

Inhalt

1.	ALLGEMEINES	3
2.	VERFAHRENSABLAUF	3
3.	ANLASS DER PLANUNG.....	3
4.	UMWELTBELANGE	4
5.	BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG.....	5
6.	ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / ALTERNATIVEN	7

1. Allgemeines

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selent für das Gebiet“ östlich des Wehdenweges, südlich des Kösterberges, westlich der Blumenburger Allee und nördlich der Straße „An der Goosbek“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Selent am 23.06.2022 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein mit Bescheid vom am 29.11.2022 Az.: IV524-512.111-57.077 (9.Ä.) genehmigt.

Sie wird durch die Bekanntmachung wirksam. Ihr ist gemäß § 6a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der dargelegt wird, wie zum einen die Umweltbelange und zum anderen die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt wurden. Ferner ist zu erläutern, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	19.03.2020
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	20.04.2021 - 20.05.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	29.06.2020 - 10.08.2020
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	08.12.2021
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	17.01.2022 - 17.02.2022
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	31.01.2022 - 10.03.2022
Abschließender Beschluss	23.06.2022

3. Anlass der Planung

Die Gemeinde Selent möchte sich städtebaulich weiterentwickeln. In den letzten fünf Jahren hat ein starker Zuzug in den Baugebieten 'Sonnenberg' (B-Plan Nr. 10) und 'Wiesenu' (B-Plan Nr. 11) stattgefunden. Es wurden in dieser Zeit ca. 110 Bauplätze veräußert, von denen die meisten zwischenzeitlich bebaut wurden. In den beiden Baugebieten konnte vorwiegend die Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken bedient werden.

Mit der vorliegenden Planung möchte die Gemeinde ein vielfältiges Angebot schaffen, das mit einem wesentlichen Anteil kompakte Wohnformen umfasst. Hierzu zählen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und in Reihenhäusern. Besonders junge Menschen sowie Personen mit einem geringen oder mittleren Einkommen suchen Wohnungen. Auch bei Alleinstehenden (sog. Single-Haushalte) und bei Alleinerziehenden mit Kind bzw. Kindern besteht ein Bedarf an Wohnungen.

Eine weitere Personengruppe, die einen Bedarf an Wohnungen hat, sind Senioren, die aus gesundheitlichen, körperlichen oder sonstigen Gründen nicht mehr den Wunsch haben, in ihrem derzeitigen Einfamilienhaus zu wohnen. Diese Personen suchen altersgerechte Wohnungen.

Die Gemeinde Selent ist ein ländlicher Zentralort und verfügt über eine gute Infrastruktur. Zu dieser zählen zwei Supermärkte, zwei Bäcker, zwei Banken, eine Apotheke, verschiedene Ärzte, die Amtsverwaltung und verschiedene Läden und Anbieter von Dienstleistungen (z.B. eine Praxis für Physiotherapie oder ein Friseursalon).

Zusätzlich zu der Nachfrage nach Wohnungen besteht weiterhin eine Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken. Die Nachfrage nach Einfamilienhaus-Grundstücken ist in der Region nach wie vor hoch. Die Nähe bzw. die gute Erreichbarkeit der Landeshauptstadt Kiel und der Städte Preetz, Lütjenburg und Plön macht die Gemeinde Selent zu einem attraktiv gelegenen Wohnstandort.

Die räumliche Lage in Verbindung mit der guten Infrastruktur und der reizvollen Landschaft (Selenter See, Holsteinische Schweiz) sorgt für eine große Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde. Hinzu kommt, dass in der Gemeinde mit der ASKLEPIOS Klinik und der Mutter-Kind-Klinik zwei Betriebe mit insgesamt ca. 120 Arbeitsplätzen angesiedelt sind. Die Nachfrage nach Wohnraum unterteilt sich hierbei in die Segmente 'Wohnungen' und 'Einfamilienhäuser'.

Die Gemeinde ist gemäß dem Landesentwicklungsplan aufgrund ihrer Funktion als ländlicher Zentralort als 'Schwerpunkt für den Wohnungsbau' eingestuft (vgl. LEP 2010, Kap. 2.5.2, Seite 45). Im Landesentwicklungsplan ist ausgeführt, dass die Schwerpunkte "eine besondere Bedeutung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs" haben und "eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen" sollen (vgl. s.o., Seite 45).

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde aufgestellt, um auf dieser Grundlage den Bebauungsplan Nr. 14 aufstellen zu können.

Mit der vorliegenden Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum

4. Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB erfolgte im Rahmen der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet und beschrieben wurden.

Das Plangebiet wird von einer Ackerfläche eingenommen. Im Süden grenzt ein Knick an das Plangebiet an. Der Knick verläuft in dem Baugebiet 'Goosbek' (B-Plan Nr. 11) und dient der Eingrünung.

Im Osten grenzen zum einen der Bachlauf der 'Goosbek' und zum anderen ein Waldbestand an das Plangebiet an.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Es wurden keine privaten Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein. Folgende Aussagen waren für die Planung von Bedeutung:

Landesplanungsbehörde

- Es müssen Aussagen zu den Innenentwicklungspotentialen getroffen werden.
- Es muss geprüft werden, ob es geeignete Standortalternativen gibt.
- Es sollten Aussagen zu dem Bedarf an Wohnbauflächen getroffen werden.

Es wurden Aussagen zu den Innenentwicklungspotentialen, zu möglichen Standortalternativen und zu dem Bedarf an Wohnraum in der Gemeinde in die Begründung aufgenommen.

Archäologisches Landesamt

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Es ist eine archäologische Untersuchung erforderlich.

Es wurde eine archäologische Untersuchung durchgeführt.

Technischer Umweltschutz - Lärmschutz

- Es muss geprüft werden, ob sich durch das angrenzende Gewerbegebiet Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung ergeben können.

Es wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

Untere Forstbehörde

- Im Osten grenzt an das Plangebiet ein Waldbestand an. Der gesetzliche Waldabstand beträgt 30 m. Der Waldabstand muss in der Planung berücksichtigt werden.

Der Waldabstand wird in der Planung beachtet.

Schleswig-Holstein Netz AG

- Im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes verläuft ein 20-kV-Kabel.

Der Hinweis zu dem 20-kV-Kabel wird zur Kenntnis genommen.

Stadtwerke Lütjenburg

- Das Plangebiet kann nicht an die Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen werden, da diese hydraulisch nahezu vollständig ausgelastet ist. Um eine abwassertechnische Erschließung des geplanten Neubaugebietes zu gewährleisten, ist es erforderlich, die

betroffene Kläranlage in Lütjenburg und die beiden Pumpstationen (in Selent, bei der Mutter-Kind-Klinik, und in Bellin) zu vergrößern und eine neue, größer dimensionierte Abwasserdruckrohrleitung (DN 200) zwischen Selent und Seekrug zu bauen.

Die Gemeinde ist daran interessiert, dass die erforderlichen Ausbaumaßnahmen an der Schmutzwasser-Kanalisation durchgeführt werden. Aus diesem Grund sollen Gespräche mit den Stadtwerken Lütjenburg geführt werden.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Es wurden keine privaten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit abgegeben.

Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, in denen die folgenden Belange und Hinweise mitgeteilt wurden:

Landesplanungsbehörde

- Es bestehen keine Bedenken. Es wird bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Archäologisches Landesamt

- Es wurden archäologische Untersuchungen durchgeführt. Hierbei wurden keine archäologischen Funde gemacht. Es bestehen nunmehr keine Bedenken gegen die Planung.

Technischer Umweltschutz - Lärmschutz

- Das Landesamt (LLUR) teilt mit, dass Bedenken gegen die Planung bestehen, weil den Planunterlagen keine lärmtechnische Untersuchung beigelegt war und somit keine immissionsrechtliche Prüfung seitens des Landesamtes vorgenommen werden konnte.

Bewertung:

Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist zu klären, ob ein immissionsrechtlicher Konflikt zu erwarten ist und, wenn dies der Fall ist, ob dieser Konflikt gelöst werden kann. Zur Klärung des Sachverhalts wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Es zeigte sich, dass ein immissionsrechtlicher Konflikt zu erwarten ist. Der Konflikt bezieht sich auf den westlichen Randbereich der Wohnbaufläche. Eine Lösung des Konfliktes lässt sich dadurch erreichen, dass der betroffene Randbereich von einer Wohnbebauung freigehalten wird. Da der betroffene Randbereich lediglich eine geringe Flächengröße aufweist, ergeben sich nur äußerst geringfügige Auswirkungen für das Planungsziel, im Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Wohngebiet zu entwickeln.

Der Sachverhalt, d.h. der immissionsrechtliche Konflikt und dessen Lösung, wird in der Begründung ausführlich erläutert. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 wird ein vollständig ausgearbeitetes Lärmgutachten vorgelegt werden.

Gewässerunterhaltungsverband 'Selenter See'

- Der Gewässerunterhaltungsverband 'Selenter See' weist darauf hin, dass er für die 'Goosbek' zuständig ist. Der Gewässerlauf der 'Goosbek' grenzt im Osten an das Plangebiet an. Es wird darauf hingewiesen, dass ein fünf Meter breiter Gewässerrandstreifen,

der im Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt, von jeglicher Nutzung freigehalten werden muss.

Es werden weiterhin Hinweise zur Oberflächenentwässerung gegeben. Bei dem zur Einleitung vorgesehenen Graben handelt es sich um das Verbandsgewässer 2.54. Für dieses Verbandsgewässer ist der Gewässerunterhaltungsverband 'Selenter See' zuständig.

6. Andere Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Die Gemeinde hat in den Jahren 2002 und 2003 mit den Bebauungsplänen Nr. 9, 10 und 11 ihre letzten großen Baugebiete ausgewiesen. Der Bebauungsplan Nr. 9 umfasst das Gewerbegebiet 'Haverkamp', das nordwestlich des Plangebietes der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 11 wurde das Wohngebiet 'Wiesenaus', das im Süden und im Südosten an das Plangebiet angrenzt, entwickelt. Der Bebauungsplan Nr. 10 bezieht sich auf das Gelände der Blumenburg, auf das südlich daran angrenzende ehemalige Technologiezentrum, das heute zusammen mit der Blumenburg als Klinik genutzt wird, sowie auf das Baugebiet 'Sonnenberg'.

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt zwischen dem Wohngebiet 'Wiesenaus' und dem Gewerbegebiet 'Haverkamp'. Das Plangebiet stellt einen Lückenschluss zwischen den beiden bestehenden Baugebieten dar. Das geplante Baugebiet wird sich in das Siedlungsgebiet einfügen. Ferner wird das abseits gelegene Wohngebiet 'Wiesenaus' durch das geplante Baugebiet mit dem alten Siedlungsbestand verbunden. Aus städtebaulicher Sicht ist der Standort für eine Siedlungserweiterung geeignet.

Eine denkbare Alternativfläche für eine Siedlungserweiterung befindet sich am westlichen Ortseingang nördlich der Bundesstraße B 202 und westlich der Siedlung 'Krummacker'. Es handelt sich um einen Flächenanteil einer großen Ackerfläche. Es ist nicht absehbar, wie lange die Fläche noch einer landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen wird. Zur Zeit steht die Fläche nicht für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung. Sollte in der Gemeinde in den nächsten Jahren und Jahrzehnten ein Bedarf an einer weiteren städtebaulichen Entwicklung bestehen, wird die Verwertbarkeit dieser Fläche vorrangig zu prüfen sein.

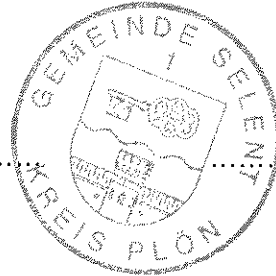
Wesentlich schlechter geeignet als die zuvor beschriebene Fläche ist eine landwirtschaftliche Fläche, die am östlichen Ortseingang südlich der Bundesstraße B 202 liegt. Durch diese Fläche würde das Siedlungsgebiet, das sich entlang der Bundesstraße B 202 erstreckt, weiter nach Osten erweitert werden. Eine Bebauung dieser Fläche ist grundsätzlich vorstellbar, allerdings würde dort ein Baugebiet entstehen, das vom übrigen Siedlungsgebiet abgesetzt wäre. Diese Fläche wäre als Notlösung zu betrachten, wenn die besser geeignete Fläche am westlichen Ortseingang nicht zur Verfügung steht.

Die Fläche, die Gegenstand der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes ist, stellt die Fläche dar, die aus städtebaulicher Sicht am besten für eine bauliche Entwicklung geeignet ist.

02.02.2023

Selent, den


Sabine Tenamberg
Bürgermeisterin



.....
Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 19.01.2023

B2K
dn|ing

B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de