



## Begründung

### zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lutterbek, Kreis Plön

Für das Gebiet südlich der Straße ‚Horsenkrog‘,  
nördlich der ‚K 51‘ und westlich der ‚Dorfstraße‘

**Bearbeitung:**

**B2K | KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH** Architekten und Stadtplaner  
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

**Stand:**

**25.03.2019, 25.11.2019, 07.10.2020**

**Art des Verfahrens:**

**Regelverfahren** | Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) | Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)  
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) | Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

**Stand des Verfahrens:**

§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | **§ 1 (7) BauGB** | **§ 6 BauGB**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass der Planung, Planungsziele .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Rechtsgrundlagen und Verfahren .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Rechtliche Grundlagen.....	3
2.2.	Verfahren.....	3
<b>3.</b>	<b>Lage, Größe und Nutzung .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben.....</b>	<b>5</b>
4.1.	Landes- und Regionalplanung .....	5
4.1.1.	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) .....	5
4.1.2.	Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes - Stand: 27.11.2018 .....	6
4.1.3.	Regionalplan für den Planungsraum III (2000) .....	8
4.2.	Flächennutzungsplan .....	8
4.3.	Landschaftsplan .....	9
4.4.	Landschaftsschutzgebiet.....	10
<b>5.</b>	<b>Standortwahl .....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>Bebauungskonzept .....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>Kampfmittel .....</b>	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>18</b>
<b>14.</b>	<b>Anlagen .....</b>	<b>19</b>

## 1. Anlass der Planung, Planungsziele

In der Gemeinde besteht ein Bedarf an Wohnraum. Der Bedarf ergibt sich daraus, dass zum einen junge Menschen eine Mietwohnung suchen und zum anderen junge Familien einen Bauplatz suchen, um ein Einfamilienhaus bauen zu können. Es handelt sich um Personen, die in der Gemeinde aufgewachsen sind und die gern als junge Erwachsene weiterhin im Ort leben möchten, weil sie dort ihr soziales Umfeld haben. Für diese Personen möchte die Gemeinde ein Angebot schaffen, damit sie im Ort wohnen bleiben können.

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, dass junge Menschen im Ort die Möglichkeit erhalten, dort langfristig zu leben. Es ist im Sinne der Dorfgemeinschaft, wenn junge Menschen im Ort bleiben, wenn sie dort eine Familie gründen können und wenn sie vor Ort am sozialen Leben teilnehmen. Der demographische Wandel, der für die Gemeinden des Kreises Plön prognostiziert wird, lässt sich nur dann positiv beeinflussen, wenn es Gemeinden gelingt, dass junge Menschen, die im Ort aufgewachsen sind, eine Perspektive für sich im Ort sehen. Hierzu zählt maßgeblich die Möglichkeit, eine Wohnung oder ein Baugrundstück zu finden.

Die Nähe zu Kiel und Schönberg stellt für die Gemeinde Lutterbek einen großen Vorteil dar, da dort Arbeitsmöglichkeiten bestehen und man von Lutterbek mit einem vergleichsweise geringen Zeitaufwand in die beiden Orte pendeln kann.

Mit der Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum

## 2. Rechtsgrundlagen und Verfahren

### 2.1. Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach dem *Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der *Baunutzungsverordnung* (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der *Planzeichenverordnung* (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. IS. 1057) geändert worden ist, dem *Bundesnaturschutzgesetz* (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist, und dem *Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein* (LNatSchG-SH) in der Fassung vom 24. Februar 2010, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2018 geändert worden ist.

### 2.2. Verfahren

Die Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lutterbek für das Gebiet südlich der Straße 'Horsenkrog', nördlich der K 51 und westlich der 'Dorfstraße' erfolgt auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung vom 05.02.2018 und wird im Regelverfahren durchgeführt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 06.12.2019 bis zum 07.01.2020 in Form einer Auslegung durchgeführt. Die Öffentlichkeit, insbesondere die Einwohner der Gemeinde, hatten die Gelegenheit, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben. Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden von der Gemeinde geprüft.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.04.2019 bis zum 06.05.2019 durchgeführt.

Die Gemeinde fasste am 02.06.2020 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.06.2020 bis zum 03.08.2020 statt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 18.06.2020 bis zum 03.08.2020 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am ..... geprüft und abgewogen.

Die Gemeinde fasste am ..... den abschließenden Beschluss über die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Begründung wurde durch Beschluss gebilligt.

### **3. Lage, Größe und Nutzung**

Lutterbek ist eine Gemeinde in der Probstei im Kreis Plön. Die Gemeinde liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 502, knapp 10 km von der Landeshauptstadt Kiel entfernt und hat ca. 355 Einwohner.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am südwestlichen Ortseingang von Lutterbek, nördlich der „Dorfstraße“ und der Anschlussstelle an die Bundesstraße 502, südlich des vorhandenen Wohngebietes der Straße „Horsenkrog“, sowie östlich der freien Landschaft, die von Ackerflächen geprägt wird.

Das Plangebiet weist eine Gesamtgröße von ca. 2,6 ha auf.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches wird in dem als Anlage beigefügten Gestaltungskonzept dargestellt. Die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die strukturelle Einbindung des Plangebietes in das örtliche Umfeld wird im nachfolgenden Luftbild dargestellt.

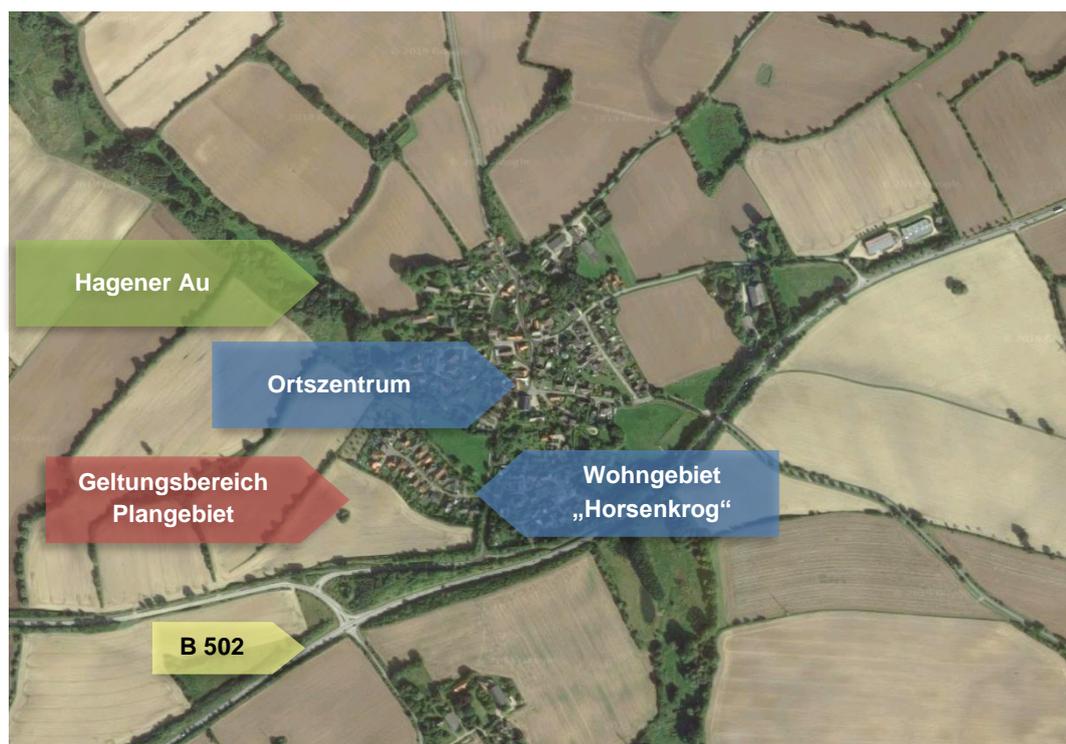


Abbildung 1: Strukturelle Lagesituation des Geltungsbereiches, Luftbild (Google Maps)

#### 4. Rahmenbedingungen und planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Die Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen.

##### 4.1. Landes- und Regionalplanung

###### 4.1.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) ist die Grundlage der räumlichen Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025.

Das übergeordnete Leitbild des Landesentwicklungsplanes gibt vor, dass die Entwicklung für alle Teilräume Schleswig-Holsteins ermöglicht werden soll und die vorhandenen Potenziale nachhaltig, umweltverträglich und zukunftsorientiert ausgeschöpft werden sollen, so dass alle Regionen für die Bürger gleichwertige Lebensverhältnisse bieten können.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Lutterbek folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Lage in dem *Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel*
- Lage in einem *Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung*
- Lage in dem *10km-Umkreis um das Oberzentrum Kiel*

Gemäß den raumordnerischen Grundsätzen und Zielen stellen „Unterzentren“ für die Bevölkerung ihres Verflechtungsbereiches die „Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs sicher“ und sind daher aufgrund

ihrer regionalen Bedeutung zu stärken und schwerpunktmäßig in der Entwicklung zu fördern. Unterzentren haben überdies eine „Verantwortung für die Deckung des Wohnungsbedarfes“ und sollen daher, ggf. auch über den örtlichen Bedarf hinaus, Wohnraum ermöglichen.

Die Gemeinde Lutterbek gehört zum Einzugsbereich der Gemeinde Schönberg, die als Unterzentrum eingestuft ist.

Der Landesentwicklungsplan formuliert überdies zum Thema „Wohnungsversorgung“ die folgenden Grundsätze und Ziele:

Alle Gemeinden des Landes sollen eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit einem entsprechenden Wohnraumangebot sicherstellen. Dieses Angebot soll die künftig absehbare Nachfrage decken und hinsichtlich Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis den Ansprüchen der Nachfrage angemessen Rechnung tragen.

Das wohnbauliche Entwicklungskontingent beträgt für die Gemeinden, die im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel liegen, bis zum Jahr 2025 einen Zuwachs an Wohneinheiten um 15 % bezogen auf den Wohnungsbestand, der am 31.12.2009 festgestellt wurde. Am 31.12.2009 bestanden in der Gemeinde Lutterbek 152 Wohneinheiten. Demnach können bis zum Jahr 2025 23 Wohneinheiten zusätzlich errichtet werden.

#### 4.1.2. Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes - Stand: 27.11.2018

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes räumt den Gemeinden ein neues wohnbauliches Entwicklungskontingent ein, das bis zum Jahr 2030 realisiert werden darf. Zur Bemessung des Wohnkontingentes gilt der Wohnungsbestand, der am 31.12.2017 festgestellt wurde. In der Gemeinde bestanden am 31.12.2017 161 Wohneinheiten. Die Gemeinde darf bis zum Jahr 2030 den Wohnungsbestand um 15 % erhöhen. Das entspricht 24 Wohneinheiten.

##### Anmerkung:

Der Stichtag für den maßgeblichen Wohnungsbestand (31.12.2017) ist vorläufig. Vor Inkrafttreten der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes wird geprüft werden, ob aktuellere Daten zum Wohnungsbestand vorliegen. Aus heutiger Sicht erscheint es möglich, dass als Stichtag der 31.12.2018 herangezogen werden kann.

Von dem zulässigen Wohnkontingent (24 Wohneinheiten) sind die Wohneinheiten abzuziehen, die seit dem 01.01.2018 neu geschaffen wurden. Gemäß der Baufertigstellungsstatistik wurden seit dem 01.01.2018 in der Gemeinde fünf Wohneinheiten neu errichtet (Stand: November/2019). Bis zum Jahr 2030 dürfen in der Gemeinde somit noch max. 19 Wohneinheiten errichtet werden.

Am 12.09.2019 fand ein Abstimmungsgespräch mit der Landesplanungsbehörde statt, in dem zum einen die geplante bauliche Entwicklung der Gemeinde erörtert wurde und zum anderen die Obergrenze der zusätzlichen Wohneinheiten, die bis zum Jahr 2030 in der Gemeinde errichtet werden dürfen, festgelegt wurde.

Der Gemeinde wurde seitens der Landesplanungsbehörde zugebilligt, dass bis zu 23 Wohneinheiten neu errichtet werden dürfen, wenn die folgenden Bedingungen erfüllt werden:

1. Es muss dargelegt werden, dass für die örtliche Bevölkerung ein dringender Wohnungsneubaubedarf besteht. Hierbei muss die besondere Bedeutung der Schaffung von Mietwohnungen hervorgehoben werden.
2. Es muss dargelegt werden, warum die Gemeinde davon ausgeht, dass im Innenbereich in den nächsten Jahren keine zusätzlichen Wohneinheiten entstehen werden.
3. Auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 4 muss mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, in dem sich dieser verpflichtet, die geplanten Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen zu errichten.

Zu 1.:

Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Wohnungen (Mietwohnungen) hat die Gemeinde im Jahr 2018 im Dachgeschoss des Dorfgemeinschaftshauses drei Wohnungen errichtet. Die Anzahl der Interessenten war um ein Vielfaches größer als die Anzahl der Wohnungen. Aufgrund dieser Tatsache möchte die Gemeinde ein zusätzliches Wohnungsangebot für die ortsansässige Bevölkerung schaffen. Für die Gemeinde ist es besonders wichtig, dass die jungen Menschen, die im Ort aufgewachsen sind, in Lutterbek wohnen bleiben können. Da sich die jungen Menschen in das Dorfleben einbringen, z.B. bei der Feuerwehr, sind sie wichtig für das Funktionieren der Dorfgemeinschaft. Jede Gemeinde ist darauf angewiesen, dass junge Menschen in Funktionen nachrücken, so dass deren Fortbestand für die Zukunft gesichert ist.

Junge Menschen, die von zu Hause ausziehen, suchen in der Regel eine Mietwohnung. Diese Wohnung wird entweder von einer Person (Single) oder von zwei Personen (Paar) bewohnt. Damit die jungen Menschen im Ort wohnen bleiben können, ist es deshalb zwingend erforderlich, Mietwohnungen zu bauen.

Wenn sich junge Menschen entscheiden, eine Familie zu gründen, entsteht bei einigen der Wunsch, im eigenen Haus zu leben. Damit entsteht eine Nachfrage nach Bauland, um ein Einfamilienhaus bauen zu können.

In der Gemeinde besteht sowohl ein Bedarf an Mietwohnungen als auch ein Bedarf an Baugrundstücken, wobei der Bedarf an Mietwohnungen deutlich überwiegt.

Zu 2.:

Der Sachverhalt wird in Kapitel 5 ausführlich erläutert.

Zu 3.:

Die Gemeinde hat bereits Gespräche mit einem Bauträger geführt. Dieser ist daran interessiert, Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern zu bauen. Der Bauträger ist bereit, mit der Gemeinde einen städtebaulichen Vertrag abzuschließen, in dem er sich dazu verpflichtet, die Mietwohnungen zu bauen. Der städtebauliche Vertrag wird auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 4 abgeschlossen werden. Der städtebauliche Vertrag wird sich auf die konkreten Baurechte beziehen, die im Bebauungsplan durch die Festsetzungen geschaffen werden.

#### 4.1.3. Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der Regionalplan für den Planungsraum III „Technologie-Region K.E.R.N.“ beinhaltet Ziele und Grundsätze zur räumlichen Entwicklung der Landeshauptstadt Kiel, der Stadt Neumünster sowie der Kreise Plön und Rendsburg-Eckernförde.

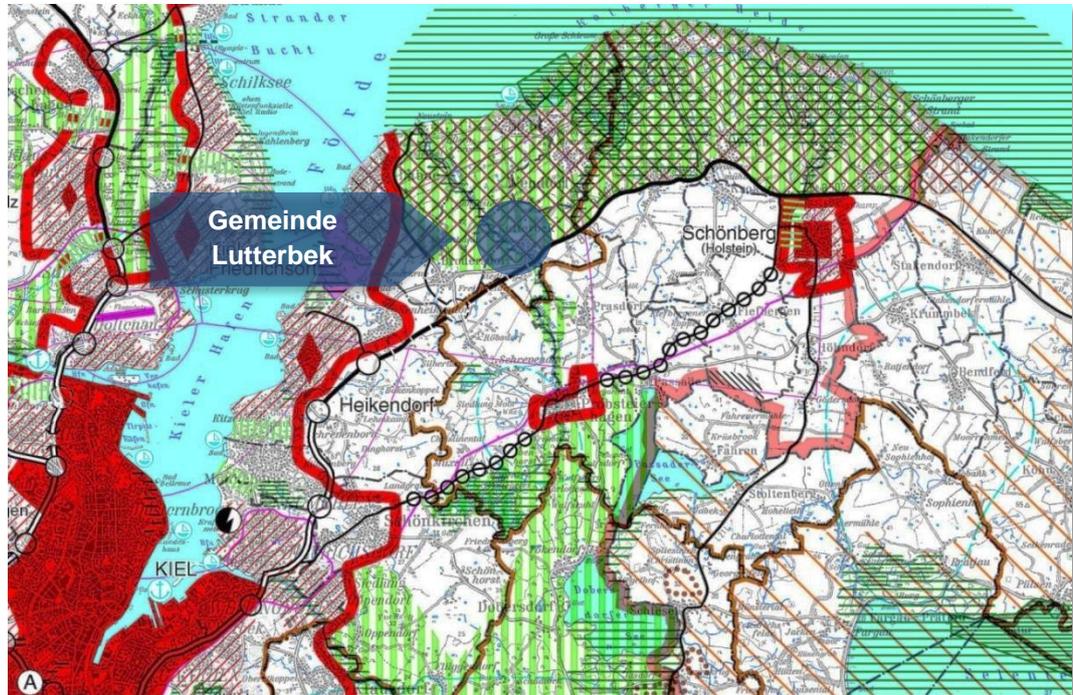


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum III (2000)

Für die Gemeinde Lutterbek ergeben sich aus dem Regionalplan folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Lage in dem *Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel*
- Lage innerhalb eines *Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung*
- Lage in einem Gebiet mit *regionalen Grünzügen*
- Lage an der *Bundesstraße B 502*

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Im aktuell gültigen Flächennutzungsplan wird nahezu der gesamte Plangeltungsbereich als 'Fläche für die Landwirtschaft' ausgewiesen. Im östlichen Randbereich ist eine Biotop-Entwicklungsfläche dargestellt, die bisher nicht umgesetzt wurde. Im Westen ist ein kleiner Teich dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein bestehendes Kleingewässer, das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt ist.

Im Südwesten grenzt eine 'Fläche für Wald' an. An diesem Standort besteht jedoch kein Wald.

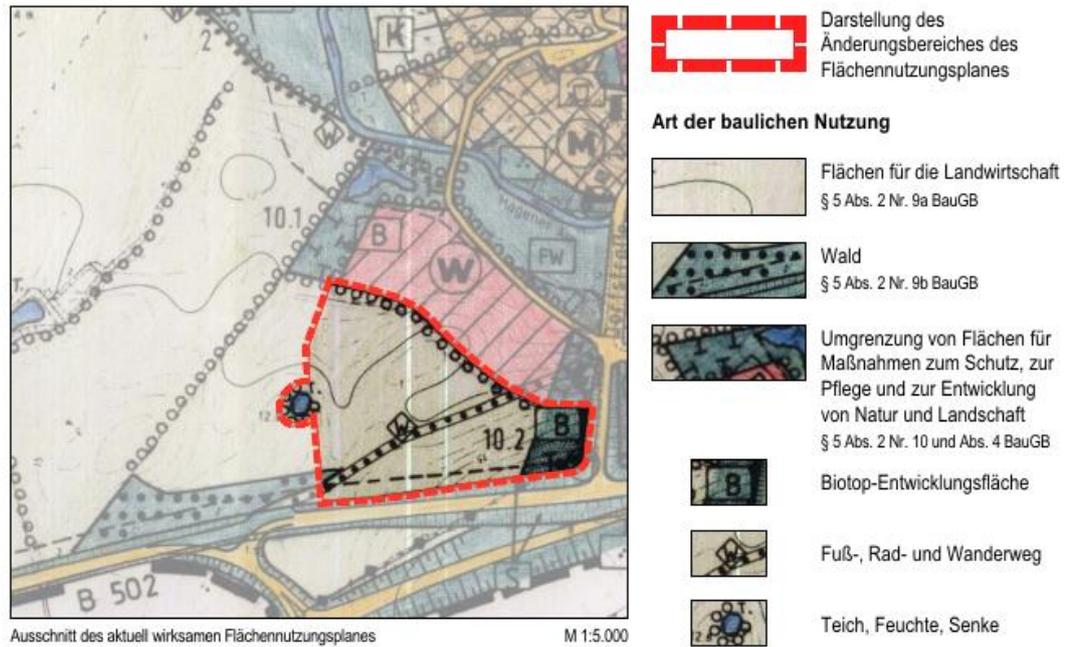


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lutterbek

### 4.3. Landschaftsplan

Die Gemeinde Lutterbek verfügt über einen Landschaftsplan, dessen Beschluss im Jahre 1997 erfolgte. In der Entwicklungskarte wird der überwiegende Teil des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes als „alternative Flächenauswahl der Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau (WE)“ dargestellt. Lediglich das vorhandene Biotop (Teich) wird als „zu sichernde und zu entwickelnde vorrangige Fläche für den Naturschutz“ bzw. als langfristige „Eignungsfläche für zusätzliche Biotopverbundflächen“ ausgewiesen.

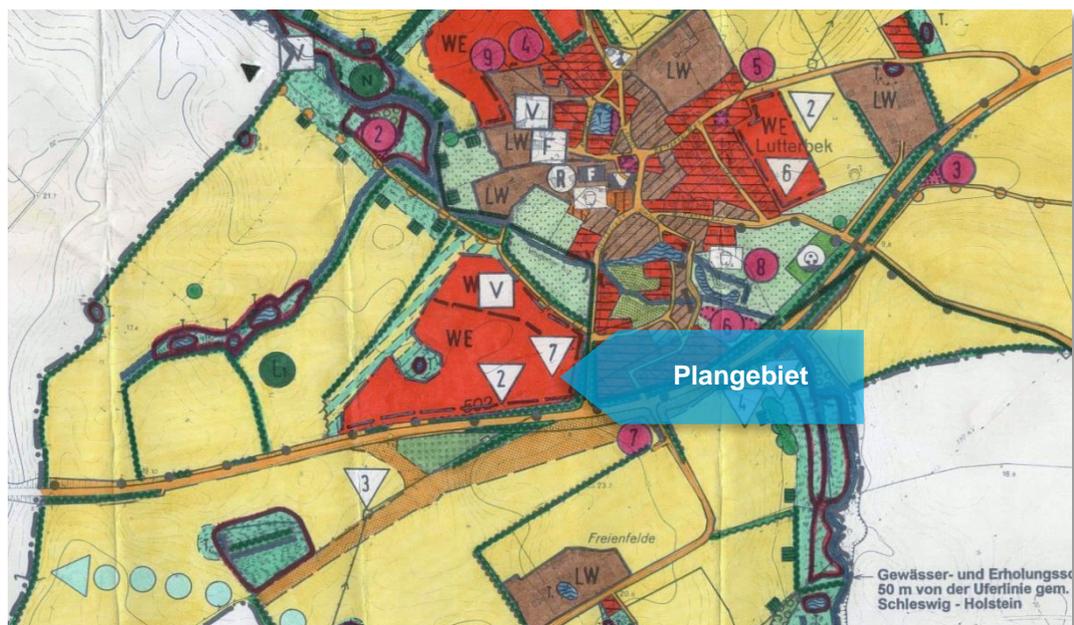


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Lutterbek

#### 4.4 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Hagener Au von Probsteierhagen bis zur Einmündung in die Ostsee und Umgebung sowie die Ostseeküste zwischen Laboe und Stein“ gemäß der Kreisverordnung des Kreises Plön vom 21.07.2017.



Abbildung 5: LSG-Ausweisung im Umfeld von Lutterbek

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön hat in einem Planungsgespräch, das am 05.12.2018 mit der Landesplanungsbehörde geführt worden ist, eine Entlassung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Landschaftsschutzgebiet in Aussicht gestellt.

Im Juni/2020 wurde der Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht. Das Entlassungsverfahren wird derzeit von der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt.

#### 5. Standortwahl

Aus § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB ergibt sich der städtebauliche Grundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung'. Dieser Grundsatz erfährt seine konkrete Ausgestaltung durch § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB, der zu einem schonenden Umgang mit Grund und Boden verpflichtet. Das bedeutet, dass Flächen im Außenbereich nur dann für eine bauliche Entwicklung genutzt werden dürfen, wenn die Gemeinde nachweist, dass im Innenbereich keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stehen.

Diesem Gebot folgend ließ die Gemeinde in den Jahren 2016 und 2017 ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten erstellen, das in der Sitzung der Gemeindevertretung am 13.09.2017 beschlossen wurde. Ziel des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens war die Identifizierung von Flächen, die für Maßnahmen der Innenentwicklung zur Verfügung stehen, um das städtebauliche Ziel des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung zu erreichen.

Hierbei wurden Baulücken und Bauflächen im Innenbereich, Umnutzungspotentiale von bestehenden Hofstellen sowie Bauflächen im Außenbereich untersucht.

Die Numerierungen der nachfolgend aufgeführten Flächen beziehen sich auf das Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten.

- Fläche 1  
Status: Baulücke, Baurecht nach § 34 BauGB  
Standort: an der Straße 'Ümloop'  
Bewertung: bedingt geeignet  
Begründung: Es handelt sich um ein kleines Grundstück (498 m<sup>2</sup>). Die Fläche wird als Garten genutzt.
- Fläche 2  
Status: Baulücke, Baurecht nach § 34 BauGB  
Standort: an der Straße 'Freienfelder Weg'  
Bewertung: bedingt geeignet  
Begründung: Die Baulücke liegt teilweise in der Anbauverbotszone in Bezug auf die Bundesstraße B 502.
- Fläche 3  
Status: Lage im Außenbereich  
Standort: im östlichen Randbereich der Bebauung im 'Freienfelder Weg'  
Bewertung: nicht geeignet  
Begründung: Die Fläche liegt im Niederungsbereich der 'Hagener Au'.
- Fläche 4  
Status: Lage im Außenbereich  
Standort: südlich der Bebauung in der 'Mühlenstraße'  
Bewertung: nicht geeignet  
Begründung: Die Fläche liegt im Niederungsbereich der 'Hagener Au'.
- Fläche 5 Die Nummer wurde nicht vergeben.
- Fläche 6  
Status: Baulücke, Baurecht nach § 34 BauGB  
Standort: an der Kreuzung 'Dorfstraße/Mühlenstraße'  
Bewertung: bedingt geeignet  
Begründung: Auf der Fläche steht eine Garage, die genutzt wird. Ferner besteht eine Gartennutzung. Die Baulücke erstreckt sich insgesamt auf drei Grundstücke. Es sind drei Grundstückseigentümer betroffen. Die derzeitigen Nutzungen müssten aufgegeben werden.
- Fläche 7 Die Nummer ist nicht vergeben.
- Fläche 8  
Status: Baulücke, Baurecht nach § 34 BauGB  
Standort: an der 'Mühlenstraße'  
Bewertung: bedingt geeignet  
Begründung: Das Grundstück ist zu klein (377 m<sup>2</sup>). Ferner weist die Fläche einen ungünstigen Flächenzuschnitt auf.
- Fläche 9 Die Nummer ist nicht vergeben.
- Fläche 10  
Status: Baulücke, Baurecht nach § 34 BauGB  
Standort: an der Straße 'Siedlung'  
Bewertung: geeignet  
Begründung: Die Fläche ist aufgrund ihrer Größe (1.045 m<sup>2</sup>) für eine Bebauung geeignet. Die Erschließung kann über die Straße 'Siedlung' erfolgen. Es bestehen keine Hemmnisse.

Anmerkung: Die Baulücke erstreckt sich auf insgesamt drei Grundstücke. Es sind drei Grundstückseigentümer betroffen. Eine Bebauung der Fläche ist nur möglich, wenn sich die drei Grundstückseigentümer darin einig sind, dass diese Fläche baulich entwickelt werden soll.

#### Fläche 11

Status: Lage im Außenbereich

Standort: südlich der 'Dorfstraße' und nördlich des 'Barsbeker Weges', am östlichen Ortsrand

Bewertung: bedingt geeignet

Begründung: An der Westseite der Fläche grenzt ein landwirtschaftlicher Betrieb an. Die Schweinehaltung, die zum Zeitpunkt der Erstellung des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens bestand, wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Gleichwohl würde eine Wohnbebauung, die in Nachbarschaft zu dem Betrieb entstehen würde, dessen Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft stark einschränken.

Anmerkung: Im Rahmen der Ortsentwicklung ist darauf zu achten, dass keine Konflikte zwischen der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzung und der Wohnnutzung innerhalb der Ortslage entstehen.

Wenn der landwirtschaftliche Betrieb eines Tages aufgegeben werden sollte, wäre die Fläche als 'geeignet' zu bewerten.

#### Fläche 12

Status: Baulücke, Baurecht nach § 34 BauGB

Standort: an der 'Dorfstraße'

Bewertung: bedingt geeignet

Begründung: Die Fläche liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem landwirtschaftlichen Betrieb. Die landwirtschaftliche Nutzung darf nicht durch eine heranrückende Wohnnutzung eingeschränkt werden.

#### Fläche 13

Status: Lage im Außenbereich. Die Fläche kann aufgrund ihrer Größe nicht als Baulücke eingestuft werden. Es handelt sich um einen sog. Außenbereich im Innenbereich.

Standort: südlich bzw. östlich der Bebauung in der Straße 'Wiesenhof'

Bewertung: bedingt geeignet

Begründung: Aus heutiger Sicht ist es nicht möglich, die Fläche in verkehrlicher Sicht zu erschließen. Um die Fläche an die Straße 'Wiesenhof' oder an die 'Dorfstraße' anbinden zu können, werden Überwegungsrechte benötigt.

#### Fläche 14

Status: Lage im Außenbereich. Die Fläche kann aufgrund ihrer Größe nicht als Baulücke eingestuft werden. Es handelt sich um einen sog. Außenbereich im Innenbereich.

Standort: westlich bzw. nördlich der Bebauung in der Straße 'Ümloop'

Bewertung: nicht geeignet

Begründung: Die Fläche wird als Garten genutzt. Da die Fläche in der zweiten Baureihe liegt, wird ein Überwegungsrecht benötigt, um die Fläche an die Straße 'Ümloop' anbinden zu können. Durch das Überwegungsrecht würde die Nutzung des Grundstücks, das an der Straße 'Ümloop' liegt, stark eingeschränkt werden.

Da die Fläche im Niederungsbereich der 'Hagener Au' liegt, bestehen gegen eine bauliche Entwicklung naturschutzfachliche Bedenken.

#### Fläche 15

Status: Baulücke, Baurecht nach § 34 BauGB  
Standort: nordwestlich der Bebauung in der Straße 'Am Dorfteich'  
Bewertung: bedingt geeignet  
Begründung: Da die Fläche in der zweiten Baureihe liegt, ist eine Erschließung nur möglich, wenn ein Überwegungsrecht eingeräumt wird. Die Fläche weist mit ca. 390 m<sup>2</sup> nur eine geringe Größe auf.

#### Fläche 16

Status: Lage im Außenbereich  
Standort: an der 'Mühlenstraße', am östlichen Ortsrand  
Bewertung: geeignet  
Begründung: Die Fläche hat eine Größe von ca. 780 m<sup>2</sup>. Die Erschließung der Fläche ist gesichert. Durch eine Bebauung würde sich eine Ortsabrundung ergeben.

#### Fläche U1

Status: Lage im Innenbereich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als 'Dorfgebiet' (MD) dargestellt.  
Standort: an den Straßen 'Am Dorfteich' und 'Wiesenhof' gelegen, am westlichen Ortsrand  
Anmerkung: Es liegt in der Entscheidung des Grundstückseigentümers, ob und zu welchem Zeitpunkt er eine Umnutzung für das Grundstück anstrebt. Zur Zeit besteht seitens des Grundstückseigentümers kein Interesse an einer Umnutzung des Grundstücks.

#### Fläche U2

Status: Lage im Innenbereich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als 'Dorfgebiet' (MD) dargestellt.  
Standort: am westlichen Ortsrand gelegen  
Anmerkung: Es liegt in der Entscheidung des Grundstückseigentümers, ob und zu welchem Zeitpunkt er eine Umnutzung für das Grundstück anstrebt. Zur Zeit besteht seitens des Grundstückseigentümers kein Interesse an einer Umnutzung des Grundstücks.

#### Fläche U3

Status: Lage im Innenbereich. Die Fläche ist im Flächennutzungsplan als 'Dorfgebiet' (MD) dargestellt.  
Standort: im Dorfzentrum an den Kreuzung 'Dorfstraße/Mühlenstraße' gelegen  
Anmerkungen: - Am 26.02.2018 wurde von dem Grundstückseigentümer bei der unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön ein Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides gem. § 66 LBO gestellt.  
- In dem Antrag wird dargelegt, dass die Absicht besteht, dass die vorhandene Scheune zu einem Mehrfamilienhaus umgebaut werden soll. Es sollen zehn Wohneinheiten in dem Mehrfamilienhaus entstehen.  
- Es wurde zwischenzeitlich ein Bauantrag für die Errichtung einer Wohnung gestellt. Diese Wohnung wurde in dem Gebäude hergestellt. Sie wird von einem Familienmitglied bewohnt.  
- Für die Errichtung von weiteren Wohnungen wurde bisher kein Bauantrag gestellt.  
- Eine Hälfte des Gebäudes ist zur Zeit als Lagerraum an eine Baufirma verpachtet.

- Bewertung:
- Der Grundstückseigentümer bewohnt das umgebaute Wohn- und Wirtschaftsgebäude, das auf dem Grundstück südöstlich der Scheune liegt.
  - In dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude besteht zudem eine Ferienwohnung, die an Urlaubsgäste vermietet wird.
- Zur Zeit ist nicht erkennbar, dass der Grundstückseigentümer plant, weitere Wohneinheiten in dem Scheunengebäude zu schaffen.
- Seitens der Gemeinde bestehen Zweifel, ob der Absicht, insgesamt zehn Wohneinheiten in dem Scheunengebäude zu schaffen, ein durchdachtes Nutzungskonzept für das gesamte Grundstück zugrunde liegt. Ein Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen, von denen neun vermietet werden sollen, würde die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück für den dort wohnenden Grundstückseigentümer stark einschränken. Es ist sehr unwahrscheinlich, dass der Grundstückseigentümer bereit ist, diese Einschränkungen auf sich zu nehmen. Aus diesem Grund erscheinen neun zusätzliche Wohneinheiten für das Grundstück stark überdimensioniert.
- Ferner ist zu beachten, dass sich nach § 33 Abs. 2 Landesbauordnung Vorgaben zu Abständen ergeben, die zwischen bestehenden oder geplanten Gebäuden auf einem Grundstück eingehalten werden müssen. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das bestehende Wohn- und Wirtschaftsgebäude ein Reetdach aufweist. Ein Reetdach stellt eine weiche Bedachung dar, die aus Gründen des Brandschutzes einen größeren Abstand zwischen den Gebäuden erfordert. Der erforderliche Abstand kann zwischen dem Wohn- und Wirtschaftsgebäude und dem Scheunengebäude nicht eingehalten werden. Aus diesem Grund ist es nicht möglich, das Scheunengebäude als Mehrfamilienhaus zu nutzen. Würde ein entsprechender Bauantrag gestellt werden, so wäre dieser nicht genehmigungsfähig.

Fläche W1

Status:

Lage im Außenbereich

Standort:

an der 'Dorfstraße' (bzw. am 'Lutterbeker Weg'), am nordwestlichen Ortsrand

Anmerkungen:

- Die Fläche liegt an der 'Dorfstraße' (bzw. am 'Lutterbeker Weg').
- Flächengröße: ca. 2,4 ha
- Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.
- Die Fläche ist im Landschaftsplan als potentielle 'Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau' dargestellt.
- Die Fläche unterteilt sich auf mehrere Flurstücke. Es sind insgesamt sechs Grundstückseigentümer betroffen.  
Es sind gegenwärtig nicht alle Grundstückseigentümer bereit, ihr Flurstück zu verkaufen, so dass die Entwicklung eines Baugebietes nicht möglich ist. Insbesondere das an der 'Dorfstraße' gelegene Flurstück steht nicht zur Verfügung. Dieses Flurstück würde aufgrund seiner Lage für die Erschließung des Baugebietes benötigt werden, da dieses an die 'Dorfstraße' angebunden werden müsste.
- Die Gemeinde hält diese Fläche für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Aus diesem Grund wurden mit den Grundstückseigentümern Gespräche geführt. Die Gemeinde bedauert es, dass sich nicht alle der betroffenen Grundstücks-

eigentümer für eine Bebauung dieser Fläche ausgesprochen haben.

#### Fläche W2

- Status: Lage im Außenbereich  
Standort: südlich des Wohngebietes 'Horsenkrog'  
Anmerkungen:
- Flächengröße: ca. 4,7 ha
  - Die Fläche liegt im Landschaftsschutzgebiet.
  - Die untere Naturschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme vom 17.05.2019 eine Entlassung der Fläche aus dem Landschaftsschutz in Aussicht gestellt.
  - Die Fläche ist im Landschaftsplan als potentielle 'Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau' dargestellt.
  - Vor 23 Jahren wurde nordöstlich der Fläche das Baugebiet 'Horsenkrog' entwickelt. Damals wurde bereits bedacht, dass sich eines Tages südwestlich des Baugebietes 'Horsenkrog' ein weiteres Baugebiet anschließen könnte.
  - Der Flächeneigentümer ist bereit, die Fläche zu verkaufen.

#### Fläche W3

- Status: Lage im Außenbereich  
Standort: gelegen zwischen dem 'Barsbeker Weg' (im Norden) und der 'Mühlenstraße' (im Süden), am östlichen Ortsrand  
Anmerkungen:
- Flächengröße: ca. 1,4 ha
  - Die Fläche liegt nicht im Landschaftsschutzgebiet.
  - Die Fläche ist im Landschaftsplan als potentielle 'Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau' dargestellt.
  - Der Flächeneigentümer ist zwar grundsätzlich daran interessiert, die Fläche zu verkaufen, jedoch nicht kurzfristig, sondern erst nach dem Jahr 2024.
  - Die Gemeinde hat Gespräche mit dem Flächeneigentümer geführt.

Die Gemeinde hat sich intensiv mit den Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich auseinandergesetzt. Es wurden potentielle Baulücken und Bauflächen erhoben und bewertet. Ferner wurden die Grundstückseigentümer gefragt, ob sie an einer Bebauung ihrer Flächen interessiert sind. Es wurden mit Grundstückseigentümern Gespräche geführt, die über Grundstücke verfügen, die für eine Bebauung in Frage kommen. Dies betrifft sowohl die Baulücken und Bauflächen im Innenbereich als auch die Bauflächen im Außenbereich.

Es ist grundsätzlich zu beachten, dass Baulücken und Bauflächen im Innenbereich faktisch nur dann für eine Bebauung zur Verfügung stehen, wenn die Grundstückseigentümer an einer Bebauung interessiert sind. Die Entscheidung, ob eine Baulücke oder eine Baufläche genutzt werden kann, liegt allein bei dem jeweiligen Grundstückseigentümer. Er allein hat die Rechte an seinem Grundstück.

Aus dem Vorgenannten ergibt sich, dass das Vorhandensein einer Baulücke nicht zwangsläufig bedeutet, dass diese für eine Bebauung zur Verfügung steht.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass gegenwärtig im Innenbereich keine Bauflächen zur Verfügung stehen. Das betrifft sowohl Baulücken als auch mögliche Umnutzungen von nicht mehr bewirtschafteten Hofstellen. Aufgrund der Gespräche, die die Gemeinde mit den Grundstückseigentümern geführt hat, lässt

sich der Schluss ziehen, dass diese potentiellen Bauflächen auch nicht in den nächsten Jahren zur Verfügung stehen werden.

Die Gemeinde hat gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB die Aufgabe, für ausreichend Wohnraum zu sorgen. Da die Gemeinde keinen Zugriff auf Baulücken hat, kann sie diese nicht in ihre Planung einbeziehen. Wenn keine Baulücken auf dem Markt sind, kann die Gemeinde durch die Ausweisung eines Baugebietes im Außenbereich ein Angebot an Wohnraum schaffen. Dies ist die einzige Möglichkeit der Gemeinde, um Wohnraum in einem ausreichenden Umfang für Bauinteressenten zur Verfügung zu stellen.

## 6. Darstellungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die überwiegende Fläche des Plangebietes wird als 'Wohnbaufläche' dargestellt. Im westlichen Randbereich ist eine 'Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft' dargestellt. Hierbei handelt es sich um ein bestehendes Kleingewässer, das nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz geschützt ist.

Die vorhandene und im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte oberirdische Stromleitung wird übernommen. Das gleiche gilt für die Darstellung der Anbauverbotszone in Bezug auf die Bundesstraße B 502.

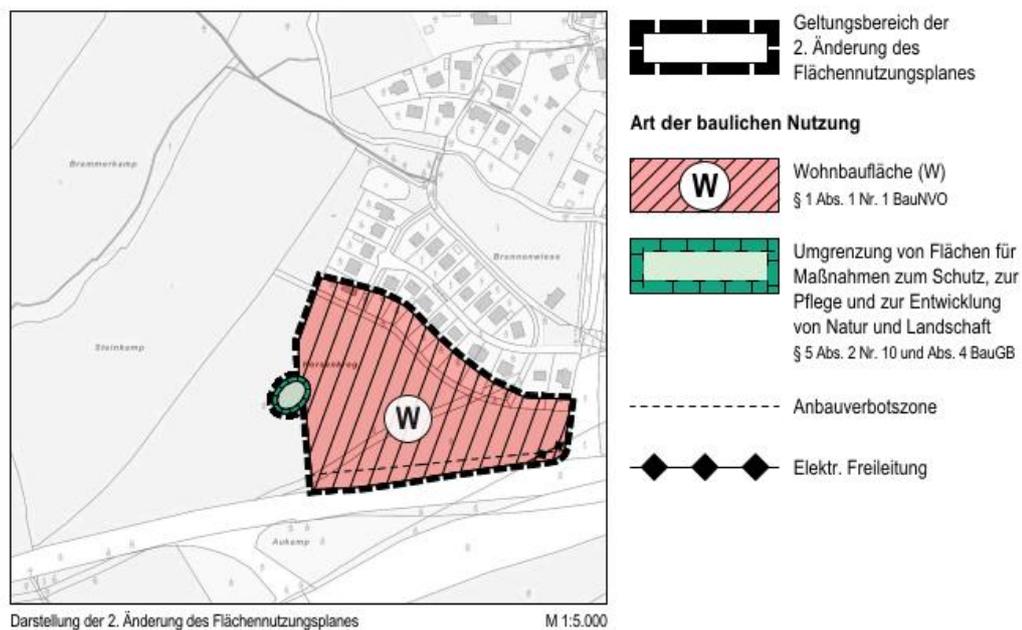


Abbildung 6: 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

## 7. **Bebauungskonzept**

Das Bebauungskonzept sieht die Entwicklung eines Baugebietes vor, in dem zwei Grundstücke für Mehrfamilienhäuser mit insgesamt elf Wohnungen sowie zwölf Einfamilienhaus-Grundstücke vorgesehen sind. In dem Baugebiet sollen max. 23 Wohneinheiten entstehen. In dem Abstimmungsgespräch, das mit der Landesplanungsbehörde am 12.09.2019 geführt wurde, wurde der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, ein Baugebiet mit max. 23 Wohneinheiten zu errichten. Hierbei wurde seitens der Landesplanungsbehörde Wert darauf gelegt, dass Wohnungen im Geschosswohnungsbau errichtet werden können, die der ortsansässigen Bevölkerung angeboten werden sollen.

Die Gemeinde wird mit dem Bauträger, der die beiden Mehrfamilienhäuser bauen möchte, einen städtebaulichen Vertrag abschließen, in dem sich der Bauträger dazu verpflichten wird, Wohnungen im Geschosswohnungsbau (d.h. in Mehrfamilienhäusern) zu bauen. Im Bebauungsplan Nr. 4 werden Festsetzungen getroffen werden, die den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern an zwei fest zugewiesenen Standorten ermöglichen werden.

## 8. **Erschließung**

Das Plangebiet liegt an der 'Dorfstraße' und soll über diese erschlossen werden.

## 9. **Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen der geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen werden neue Ver- und Entsorgungsleitungen zu schaffen sein, deren Verlauf und Dimensionierung in der Erschließungsplanung geklärt werden. Die Erschließungsplanung wird auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 4 erarbeitet werden.

### Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den 'Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau'.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung in Wohngebieten erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis von maximal 300 m nachzuweisen. Für eine optimale Versorgung im Brandfall sollten Hydranten in Wohngebieten in einem Abstand von maximal 120 m errichtet werden, wodurch die Feuerwehr die Hilfefrist (Zeitraum bis zur Einsatzbereitschaft) einhalten kann.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den 'Abwasserzweckverband (AZV) Ostufer Kieler Förde'.

### Oberflächenentwässerung

Die Beseitigung des anfallenden Oberflächenwassers liegt im Zuständigkeitsbereich des 'Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde', an dessen Kanalisationsnetz das geplante Wohngebiet angeschlossen werden soll.

### Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Lutterbek ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen. Entsprechend notwendige Kapazitäten sollten im Zuge von ggf. bereits laufenden Breitband-Ausbauarbeiten oder dessen Vorbereitung mit dem Versorger beraten werden.

### Energieversorgung (Strom, Gas)

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

### Müllentsorgung

In der Gemeinde Lutterbek gilt gemäß § 16 Abs. 9 der 'Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön' für die Restabfallbehälter (bis 240 Liter) sowie für die Bioabfallbehälter die sog. Straßenrandentsorgung. Für alle anderen Abfallbehälter gilt die Hofplatzentsorgung, wobei die Abfallbehälter max. 20 m entfernt von der Straße stehen dürfen.

## **10. Altlasten**

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde gibt es für das Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Altlast oder einen altlastenverdächtigen Standort.

## **11. Denkmalschutz**

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Das bedeutet, dass ein Vorkommen von archäologischer Substanz möglich ist. Da dem Archäologischen Landesamt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von archäologischer Substanz vorliegen, wird keine archäologische Untersuchung gefordert.

Bei den Bauarbeiten sind sowohl vom Flächeneigentümer als auch von der ausführenden Firma die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz zu beachten.

## **12. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Lutterbek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet unwahrscheinlich. Eine Untersuchung in Bezug auf Kampfmittel ist deshalb nicht erforderlich.

## **13. Auswirkungen der Planung**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand südlich des Baugebietes 'Horsenkrog'. Durch die Planung ist eine Ackerfläche betroffen.

Die Anwohner des Baugebietes 'Horsenkrog', die auf den Grundstücken an der Südseite der Straße 'Horsenkrog' wohnen, werden ihre derzeitige Ortsrandlage und damit die freien Blickbeziehungen in die Landschaft verlieren. Dieser Verlust stellt für die Anwohner eine Verschlechterung ihrer Wohnsituation dar. Allerdings werden die Anwohner nicht in ihren Rechten verletzt. Die Anwohner haben keinen Rechtsanspruch darauf, dass die landwirtschaftliche Nutzung auf der Fläche dauerhaft fortgeführt wird. Die Gemeinde hat das Recht, im Rahmen ihrer Planungshoheit ein neues Baugebiet auszuweisen. Neue Baugebiete schließen sich in der Regel an den Siedlungsbestand an. Das bedeutet, dass ein bestehender Siedlungsrand sich verändert und ein neuer Siedlungsrand entsteht.

Von dem geplanten Wohngebiet werden keine Störungen ausgehen, die nicht mit einer Wohnnutzung verträglich sind. Für die Anwohner des Baugebietes 'Horsenkrog' werden sich keine unzumutbaren Beeinträchtigungen ergeben.

#### **14. Anlagen**

- Gestaltungskonzept (= Bebauungskonzept) zum B-Plan Nr. 4, Stand: 10.10.2019
- Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten, Stand: 13.07.2017

Diese Begründung wurde am ..... durch Beschluss gebilligt.

Lutterbek, den .....

.....  
Cai-Frederik Lamp  
1. stellv. Bürgermeister

.....  
Siegel

Aufgestellt: Kiel, den 07.10.2020

**B2K**

**ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**  
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB  
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460  
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de