



BEGRÜNDUNG

Zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selent, Kreis Plön

Für das Gebiet östlich des ‚Wehdenweges‘, südlich des ‚Kösterberges‘, westlich der ‚Blomenburg Allee‘ und nördlich der Straße ‚An der Goosbek‘

Bearbeitung:

B2K und DN Ingenieure

Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

ALSE GmbH

Dorfplatz 3 - 24238 Selent - Fon: 04384 / 59 74 0 - Fax: 04384 / 59 74 17 – planung@alse.de

Stand: 23.06.2020

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 6 BauGB

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	3
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	3
3.	STAND DES VERFAHRENS	3
4.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE	3
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	4
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2018.....	4
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	5
5.3	Flächennutzungsplan	5
6.	DARSTELLUNGEN DER 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	5
7.	BEBAUUNGSPLAN NR. 14.....	6
8.	UMWELTBELANGE UND ARTENSCHUTZ	7
9.	ERSCHLIEÖUNG	7
10.	VER- UND ENTSORGUNG	7
11.	HINWEISE	8
11.1	Altlasten	8
11.2	Denkmalschutz.....	8
11.3	Kampfmittel	8
12.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9

1. Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Selent besteht eine Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde ist bestrebt, Flächen, die sich für eine Bebauung eignen, für die Schaffung von Wohnraum zu nutzen. Aus diesem Grund plant die Gemeinde durch den Bebauungsplan Nr. 14 die Schaffung eines ‚Allgemeinen Wohngebietes‘. Zur Vorbereitung des Bebauungsplanes wird die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selent aufgestellt.

Ziel der Planung ist die Ausweisung einer ‚Wohnbaufläche‘.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am 09.03.2020 den Aufstellungsbeschluss für die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.04.2020 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

3. Stand des Verfahrens

Die vorliegenden Unterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung stattfinden.

4. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

Die Gemeinde Selent liegt im Kreis Plön und ist Sitz des Amtes Selent-Schlesien. Das Gemeindegebiet liegt ca. 20 km östlich von Kiel, ca. 14 km nördlich von Plön und ca. 10 km westlich von Lütjenburg. Die Gemeinde Selent hat ca. 1.500 Einwohner.

Der Plangeltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Osten der Ortslage und liegt zwischen dem ‚Wehdenweg‘ im Westen und dem Baugebiet ‚An der Goosbek‘ im Südosten. Im Nordosten grenzt Wald an den Plangeltungsbereich an.

Derzeit wird die Fläche landwirtschaftlich als Acker genutzt.

Die Geltungsbereichsgröße beträgt ca. 3,94 ha.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 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 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Selent zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2018

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Derzeit befindet sich der Landesentwicklungsplan in der Fortschreibung. Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2018) (Amtsbl. Schl.-H 2018, S. 1181) ist bereits jetzt zu berücksichtigen.

Der Landesentwicklungsplan 2010 enthält für die Gemeinde Selent die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde ist dem ländlichen Raum zugeordnet.
- Die Gemeinde ist ein ‚ländlicher Zentralort‘.
- Die Gemeinde liegt im Naturpark ‚Holsteinische Schweiz‘.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines weiträumigen ‚Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung‘.

In der Karte der Fortschreibung 2018 wurden die Grenzen des Naturparks nicht mehr dargestellt. Ansonsten gibt es keine Änderungen im Vergleich zur Karte von 2010.

Gemäß Textteil des Landesentwicklungsplanes sind Schwerpunkte für den Wohnungsbau die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden oder Ortslagen mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion.

Gemeinden oder Gemeindeteile, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, decken den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2018 bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 Prozent in den Ordnungsräumen und von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden (wohnbaulicher Entwicklungsrahmen).

Bewertung

Als ‚ländlicher Zentralort‘ besteht für die Gemeinde Selent keine Einschränkung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens. Die Ausweisung einer Wohnbaufläche entspricht den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes.

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 Fortentwicklung 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 ist ein ‚ländlicher Zentralort‘.
- Die Gemeinde liegt innerhalb eines weiträumigen ‚Gebietes mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung‘.

Bewertung

Es werden im Regionalplan hinsichtlich der Planungsziele der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Aussagen getroffen, die über die Aussagen des Landesentwicklungsplanes hinausgehen.

5.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Selent ist am 04.11.1986 in Kraft getreten. In diesem wurde der Plangeltungsbereiches der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dargestellt.

Bewertung

Die Darstellung im Flächennutzungsplan entspricht als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ nicht den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 14, so dass zur Umsetzung der Planungsziele eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig ist. Aus diesem Grund wird parallel die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

6. Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet wird künftig als ‚Wohnbaufläche‘ sowie als ‚Grünfläche‘ mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ dargestellt.

Flächenaufstellung:

Fläche	Flächengröße
Wohnbaufläche	ca. 32.670 m ²
Grünfläche	ca. 6.700 m ²
Gesamt	39.366 m²

7. Bebauungsplan Nr. 14

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 14. In diesem ist vorgesehen ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ festzusetzen. Geplant ist eine Mischung verschiedener Haus- und Wohnungstypen von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern bis zu Mehrfamilienhäusern. Dabei ist vorgesehen Angebote sowohl für Familien als auch kleinere Haushaltsformen anzubieten. Zudem sollen Möglichkeiten des altengerechten Wohnens im Gebiet geschaffen werden.

Neben der baulichen Durchmischung spielt auch die Einbindung in die Landschaft und die Durchgrünung des Gebietes eine große Rolle bei der Planung. Aufgrund des im Nordosten angrenzenden Waldes ist in diesem Bereich ein Waldabstand der Bebauung von 30m einzuhalten. Dieser Waldabstandsstreifen soll genutzt werden, um zum einen einen Fußweg zu integrieren, der sich im nördlichen und südlichen Bereich des Gebietes in einem Grünstreifen fortsetzt und zum anderen um eine Regenrückhaltung für das Wohngebiet herzustellen.

Da im südlichen und südöstlichen Bereich bereits fußläufige Verbindungen in die benachbarten Wohngebiete vorhanden sind, ist an dieser Stelle angedacht, einen Kinderspielplatz oder auch andere Angebote anzulegen, die einen Begegnungsraum und eine Verbindung zwischen den Quartieren schaffen.

Für die Bebauung des Plangebietes liegen erste Entwürfe vor, jedoch noch kein endgültiges Konzept.



Abb.: Darstellung der ersten Baukonzepte: Variante „Ringerschließung“ und Variante „Wendeanlage“

8. Umweltbelange und Artenschutz

Eine Betrachtung der Auswirkungen auf Natur und Umwelt wird in Form einer Umweltprüfung im weiteren Verfahren vorgenommen und der Begründung als Umweltbericht beigelegt.

9. Erschließung

Das Plangebiet wird vom ‚Wehdenweg‘ aus erschlossen. Am ‚Wehdenweg‘ befindet sich bereits ein Kreisverkehr von dem aus die Straße ‚Haferkamp‘ nach Westen in ein Gewerbegebiet führt. Künftig soll von diesem Kreisverkehr eine Straße nach Osten in das Plangebiet führen. Die detaillierte Erschließung wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 geplant.

10. Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungsanlagen sind in der Straße ‚Wehdenweg‘ vorhanden. Bei einer Umsetzung der Planung, müssen neue Leitungen im Plangebiet verlegt werden, damit die geplanten Wohnhäuser an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden können.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau. Bei dem Ausbau der Trinkwasserleitung sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten im Siedlungsgebiet so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfezeit (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung genutzt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Stadtwerke Lütjenburg. Das Plangebiet soll an die örtliche Schmutzwasser-Kanalisation angeschlossen werden. Für den Bau und den Betrieb der Schmutzwasser-Kanalisation sind die Regeln der Technik zu beachten.

Regenwasserbeseitigung

Die Oberflächenentwässerung wird auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 14 bzw. der zugehörigen Erschließungsplanung geregelt.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Selent ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Im ‚Wehdenweg‘ liegt bereits ein Versorgungskabel des Breitbandzweckverbandes im Kreis Plön. Die Möglichkeiten der Breitbandversorgung (Glasfasernetz) werden im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt ebenfalls durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Müllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Plön (AWKP) durchgeführt. Maßgeblich ist die ‚Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön‘. Die Abfallentsorgung über durch das ‚Amt für Abfallwirtschaft‘ organisiert.

11. Hinweise

11.1 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden.

11.2 Denkmalschutz

Kulturdenkmale sind auf der überplanten Fläche nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden.

Dennoch wird auf den § 15 DSchG verwiesen. 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 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.

11.3 Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur ‚Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel‘ (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Selent nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

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

12. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einer Wohnbaufläche umgewandelt und so eine bauliche Nutzung vorbereitet.

Die Vorgaben des LEP sowie weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt. Die Auswirkungen der Planung für Natur und Umwelt werden im weiteren Verfahren untersucht.

Durch die Planung wird ein neues Wohnbaugebiet geschaffen. Dies hat Auswirkungen für die Anwohner, deren Grundstücke im Umfeld der geplanten Neubaugebiete liegen, vor allem für diejenigen, die unmittelbar angrenzend an die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen wohnen.

Die Schaffung eines Wohngebietes führt für die angrenzenden Wohngebiete zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen. Es ist davon auszugehen, dass der Verlust der Ortsrandlage und der Blickbeziehung in die Landschaft von den betroffenen Anwohnern als Verschlechterung ihrer Wohnqualität wahrgenommen wird. Diese Verschlechterung der Wohnqualität stellt jedoch keine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Es wird darauf hingewiesen, dass es keinen Rechtsanspruch auf den Erhalt einer Blickbeziehung in die freie Landschaft gibt.

Durch das Wohngebiet wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen entstehen. Die Erschließung des Plangebietes geht vom ‚Wehdenweg‘ aus ab, der das zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen kann. Im Gebiet entlang der Planstraße wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 14 eine ausreichend große Anzahl an Parkplätzen festgesetzt werden, so dass es auf den angrenzenden Straßen zu keiner Zunahme des ruhenden Verkehrs kommen wird.

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Selent, den

Unterschrift/Siegel

.....
Sabine Tenambergen
- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 23.06.2020



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