

BEGRÜNDUNG

zur 13. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Lehmkuhlen, Kreis Plön

Für die Baulücke 14 und die Flächen B9, B10 und B11 des Innenbereichs- und Entwicklungs-
gutachtens der Gemeinde (2020), bestehend aus den Flurstücken 127, 128 und 25/2, sowie den
unmittelbar angrenzenden bebauten Grundstücken Fliederweg 8, 14 und 16.

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - info@b2k.de

Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH
Edisonstraße 3 - 24145 Kiel - Fon: 04347 / 999 73-0 - info@gfnmbh.de

B2K
dn|ing

VORENTWURF

Stand: 20.09.2023

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt Teil I: Begründung

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
3.	STAND DES VERFAHRENS	3
4.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	4
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	4
5.1	Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021	4
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000)	6
5.3	Flächennutzungsplan.....	7
5.4	Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten 2020.....	7
6.	STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG	8
7.	DARSTELLUNGEN DER 13. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS ..	8
8.	ERSCHLIEÖUNG	8
9.	ALTLASTEN	8
10.	DENKMALSCHUTZ	8
11.	KAMPFMITTEL.....	9
13.	AUSWIRKUNG DER PLANUNG	9
14.	ANHANG	9

Teil II: Umweltbericht

Gesonderter Teil der Begründung mit separatem Inhaltsverzeichnis gem. § 2 a BauGB

Erstellt durch:

Gesellschaft für Freilandökologie und Naturschutzplanung mbH

1. Anlass und Ziele der Planung

Im Dezember 2021 hat die Gemeinde den Aufstellungsbeschluss für B-Plan Nr. 5 gefasst. Es soll Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zu schaffen werden. Das Verfahren sollte nach §13b BauGB geführt werden. Aufgrund eines Urteils des Bundesverwaltungsgerichts muss das Verfahren nun kurz vor Satzungsbeschluss auf ein Regelverfahren umgestellt werden.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans sollte im Wege der Berichtigung vorgenommen werden, muss nun aber als eigenständiges Verfahren erfolgen.

Ziel der Gemeinde ist es, mit der 13. Änderung des FNPs die sich durch die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung darzustellen bzw. vorzubereiten.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 05.10.2023 den Aufstellungsbeschluss für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst.

Die Aufstellung der 13. Änderung des FNPs erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch durch Artikel 3 Nr. 4 des Gesetzes vom 06.12.2022 (GVOBl. S. 1002), und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2021) vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422) .

3. Stand des Verfahrens

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) erfolgte durch ab dem 06.10.2023.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 10.10.2023 bis zum 10.11.2023 durchgeführt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung am __.__.2023 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) erfolgte durch öffentlichen Auslegung in der Zeit vom __.__.2024 bis zum __.__.2024.

Die Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom __.__.2024 bis zum __.__.2024 durchgeführt.

Der abschließende Beschluss wurde durch die Gemeindevertretung am __.__.2024 gefasst.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Lehmkuhlen liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet grenzt an die Nachbargemeinden Schellhorn, Preetz, Schwentinal, Rastorf, Martensrade, Mucheln, Lebrade, Rathjensdorf, Wittmoldt und Wahlstorf an. Die Gemeinde ist durch die Bundesstraße 76 (B76), die Landesstraße 211 (L211) und die Kreisstraße 25 (K25) an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeinde hat 1.299 Einwohner (Stand 31.12.2022).

Das Plangebiet der 13. Änderung des FNPs liegt östlich der Straße Fliederweg im Ortsteil Falkendorf. Das Plangebiet umfasst zum Teil bestehende Siedlungsstruktur und grenzt im Süden und Westen an bestehende Wohnbebauung an.

Die Flächengröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 7.760 m².

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 13. Änderung des FNPs zu berücksichtigen:

5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036. Zusammengefasst formuliert der LEP die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2036 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

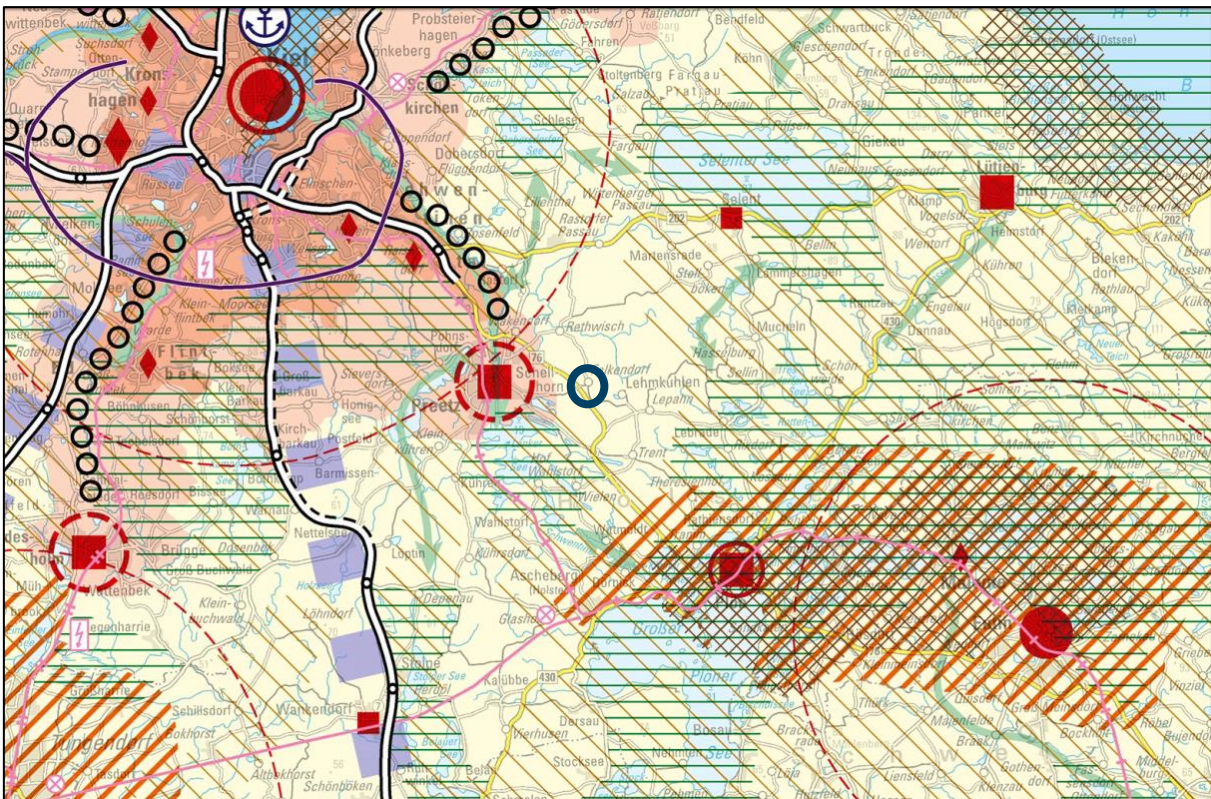


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP 2021 für die Gemeinde Lehmkuhlen, Land Schleswig-Holstein

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Lehmkuhlen im ländlichen Raum.

In Kap. 2.3 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 3.6.1 festgelegt, dass die Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf decken. Der Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung beträgt für den Zeitraum '2022 bis 2036' eine Zunahme an neuen Wohnungen von 10 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2020 festgestellt wurde.

Zu diesem Zeitpunkt existierten 626 Wohneinheiten (WE) im Gemeindegebiet. Das bedeutet, dass im Planungszeitraum des LEP bis 2036 63 Wohneinheiten entstehen können. Davon müssen weitere Wohneinheiten, die in dem Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 fertiggestellt wurden, abgezogen werden. Etwaige Baufertigstellungen für die Jahre 2021 und 2022 sind zum gegenwärtigen Zeitraum noch nicht bekannt und müssen von dem verbleibenden Entwicklungsrahmen abgezogen werden.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortschreibung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.

Der Rahmen der Siedlungsentwicklung wird durch den Landesentwicklungsplan vorgegeben. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

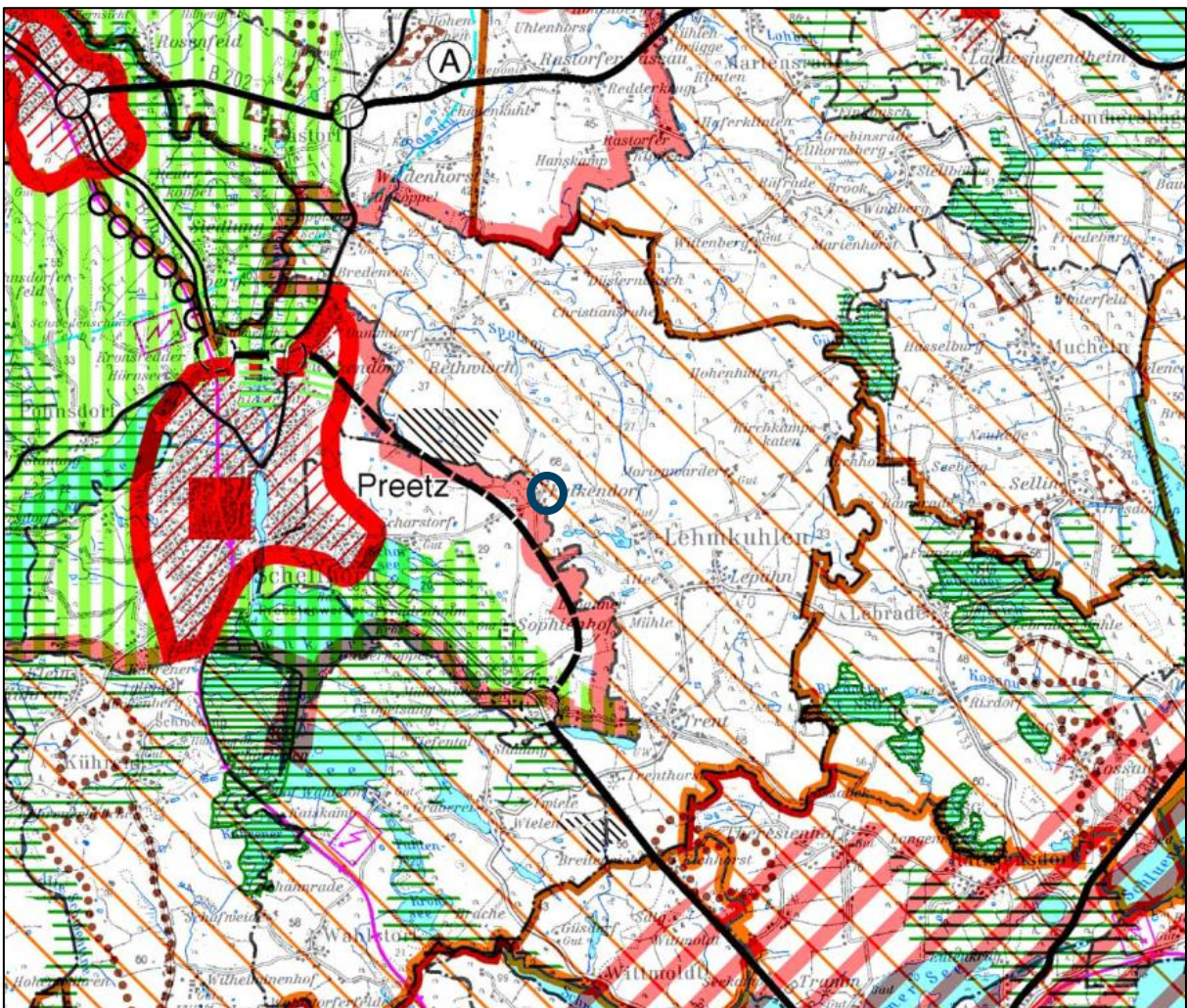


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum III 2000 für die Gemeinde Lehmkuhlen, Land Schleswig-Holstein

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lehmkuhlen weist den Geltungsbereich der 13. Änderung des FNPs teilweise als Dorfgebiet und teilweise als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Der Flächennutzungsplan soll geändert werden um die Flächen als Wohnbauflächen darzustellen.

5.4 Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten 2020

In den Jahren 2019 und 2020 wurde ein Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept (IEGA) für die Gemeinde Lehmkuhlen erarbeitet. Darin werden Entwicklungspotenziale innerhalb der Siedlungsflächen, sowie Flächen zur Abrundung der verschiedenen Ortsteile aufgezeigt. Das IEGA wurde am 01.12.2020 durch die Gemeindevertretung beschlossen.

Im Bereich des Fliederwegs im Ortsteil Falkendorf wurden die Baulücke BL14, die Bauflächen B9, B10 und B11 als Entwicklungsflächen, sowie das Umnutzungspotenzial U8 identifiziert.

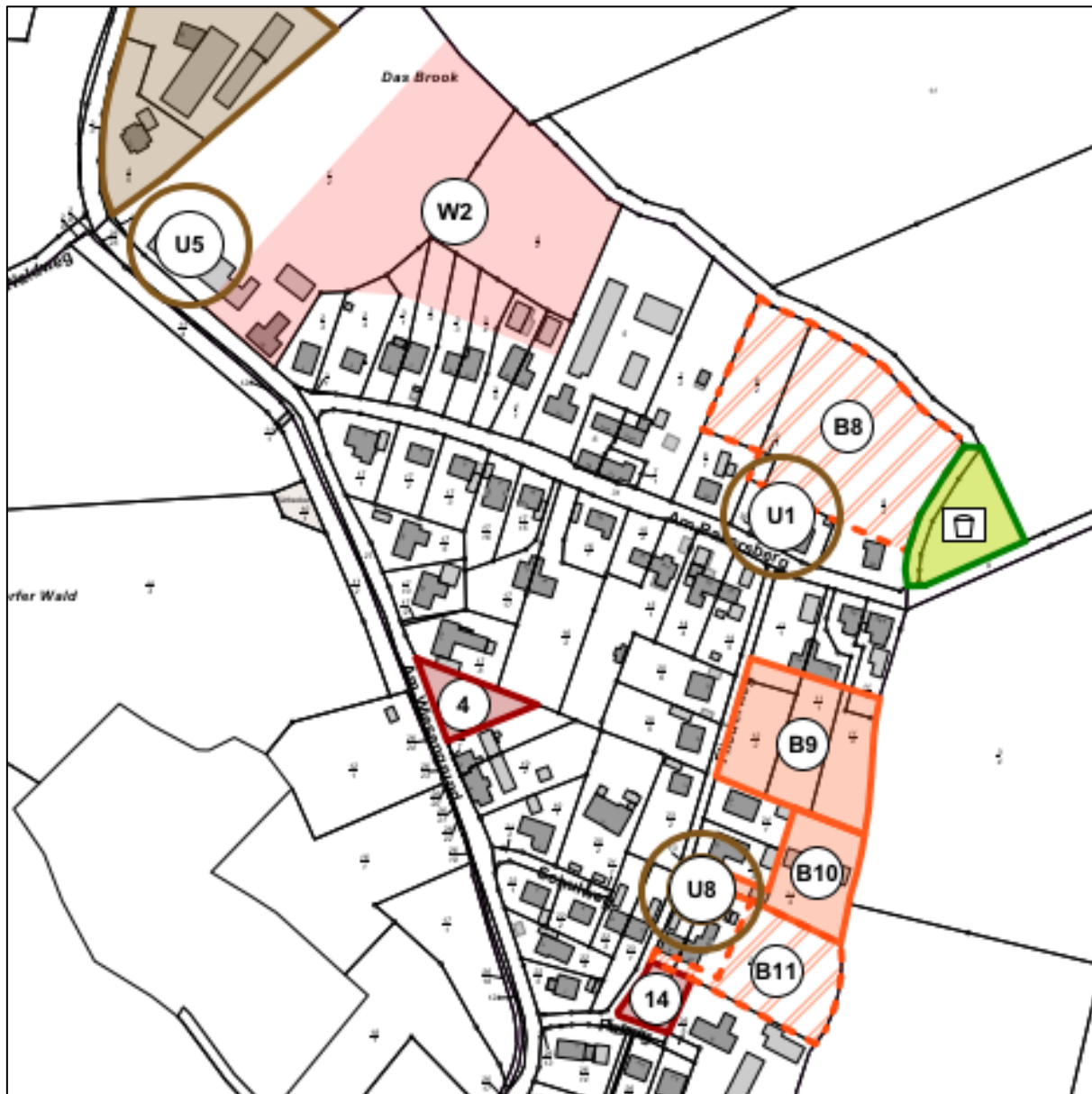


Abbildung 3: Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept Lehmkuhlen, Planzeichnung für den Ortsteil Falkendorf, B2K (2020)

Die Flächen W2 und B8 können nur erschlossen werden, wenn U5 bzw. U1 umgenutzt werden, was auf absehbare Zeit nicht vorgesehen ist. In der Priorisierung der Entwicklung wurden B9, B10 und B11 als höchste Priorität in Falkendorf festgelegt. Für die Fläche B9 wurden Bauanträge für zwei straßenseitige Doppelhäuser gestellt, der Rest der Fläche ist somit nicht mehr erschließbar.

In den weiteren Ortsteilen der Gemeinde wird die Fläche W6 in Trent (B-Plan Nr. 6) derzeit ebenfalls beplant. Dies entspricht ebenfalls der Priorisierung aus dem IEGA.

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Die Standortwahl geht aus dem im Oktober 2020 durch die Gemeindevertretung beschlossenen Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept (IEGA) hervor. Darin werden Entwicklungspotenziale innerhalb der Siedlungsflächen, sowie Flächen zur Abrundung der verschiedenen Ortsteile aufgezeigt und priorisiert.

Die Flächen B9, B10 und B17 sind die einzigen Bauflächen, die ohne weitere Einschränkungen beplanbar sind und wurden entsprechend als höchste Priorität eingestuft. Die Einschränkung für B11 ist die Erschließungsmöglichkeit, die durch gleichzeitige beplanung mit B10 gelöst werden kann.

Die Standortwahl ergibt sich somit aus dem IEGA von 2020 (siehe Anhang).

7. Darstellungen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Siedlungsgebiet soll am östlichen Siedlungsrand erweitert werden. In der Gemeinde wird auch zukünftig ein Bedarf an Wohnraum zu bestehen. Die Gemeinde möchte eine geordnete Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes für die Wohnbebauung vorbereiten.

Zu diesem Zweck werden die Flächen östlich des Fliederwegs als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt. Teile der Flächen sind im wirksamen FNP als ‚Gemischte Baufläche‘ dargestellt und werden entsprechend geändert.

8. Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Fliederweg.

9. Altlasten

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

10. Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier nicht mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks

oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

11. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Lehmkuhlen nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet unwahrscheinlich. Eine Untersuchung in Bezug auf Kampfmittel ist deshalb nicht erforderlich.

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

12. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

13. Auswirkung der Planung

Die Schaffung eines Wohngebietes führt für die angrenzenden Wohngebiete zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen.

14. Anhang

1. Innenbereichsgutachten und Entwicklungskonzept der Gemeinde Lehmkuhlen, B2K dni 2020
 - Bericht
 - Planzeichnung
 - Flächenkataster
 - Priorisierung Planung
 - Entwicklungskontingente

Teil II: Umweltbericht

Der Umweltbericht befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Lehmkuhlen, den

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den __.__.2024

B2K

dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner