

Datum 17.10.2019	Aktenzeichen: AD/III	Verfasser: AD
Verw.-Vorl.-Nr.: LUTTE/BV/037/2019		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI für die GEMEINDE LUTTERBEK**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Gemeindevertretung</b>	<b>24.10.2019</b>	<b>öffentlich</b>

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Beratung und Beschlussfassung zum Entwurf des Gestaltungsplanes zum Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gebiet südlich der Straße Horsenkroog, nördlich der K 51 und westlich der Dorfstraße**

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Lutterbek befasst sich seit geraumer Zeit mit der weiteren wohnbaulichen Entwicklung der Gemeinde. Hierzu hat sie beginnend im Jahr 2016 die Erstellung eines sog. Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten in Auftrag gegeben und zwischenzeitlich beschlossen.

Von den ursprünglichen Absichten die für eine konkrete Entwicklung der Gemeinde in Frage kommende Fläche „südlich der Straße Horsenkroog, nördlich der K51 und westlich der Dorfstraße in Gänze zu entwickeln, wurde zwischenzeitlich Abstand genommen.

Ursächlich hierfür war insbesondere der Umstand, dass seitens der Landesplanung auf die kontingentierend wirkenden Begrenzungen des Landesentwicklungsplanes hingewiesen wurde. Der Landesentwicklungsplan sieht für die Gemeinde Lutterbek die Begrenzung der wohnbaulichen Entwicklung mit 15 % vom geltenden Bestand an Wohneinheiten vor. Bedingt durch das zwischenzeitlich seitens des Landes angeschobene Verfahren zur Neuaufstellung des Landesentwicklungsplanes wurde der zurzeit maßgebliche Stichtag auf den 31.12.2017 festgelegt.

Aus dem Bestand der Wohneinheiten zu diesem Zeitpunkt ergibt sich der rechnerische Entwicklungsrahmen von 24 Wohneinheiten, der grundsätzlich nicht überschritten werden

soll. Der LEP lässt jedoch die ausnahmsweise Überschreitung zu, wenn lediglich eine geringfügige Überschreitung aufgrund eines dringenden Wohnraumbedarfes insbesondere für die eigene Bevölkerung vorhanden ist.

Im Jahr 2018 wurden 5 Wohneinheiten in der Gemeinde fertiggestellt, so dass zunächst bezogen auf den Stichtag 31.12.2017 von einem Wert von 19 Einheiten ( $24 - 5 = 19$ ) auszugehen ist.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass ein weiteres Entwicklungspotential in der Gemeinde ausweislich der Feststellungen des Innenbereichsgutachtens und der detaillierten Einzelbetrachtung aller (theoretisch) in Frage kommenden Flächen innerhalb der Gemeinde nicht oder nicht mehr zur Verfügung steht. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Anlage 1 zu dieser Vorlage (Entwurf einer Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lutterbek mit Stand 27.08.2019) verwiesen. Dieser Entwurf, der sich auf den Seiten 9 ff. bezieht und mit vermeintlichen Entwicklungspotentialen auseinandersetzt, liegt der Landesplanung seit August des Jahres vor.

Lediglich zur Fläche U3 soll an dieser Stelle ergänzend ausgeführt werden, dass trotz einer zwar positiv beschiedenen Bauvoranfrage für mehrere Wohneinheiten in einem Bestandsgebäude keine weiteren Aktivitäten erkennbar sind, die auf eine Realisierung weiterer Wohneinheiten schließen lassen könnten. Lediglich eine Wohneinheit, als eine von den oben genannten 5 Wohneinheiten, wurde erstellt. Es ist zunächst bekannt, dass das Gebäude derzeit anderweitig genutzt wird und zudem erscheint angesichts der direkten Nähe eines reetdachgedeckten Gebäudes und mit Blick auf maßgebliche einzuhaltende Abstandsflächen (vgl. u.a. § 33 LBO SH) und der Gebäudegröße selbst eine Realisierung im vorangefragten Umfang nicht realistisch.

Des Weiteren ist zu ergänzen, dass im Jahr 2018 3 von den oben 5 genannten Wohneinheiten im Zuge eines Dachgeschossausbaus in einem gemeindeeigenen Gebäude realisiert wurden. Es handelt sich dabei um kleinere geschosswohnungsartige Wohnungen, die vermietet sind. Die Vermietung erfolgte unmittelbar, ohne dass Anzeigen in örtlichen oder überörtlichen Medien erfolgten. Die beim Bürgermeister und anderen Gemeindevertretern auflaufenden (wie vor Ort üblich persönlich) Anfragen nach den Wohnungen zeigen und belegen, dass ein erheblicher Bedarf an kleineren Wohneinheiten vor Ort besteht. Dies wird untermauert durch den Umstand, dass Mieten erzielt werden, die durchaus den Bereich städtischer Größenordnungen erreichen. Die Wohneinheiten befinden sich allerdings im Dachgeschoss und sind damit für die ältere Bevölkerung nur eingeschränkt geeignet. Auch

die Wohnungsgrößen sind eher auf junge Menschen, die zwar vor Ort wohnen, aber das „Lutterbeker Elternhaus“ erstmals verlassen wollen, zugeschnitten.

Nachfragen von älteren aber durchaus noch mobilen Menschen bekräftigen den Bedarf an kleineren Wohneinheiten, die derzeit am Markt schlicht nicht zur Verfügung stehen. Es besteht der Wunsch, das soziale Umfeld vor Ort nicht zu verlassen und weiterhin ein Teil des ausgeprägten Lutterbeker gesellschaftlichen Miteinanders sein zu wollen, sich aber durchaus von den aktuellen größeren Wohneinheiten und Grundstücken zu trennen.

Erschwerend für die Lutterbeker Entwicklung kommt die Lage in einem touristisch relevanten Raum der Probstei hinzu. Die Probstei ist mit Blick auf die Übernachtungszahlen aber auch auf die durch das NIT (Norddeutsches Institut für Tourismusforschung Kiel) untersuchte touristische Wertschöpfung der Kaufkraft eine der stärksten Regionen im Lande. Diese Situation erzeugt einen zusätzlichen Druck auf den örtlichen Wohnungsmarkt zum einen durch zunehmende Bereitstellung von Wohneinheiten für den touristischen Markt, zum anderen durch den Kauf von auf dem Markt befindlichen Einheiten durch Interessenten aus Regionen der gesamten Bundesrepublik.

Bedingt durch die Aufgabe der Amtsverwaltung, Asylbewerber und Flüchtlinge unterzubringen, wird amtsseitig der Wohnungsmarkt in den örtlichen Wohnungsanzeigen konkret und wöchentlich verfolgt. Dabei zeigt sich, dass ein Wohnungsmarkt insbesondere mit Blick auf bezahlbare Wohnformen für ältere aber auch jüngere Wohnungssuchende faktisch zum Erliegen gekommen ist. Die Nachfrage übersteigt das Angebot bei weitem.

Die Gemeinde strebt daher an, in einem ortsangemessenen Rahmen in ortstypischer Bauweise Geschosswohnungsbau in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes zu realisieren. Der Gemeinde ist dabei bewusst, dass durch die zwangsläufig höhere Anzahl von Wohneinheiten in einem Geschosswohnungsgebäude der durch das Land vorgegebene zahlenmäßige Wert der Wohneinheiten aus dem Landesentwicklungsplan umso schneller erreicht wird und zudem die wirtschaftliche Realisierung eines Geschosswohnungsbaus mit Blick auf „bezahlbare Mieten“ und aktuelle Baupreise äußerst schwierig erscheint. Das Amt hatte hierzu bereits bei der Realisierung der im gemeindeeigenen Gebäude befindlichen Wohnungen (vgl. oben) entsprechende Berechnungen vorgenommen. Diese haben gezeigt, dass in dem Fall eine Wirtschaftlichkeit gegeben war und ist, was aber ursächlich an dem Umstand lag, dass lediglich Umbaukosten zu finanzieren waren. Grunderwerbs-, Planungs- und Erschließungskosten mussten nicht refinanziert werden. Auch die Inanspruchnahme von Fördermitteln für den Bau von sog. Sozialwohnungen hätte die Wirtschaftlichkeit aufgrund

der Fördervorgaben in dem Fall sogar verschlechtert.

Diese Berechnungen waren notwendig, weil zur Finanzierung der Fremdmittel die Aufnahme eines von der Kommunalaufsicht zu genehmigenden Kredites notwendig war. Die Gemeinde verfügt seit einigen Jahren über einen unausgeglichene Haushalt und ist daher aufgrund haushaltsrechtlicher Vorschriften auf die Genehmigung von Krediten durch die Kommunalaufsicht angewiesen. Diese wurde seinerzeit erteilt. Die Gemeinde verfügt daher über entsprechende wirtschaftliche Erkenntnisse.

Die Gemeinde hatte das Ziel, neben den zeitgemäßen Grundstücken für Einfamilienhäuser auch ortstypischen Geschosswohnungsbau zu realisieren. Diese Planung wurde auch der Landesplanung vorgestellt. Unter Hinweis auf die vorstehenden Inhalte ergibt sich daher aus der aktuell angedachten Planung (vgl. Anlage 2; Gestaltungsplan) zunächst eine leichte Überschreitung der maßgeblichen Wohneinheitenanzahl von 19 auf 23.

Ausweislich des Gestaltungsplans ergibt sich aber die Möglichkeit der Realisierung von sogar zwei Geschosswohnungsbauten mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Dies stützt die Zielerreichung zur Realisierung von bezahlbaren Wohnungen und erhöht im Gegensatz zur zunächst angedachten Planungsvariante diese Anzahl sogar. Gleichzeitig wird eine weitere Reduzierung des Flächenverbrauches um über 1.000 m<sup>2</sup> erreicht. Zwar wird dadurch (zwangsläufig) der Entwurfsrahmen des LEP überschritten, eine Reduzierung der Wohneinheiten zu Lasten des Geschosswohnungsbaus, würde aber ebenso zwangsläufig zu einer deutlichen Erhöhung des Verbrauches der Ressource „Fläche“ führen und nicht wie hier, zu einer Reduzierung. Insoweit muss festgestellt werden, dass sich insbesondere in kleineren Gemeinde die raumordnerischen Ziele (Wohneinheiten vs. Flächenschonung) zumindest konkurrierend, wenn nicht gar widerstreitend gegenüberstehen. Ein Ausgleich kann hingegen durch eine leichte Überschreitung Wohneinheiten erreicht werden.

Da aus topographischen Gründen eine (verkehrliche) Anbindung nur über den nördlichen Bereich möglich ist, soll auf eine Erschließung im westlichen Bereich nicht verzichtet werden. Dies würde neben den sich verschlechternden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu einer städtebaulich kaum zu vertretenden Lösung führen, auch wenn erste Blicke dies durchaus für vertretbar hielten. Die jetzt vorliegende Lösung bietet jedoch klare städtebauliche Vorteile, die in der Einbindung und dauerhaften Erhaltung des Biotops, der Sicherung der Fortführung der Entwicklung nach dem Jahr 2030, der fuß- und radläufigen Anbindung an das Dorf und vor allem der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum dienen.

Ziel der Gemeinde sollte es sein, ein allgemeines Wohngebiet zu schaffen, in dem eine touristische Nutzung ausgeschlossen wird.

Auf Anraten der Landesplanung wurden noch weitere Überlegungen angestellt, die in einem inhaltlichen Kontext stehen. Die Frage ist dabei, wie seitens des Plangebers die Einhaltung der o.a. beschriebenen Ziele erreicht werden könnte. Das Mittel eines sog. vorhabenbezogenen B-Plans musste dabei verworfen werden, da es den planerischen Aufwand zeitlich wie pekuniär deutlich erhöht hätte. Es würden über ein letztlich kleines Plangebiet mehrere zeitgleiche und unterschiedliche Planverfahren gestülpt. Es würde auch bedeuten, dass bereits zu einem frühen Stadium sehr konkrete Vorstellungen, die weit über das jetzige Maß hinausgehen, insbesondere zu den zwei Geschosswohnungsbauten bestehen müssten. Die Erwartung, dass Dritte oder die Gemeinde dies quasi in Vorleistung bereitstellen, erscheint bei realistischer Betrachtung nicht umsetzbar.

Ein wie von der Landesplanung angedachter Kauf der Flächen durch die Gemeinde ist schon aus haushaltsrechtlichen Gründen kaum durchführbar. Angesichts der beschriebenen und bekannten Haushaltssituation, die sich auch kurzfristig nicht verbessern wird, wäre dies nur möglich, wenn die Kommunalaufsicht die notwendigen Kreditaufnahmen dazu und zum Bau der Gebäude genehmigen würde. Nun soll dies schon aus denklogischen Gründen nicht ausgeschlossen werden und ist im Kern auch ein geeignetes Mittel zur Sicherung der Ziele, aber mit den derzeit bekannten Daten ist die Darlegung einer Wirtschaftlichkeit, welche wiederum zwingende Voraussetzung für eine Kreditgenehmigung wäre, schlicht ausgeschlossen.

Es kommt aber, wenn auch auf anderem Wege, aber mit gleichen Inhalten der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer oder einem Dritten in Frage. Hierzu existieren im Amtsbereich bereits entsprechende „Vorbilder“, in denen Belegungsrechte oder Mietobergrenzen und bauliche Verpflichtungen geregelt wurden. Die Verträge sind notariell beurkundet worden und entfalten durchsetzbare, wenn auch nicht planungsrechtliche, aber letztlich ebenso durchsetzbare inhaltlich gleichartige vertragliche Pflichten.

Der Eigentümer hat bereits bekundet, dass er bereit ist, zum Bau der zwei Geschosswohnungsgebäude entsprechende vertragliche Verpflichtungen einzugehen.

Nach alledem wäre im Ergebnis vorab zu weiteren formalen planungsrechtlichen Beschlüssen denkbar, einen zustimmenden Beschluss zum Gestaltungsplan (Anlage 2), zum Entwurf der Begründung (Anlage 1) und zu den im Text beschriebenen Zielen der Planung

zu beschließen. Das Land würde gebeten, aus den vorbeschriebenen Gründen einer Ausnahme nach Ziffer 3.6.1 Abs. 4 Entwurf LEP zuzustimmen, da neben den Inhalten lediglich eine („formale“) Überschreitung von 4 Einheiten festzustellen ist. Zum einen wäre die Realisierung eines örtlichen Bedarfes im Geschosswohnungsbaus anderweitig nicht zu erreichen und nicht zuletzt würde bei Fortführung des Entwurfsverfahrens zur Neuaufstellung des LEPs eine unweigerliche Verschiebung des (Entwurfs-)Stichtages auf den 31.12.2019 oder später ohnehin dazu führen, dass die rechnerische Betrachtung des zulässigen Entwicklungspotentials einen höheren Wert als 24 ergibt, da mit einer weiteren Entwicklung in der Gemeinde nicht gerechnet werden kann. Hierzu führte diese Vorlage aber insbesondere die Anlage 1 aus.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Gemeinde bekennt sich zur Schaffung von ortstypischem und ortsangemessen bezahlbaren Wohnraums und schließt sich den Ausführungen der Vorlage vollinhaltlich an.

Die Gemeinde stimmt dem vorgelegte Gestaltungsplan (Stand: 10.10.2019) zur Entwicklung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ausdrücklich zu.

Die Gemeinde stimmt dem Entwurf der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Stand 27.08.2019 zu.

Die Planverfahren sind im vorgeschriebenen Sinne fortzuführen. Dabei ist der Abschluss von städtebaulichen Verträgen, die neben der Sicherung der Planung und Erschließung auch die Realisierung des Geschosswohnungsbaus sowie Mitspracherechte der Gemeinde gewährleisten.

Das Land Schleswig-Holstein wird ausdrücklich gebeten, einer Ausnahme im Rahmen der Regelungen der Ziffer 3.6.1. Abs. 4 LEP Entwurf zuzustimmen.

Im Auftrage:

Amt III

Gesehen:

Körber  
Amtdirektor