



Zusammenfassende Erklärung

zum Bebauungsplan Nr. 4
der Gemeinde Lutterbek, Kreis Plön

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

B2K
dn|ing

Bearbeitung:
B2K & dn Ingenieure Architekten . Ingenieure . Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 59 67 46-0 - Fax: 04 31 / 59 67 46-99 - info@b2k.de
FRANKE'S Landschaften & Objekte – Legienstraße 16 – 24103 Kiel – info@frankes-landschaften.de

Stand:
01.06.2023

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB | § 4 (1) BauGB | § 3 (2) BauGB | § 4 (2) BauGB | § 4a (2) BauGB | § 4a (3) BauGB | § 1 (7) BauGB | § 10 BauGB

Inhalt

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

1. Allgemeines

Nach § 10 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Lutterbek wirksam. Dem Bauleitplan ist gemäß § 10a BauGB eine **zusammenfassende Erklärung** beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde (vgl. § 10a Abs. 1 BauGB).

2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss B4	05.02.2018
Frühz. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	17.01.2022 – 18.02.2022 (Öfftl. Auslegung)
Frühz. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB	14.01.2022 – 18.02.2022
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	17.01.2023
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	01.02.2023 – 17.03.2023 (Öfftl. Auslegung)
Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	27.01.2023 – 03.03.2023
Satzungsbeschluss	09.05.2023

3. Übersicht

Die Gemeinde Lutterbek gehört, begünstigt durch die Nähe zur Landeshauptstadt Kiel (knapp 8-10 Minuten Fahrtzeit bis zur Stadtgrenze) und die Lage zwischen den Tourismusorten Laboe und Schönberg (jeweils rund 5-10 Minuten Fahrtzeit), einer guten verkehrstechnischen Anbindung in das Umland sowie entsprechend guten Lebensbedingungen zu den Bereichen im Kreis Plön mit einer ansteigenden Nachfrage nach Wohnraum und Baulandflächen. Dies wird nicht zuletzt durch eine wachsende Umverteilung von Wohnraumsuchenden aus dem Ballungsraum Kiel in das Umland verstärkt, welches den Mangel an Reserveflächen für (bezahlbaren) Wohnraum in der Stadt zunehmend kompensieren muss.

Diese zunehmende Nachfrage bei gleichzeitig unzureichender Verfügbarkeit von Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes erfordert für Lutterbek eine angepasste Entwicklungsstrategie und eine Steuerung zusätzlicher Wohnflächenangebote. Hierfür bedarf es auch der Einbindung von neuen Siedlungsflächen im Gemeindegebiet, um dem örtlichen (d.h. regionalen) Bedarf nach Wohnraum adäquat Rechnung tragen zu können und eine mögliche Abwanderung lokaler Bevölkerung in das Umland zu reduzieren.

Durch günstige Standortfaktoren ist es mit der Entwicklung der ortsarrondierenden Fläche „Horsenkrog“ möglich, die formulierten städtebaulichen und siedlungspolitischen Zielsetzungen sinnvoll umzusetzen. Das Gebiet bietet neben seiner unmittelbaren Nähe zu vergleichbaren Siedlungsteilen und der damit verbundenen verkehrsgünstigen Lage außerdem ein ansprechendes Grün- und Freiraumangebot in direkter Umgebung. Die geplante Entwicklung rundet zudem das Siedlungsgefüge am südwestlichen Ortseingang ab und bietet die

Möglichkeit den mittel- und langfristig prognostizierten Mangel von Wohnraum zu minimieren.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen bestand aufgrund der mit Lage und Größe des Plangebietes verbundenen Sachfragen (Erschließung, Hydraulik, Landschaftsplanung etc.) das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

4. Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB erfolgte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung(en) auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet und beschrieben werden.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich.

Die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der bestehenden Vorbelastung nur gering durch das Planungsvorhaben betroffen. Die vorhandenen Knicks werden gesichert und erforderliche Knickdurchbrüche durch Knickersatz innerhalb der Gemeinde kompensiert, ebenso kleinräumige Eingriffe in bestehende Gehölzbestände.

Die Schutzgüter Boden und Wasser sind dagegen durch großflächige Versiegelungen sowie Bodenbewegungen erheblich betroffen. Die Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes werden durch Maßnahmen zur lokalen Regenrückhaltung minimiert. Eingriffe in bestehende Rückhaltebecken werden dabei vermieden. Das bestehende Kleingewässerbiotop ist durch das Vorhaben nicht betroffen und wird durch Saumstrukturen vor Beeinträchtigungen geschützt.

Für die im Bereich Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften ausgelösten Eingriffe werden Kompensationsmaßnahmen durch eine Ausgleichsfläche nördlich des Eingriffsgebietes an der Hagener Au, in der Gemeinde Lutterbek.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch können hinsichtlich der Neuschaffung von Wohnbauflächen als überwiegend positiv eingestuft werden. Mit Verkehrseintrüchtigungen wegen des veränderten Ziel- und Quellverkehrs ist aufgrund der verkehrsgünstigen Lage direkt an einer gemeindlichen Ausfallstraße nicht zu rechnen. Mögliche Beeinträchtigungen der vorhandenen Wohnnachbarschaft durch Emissionen aus dem Neubaugebiet sind möglich und werden individuell unterschiedlich wahrgenommen, gelten jedoch als nicht erheblich negativ im Sinne der Umweltprüfung.

Auf das Schutzgut Landschaft haben die Baumaßnahmen und die mit der Bebauung verbundene Veränderung der Topografie spürbare Auswirkungen. Die Überformung des Geländes durch Bodenbewegungen ist aufgrund der Erschließungssituation unvermeidbar. Die geplanten Geländehöhen fügen sich in den umgebenden Geländeverlauf ein. Im Sinne einer Minimierung des Eingriffs in das Landschaftsbild werden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sowie zum Erhalt und zur Ergänzung der Eingrünung des Plangebietes durch landschaftsprägende Bäume, Knicks und Gehölzstreifen getroffen.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung(en) der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen. Die Aus- und Bewertung dieser Stellungnahmen hatte folgendes Ergebnis:

- Es wurde ein Gesamtentwässerungskonzept erarbeitet, die notwendigen Berechnungen erstellt und die daraus resultierenden Maßnahmen mit den zuständigen Behörden (insb. AZV sowie UWB) abgestimmt.
- Es wurde ein Umweltbericht mit qualifizierter Eingriffs-Ausgleichsbewertung sowie artenschutzrechtlicher Bewertung erstellt.
- Die textlichen Festsetzungen wurden überarbeitet / redaktionell ergänzt.
- Die Planzeichnung wurde um Darstellungen ergänzt / Darstellungen wurden überarbeitet / redaktionell ergänzt.
- Die Untersuchungen zum Schallschutz wurden dargelegt und in die Planunterlagen aufgenommen.
- Die Begründung wurde überarbeitet / redaktionell ergänzt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen. Die Aus- und Bewertung dieser Stellungnahmen hatte folgendes Ergebnis:

- Es wurden Anregungen zum vorhabenden Regenrückhaltebecken gemacht und diesbezüglich Zweifel geäußert, welche durch das im Planverfahren erarbeitete Gesamtentwässerungskonzept beantwortet wurden.
- Es wurden Anregungen und Nachfragen zur Grünordnung, den Grenzen des Landschaftsschutzgebietes, zu Eingriff- und Ausgleich sowie den Kompensationsmaßnahmen gestellt, welche durch den im Planverfahren ausgearbeiteten Umweltbericht nebst qualifizierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sowie eine Anpassung bzw. Darstellung der LSG-Grenze in der Planzeichnung (Teil A) beantwortet wurden.

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen eingegangen. Die Aus- und Bewertung dieser Stellungnahmen hatte folgendes Ergebnis:

- Die Planzeichnung wurde redaktionell ergänzt.

6. Andere Planungsmöglichkeiten / Alternativen

Gemäß Baugesetzbuch besteht der Grundsatz, dass zur Vermeidung bzw. Minimierung des Landschaftsverbrauches für die Siedlungsentwicklung vorrangig Flächen im Innenbereich, d.h. innerhalb der Ortslage, für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden sollen, bevor Flächen im Außenbereich für die bauliche Entwicklung überplant werden. Im Rahmen jeder Baugebietsplanung sind somit im Vorwege die Innenbereichspotenziale zu

prüfen. Die Gemeinde Lutterbek hat zu diesem Zweck im Jahr 2017 ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten erstellen lassen. Es wurden Baulücken im Bestand und mögliche Bauflächen (Freiflächen) sowie baulich genutzte, aber für eine Umnutzung zu Wohnzwecken geeignete Flächen (Hofstellen) ermittelt. Außerdem wurde die Eignung verschiedener Außenbereichsfläche für eine bauliche Entwicklung bewertet.

Im Rahmen des Verfahrens zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde das Plangebiet auf Grundlage der Ergebnisse des Innenbereichs- und Entwicklungsgutachtens sowie hinsichtlich der verkehrsgünstigen Lage, welche mit der direkten Anbindung an den überregionalen Verkehr Durchgangsverkehr im Ort vermeidet, als geeigneter Standort für die zeitnah angestrebte Wohnbauentwicklung ermittelt und als Wohnbaufläche ausgewiesen. Der vorliegende Bebauungsplan entwickelt sich aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes.

Lutterbek, den 10.07.2023

Gemeinde Lutterbek



.....
Stellv. Bürgermeister



.....
Siegel

Aufgestellt:

Kiel, den 01.06.2023

B2K
dn|ing

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner