat 1992 gekauft



Bredenbek | Gemeinde hat 2019 gekauft



Dersau | hat 2023 gekauft, will entwickeln

Entwicklungspotenziale Ortskultur und Tourismus

Zusammenhalt fördert Zufriedenheit
Zufriedenheit fördert Offenheit

*Was sind wir ?
Wie wollen wir sein?
Wollen wir Gäste?
Brauchen wir Kunden?
Was wären die nächsten Schritte?*



Mobilitäts- und Versorgungskonzepte



Mobilität für alle
Wie kann ein Dorf Mobilität fördern?



Alle Projekte benötigen Engagement aus dem Dorf



Versorgung vor Ort
Wie kann ein Dorf Versorgung fördern?



Ortsbild | Baukultur | Identität

*Welche Rolle spielt das Ortsbild?
Ist man zufrieden?*

Identität ist Gemeinschaft

Welche Qualitäten hat Rathjensdorf?



Optimierung von Infrastruktur insbesondere energetische und nutzungsrelevante Aspekte vorhandener Gebäude

Energieversorgung der Zukunft mit Schwerpunkt Wärmeversorgung

Wie kann ein Dorf auf Klimawandel und Ressourcenknappheit reagieren?





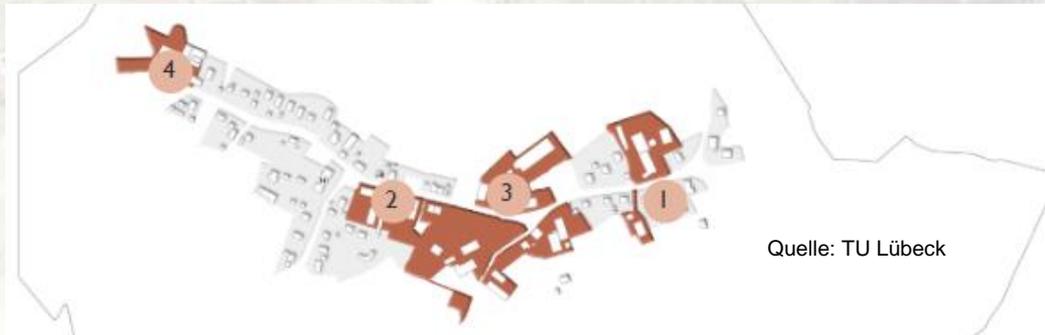
Zukünftige Möglichkeiten für Wohnen und Gewerbe

Wer engagiert sich?

Wo wird gebaut? Was wird gebaut?

Wer baut? Wer vermietet?

Ist das, was nachgefragt wird, auch nachhaltig?



Quelle: TU Lübeck

Wohnen und Arbeiten auf dem Land
Landwirtschaft | Produktion
Homeoffice | Handwerk...



Wohnprojekt AmGroßenHof





Wo sollen wir Lupen setzen?

ORTSENTWICKLUNG GEMEINDE RATHJENSDDORF

EINLADUNG

AUFTAKTVERANSTALTUNG

Informationen und Austausch über die Entwicklung in unserer Gemeinde
Wohnen | Versorgung | Dorfgemeinschaft

Dienstag 12.März 2024
19:00 – 21:00 Uhr
Dörpshuus Theresienhof

WERKSTATT VOR ORT

aktive Ortsbegehung
gehen | sehen | diskutieren | aufschreiben

Samstag 23.März 2024
13:00 – 15:00 Uhr durch Rathjensdorf
Treffpunkt: Bushaltestelle

15:30 – 17:30 Uhr durch Theresienhof
Treffpunkt: Dörpshuus



**Samstag, der
23.03.2024**

Zur Homepage der Gemeinde - bitte diesen QR Code scannen



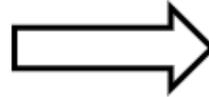
Die Gemeinde Rathjensdorf lädt Sie herzlich ein!



ANMELDEN UND MITMACHEN

1 **Anmeldung** Werkstatt vor Ort 23.03.2024 13:00 Uhr

Name Adresse
Mail Telefon

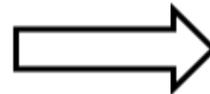


2 **Ideen und Orte** für die Routenplanung der Werkstatt

2x

post-it

kleben



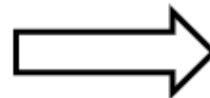
auf den Plan von
Rathjensdorf

3 **+ Themen** für die Arbeitsgruppen

Wohnen Flächen Mobilität Natur Gewerbe Entwicklung Soziales.....

2x

Vorschläge





**Vielen Dank für Aufmerksamkeit!
Viel Freude beim Mitmachen!**