



BEGRÜNDUNG

9. Änd. FNP der Gemeinde Köhn, Kreis Plön

Für das Gebiet: 'Ortsteil Pülßen, nördlich des Birkenweg und östlich der Bebauung Wiesenhof'

Bearbeitung:

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

Franke's Landschaften und Objekte
Legienstraße 16 – 24103 Kiel – Fon: 0431 / 8066659 – info@frankes-landschaften.de

Stand: 01.11.2022

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

Teil I: Begründung

1.	LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG DER FLÄCHE.....	3
2.	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	3
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	4
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	4
	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2021	4
	Flächennutzungsplan	6
	Bebauungsplan Nr. 1	6
6.	DARSTELLUNGEN DER 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES.....	6

Teil II: Umweltbericht

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

Erstellt durch:

Franke's Landschaften und Objekte, Kiel

1. Lage im Raum und derzeitige Nutzung der Fläche

Die Gemeinde Köhn liegt etwa 20 km östlich von Kiel und etwa 6 km von der Ostsee entfernt. Sie umfasst die Ortsteile Köhn, Moorrehmen, Mühlen und Pülsen. Der Ortsteil Pülsen liegt am Nordufer des Selenter Sees. Nördlich ist die Gemeinde über Schwartbuck an die L165 und östlich über Giekau an die L259 erschlossen. Auf einer Fläche von 1.316 ha leben in Köhn 787 Einwohner (Stand 31. Dez. 2019).

Das Plangebiet befindet sich im Südosten von Pülsen und umfasst die Straßen Eichenweg, Buchenweg, Tannenweg und Teile vom Birkenweg. Die Flächengröße des Geltungsbereichs beträgt ca. 4,5 ha. Bis auf wenige Grundstücke ist das Gebiet bereits vollständig mit Einzelhäusern bebaut, die etwa zur Hälfte als Wochenendhäuser und zur anderen Hälfte zum dauerhaften Wohnen genutzt werden.

2. Anlass und Ziel der Planung

Der Planungsanlass für die Bauleitplanung ist das Bestreben der Gemeinde, das derzeitig als „Sondergebiet das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet)“ festgesetzte Plangebiet „Pülsen“, nördlich des Birkenwegs und östlich der Bebauung Wiesenhof in ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ umzuwandeln. Die Gemeinde möchte damit auf den Sachverhalt reagieren, dass sich das Wochenendhausgebiet in der Vergangenheit schleichend zu einem Wohngebiet entwickelt hat. Dies macht eine 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und eine 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erforderlich, um die Bauleitplanung an die tatsächlich vorliegenden Gegebenheiten bzw. an die ausgeübte Nutzung anzupassen. Zudem soll durch die Umwandlung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ die Umnutzung weiterer Häuser zu Dauerwohnen ermöglicht werden, um der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern in der Gemeinde nachzukommen. Durch die Nutzungsänderung eines bereits bestehenden Gebietes, soll so ein Teil der Nachfrage im Innenbereich gedeckt werden, anstatt Flächen im Außenbereich neu zu entwickeln.

Das Wochenendhausgebiet stellt sich bereits heute in der Örtlichkeit als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dar. Die Infrastruktur entspricht den Anforderungen eines „allgemeines Wohngebietes (WA)“. Die Straßenverkehrsflächen weisen eine entsprechende Breite sowie eine Asphaltausführung auf.

Aus einer Untersuchung im Jahr 2018 ging hervor, dass bereits 32 der 74 Wochenendhausgrundstücke im Osten von Pülsen dauerhaft bewohnt wurden und als Hauptwohnsitz dienten, im Jahr 2021 waren es nach Aussage der Landesplanung (Stellungnahme vom 25.08.2021) bereits 36 Wohneinheiten. Da das Gebiet nicht mehr ausschließlich der Erholung dient, erfüllt es nicht mehr die planungsrechtlichen Vorgaben eines Wochenendhausgebietes. In einer Bürgerbeteiligung der betroffenen Eigentümer der Wochenendhäuser haben sich diese mehrheitlich für eine Anpassung der Bauleitpläne und eine Umwandlung des „Sondergebietes, das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet)“ zum „Allgemeinen Wohngebiet“ ausgesprochen. Bei der Planung handelt es sich daher um eine Sicherung und Legalisierung des Bestandes. Eine Umnutzung der übrigen noch als Wochenendhäuser genutzten Gebäude zu Dauerwohnen ist künftig möglich. Es besteht jedoch kein Ziel für eine Siedlungserweiterung oder einen Eingriff in bestehende Strukturen.

Zur Umsetzung der Planungsziele werden die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als einfacher Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 3 BauGB) im Regelverfahren aufgestellt.

3. Stand des Verfahrens

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Köhn hat am 19.08.2019 die Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Pülsen" für das Gebiet „Ortsteil Pülsen, nördlich des Birkenweg und östlich der Bebauung Wiesenhof“ beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung vom 14.06. bis 30.06.2021 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs.1 BauGB wurde im Zeitraum vom 08.06. bis zum 08.07.2022 durchgeführt.

Am __.__.2022 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss durch die Gemeindevertretung gefasst. Die vorliegenden Unterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

4. Rechtliche Grundlagen

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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichen-verordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.07.2020 (BGBl. I S. 1328), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 13.11.2019 (GVBl. S. 425), und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2022).

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 und der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Köhn zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2021

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.

Am 01.01.2022 trat die Fortschreibung 2021 des LEP in Kraft, die den LEP von 2010 ersetzt.

Gemäß der Fortschreibung des Landesentwicklungsplan 2021 befindet sich die Gemeinde im ländlichen Raum sowie in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und im Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft.



Abb.: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan (Fortschreibung 2021)

Die Gemeinde Köhn ist kein Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Das bedeutet, dass die Gemeinde nur den örtlichen Bedarf decken darf. Der Landesentwicklungsplan legt den Rahmen, d.h. die Obergrenze für den Wohnungsbau fest. In den Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, können in dem Zeitraum 2018 - 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand, der am 31.12.2017 festgestellt wurde, neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden.

Der Wohnungsbestand der Gemeinde Köhn betrug am 31.12.2017 384 Wohneinheiten. In den Jahren 2018 (0 WE), 2019 (0 WE) und 2020 (1 WE) gab es insgesamt eine Baufertigstellung nach Baufertigstellungsstatistik. Insofern beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Köhn bis 2030 zunächst 37 Wohneinheiten.

In Abstimmung mit der Landesplanung (Gespräch vom 17.01.2019) sind die 36 bereits gemeldeten Hauptwohnsitze nicht auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen, da der Umwandlungsprozess bereits über einen längeren Zeitraum erfolgt ist (B-Plan aus 1970). Zudem wird davon ausgegangen, dass auch eine Umwandlung der 32 derzeit noch als Wochenendhäuser genutzten Gebäude sowie der zwei Ferienhäuser zeitlich versetzt erfolgt. Somit ist nur die Hälfte der 34 Gebäude auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen.

Die Planung fügt sich dementsprechend in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Plön ein. Nach Umwandlung des Gebietes beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen abzüglich der noch zu ermittelnden Innenentwicklungspotenziale für weitere Bauleitplanungen bis 2030 20 Wohneinheiten.

Flächennutzungsplan

Für den Geltungsbereich sind die Urfassung (rechtskräftig seit dem 26.07.1974) und die 7. Änderung des Flächennutzungsplans (rechtskräftig seit dem 05.11.2005) der Gemeinde Köhn relevant. Der bestehende Flächennutzungsplan (Urschrift 1974) stellt den westlichen Planbereich derzeit als „Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet (SW)“ und den nördlichen Teil östlich des Birkenwegs als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar. Der südliche Bereich östlich des Birkenweges wird in der 7. Änderung (2005) des Flächennutzungsplanes als „Sonderbaufläche Wochenendhäuser (S-WOCH)“ dargestellt.

Die angrenzenden Flächen im Flächennutzungsplan sind im Westen ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Norden Flächen für Landwirtschaft, im Osten eine Kläranlage und eine Grünfläche mit einer Parkanlage, die sich in den Süden erstreckt und im Süd-Westen wieder ein Wohngebiet.

Bebauungsplan Nr. 1

Für den Geltungsbereich ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 der Gemeinde Köhn für das Gebiet Pülsen relevant. Dieser weist das Gebiet ebenfalls als „Sondergebiet, das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet)“ aus und setzt eine Einzelhausbebauung fest.

Wochenendhausgebiete zeichnen sich wie folgt aus:

- Das Wochenendhausgebiet dient der Erholung / §10 Abs. 1 BauNVO
- In Wochenendhausgebieten sind Einzelhäuser zulässig / §10 Abs. 3 BauNVO
- Die Obergrenze im Wochenendhausgebiet der GRZ und GFZ beträgt 0,2 und darf nicht überschritten werden / §17 BauNVO
- Wochenendhäuser dienen dem zeitlich begrenzten Aufenthalt zur Naherholung. /3.7.3 7 Z LEP 2010
- Wochenendhäuser dürfen nicht auf Dauer zum Wohnen genutzt werden / BVerwGE 45, 120.

Parallel zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes wird die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. In dieser wird das Gebiet künftig als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

6. Darstellungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gemäß der städtebaulichen Zielsetzung wird die Fläche des Plangebietes als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt.

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Köhn, den

Unterschrift/Siegel

.....

Alwin Leber
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 01.11.2022



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