

KREIS PLÖN

DIE LANDRÄTIN

- Kreisplanung –



Kreisverwaltung Plön • Postfach 7 • 24301 Plön

Amt Bokhorst-Wankendorf
Der Amtsvorsteher
Bereich I – Bauen, Ordnung, Soziales
Kampstraße 1
24 601 Wankendorf

Rückfragen an: Herrn Schäfer
Tel.: 04522 / 743–307
Fax: 04522 / 743–95 307
eckart.schaefer@kreis-ploen.de
Haus B , Zimmer 408
Aktenzeichen: P1-2602-b 14.1-ft

Plön, den 3. Juno 2021

per E-Mail

und Bürgermeister der Gemeinde Stolpe

nachrichtlich:
siehe Verteiler E-Mail

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Stolpe für da Gebiet GE südl. Straßenmeisterei

hier: Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Ihr Bericht (Schreiben des Büros für Bauleitplanung) vom 5. Mai. 2021

Zum Verfahrensschritt § 4 (1) BauGB wurden vorgelegt:

- Satzung Teile A und B, Vorentwurf, Stand 24.2.2021
- Begründungstext mit UB, Vorentwurf Stand 24.2.2021

Die 1. Änderung des B 14 erfolgt teilweise parallel zur 15. Änderung des FNP der Gemeinde Stolpe.

Seitens der **Kreisplanung** gebe ich dazu die folgenden Hinweise:

Die dieser Planung zugrunde liegende Bedarfslage für GE-Flächen in der Gemeinde Stolpe ist in der Planbegründung zur 15. Änderung des FNP dargestellt. Insofern verweise ich auf meine diesbezügliche Stellungnahme vom 3.6.2021 zum Verfahrensschritt § 4 (2) BauGB der 15. Änd. des FNP.

Zum Entwurf:

Die Textliche Festsetzung in Teil B Nr. 01. regelt die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Es handelt sich hier um eine Ausnahme gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO, nicht um eine regelmäßig zulässige Nutzung im GE.

Ich muss in diesem Zusammenhang auf die schlechten Erfahrungen mit der -auch ausnahmsweisen- Zulässigkeit solcher Wohnungen in Gewerbegebieten hinweisen. Die Regelung kann zu einer Verfestigung von nicht erforderlicher Wohnnutzung in Gewerbegebieten führen, insbesondere nach Betriebsaufgaben oder Eigentümerwechseln. Damit einher geht, dass Grundstücke geteilt werden, bis sie für eine gewerbliche Nutzung nicht mehr geeignet sind und selbständige Wohngrundstücke verbleiben, die letztlich Abwehransprüche gegen-

Kreisverwaltung:
Hamburger Straße 17/18
24306 Plön

Web: www.kreis-ploen.de

Sprechzeiten:
Di: 14.30 – 18.00 Uhr
Fr: 08.00 -- 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Bankverbindung:
Förde Sparkasse (BLZ 210 501 70)
Kto. - Nr. 8888
IBAN: DE54 2105 0170 0000 0088 88
BIC: NOLADE21KIE

über Gewerbeimmissionen entwickeln. In dieser Weise ist ein Teil der Gewerbeflächen im Kreisgebiet bereits beeinträchtigt und es wird dringend benötigte Gewerbefläche dem Flächenangebot entzogen. Tatsächlich gibt es kaum Gewerbebetriebe, in denen zwingend gewohnt werden muss. Die Motivation dort zu wohnen liegt eher in den günstigen Baulandpreisen gegenüber Wohngebieten.

Ich rege deshalb an, die ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung im Gewerbegebiet ganz zu streichen. Höchstens Wohnungen ausschließlich für unabweisbar erforderliches Aufsichtspersonal mit einer maximalen Grundfläche 50 m² könnten als Ausnahme festgesetzt werden. Dies auch nur, wenn dafür ein unbedingt erforderlicher Bedarf nachgewiesen würde. Die Gemeinde Stolpe wird gebeten, die Planung so zu entwickeln, dass die gewerbliche Nutzung langfristig und unbeeinträchtigt möglich ist.

Ich bitte darum, die o.g. Ausnahme gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO auszuschließen.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 (3) 1 und 2 BauNVO bitte ich ersatzlos zu streichen. Solche Anlagen und Einrichtungen sollen in den Dörfern und Ortslagen angesiedelt werden, um die dortige Infrastruktur zu ergänzen und kurze Wege für die Wohnbevölkerung zu gewährleisten. Ihre Lage in abseits gelegenen Gewerbegebieten ist kontraproduktiv für die Ortsentwicklung und verursacht unnötigen Verkehr.

Ich bitte darum, die o.g. Ausnahme gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO auszuschließen.

Die Zulässigkeit von Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 (1) Nr. 4 BauNVO bitte ich ersatzlos zu streichen. Es gilt das oben gesagte. Anlagen der Daseinsvorsorge, auch gewerbliche, sollen in den Ortslagen bleiben. Zudem sind Sportanlagen flächenextensive Nutzungen. Das hier vorgesehene Baugebiet soll aber der intensiven Nutzung durch Gewerbebetrieb vorbehalten bleiben.

Ich bitte darum, die o.g. Nutzung (Sportstätten) gem. § 1 (5) BauNVO auszuschließen.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Garten- und Baumärkten, wie es die Regelung zu max. 800 m² Einzelhandelsfläche zulassen würde, bestehen hier ausdrücklich Bedenken. Solche Handelseinrichtungen sollen in oder an den Ortslagen platziert werden, wo sie das wohnungsnah die Versorgungsangebot stärken und ergänzen.

Ich bitte darum, die o.g. Nutzung (Einzelhandel) gem. § 1 (5) BauNVO auszuschließen.

Um das Gebiet langfristig gewerblichen Nutzungsansprüchen offen zu halten, sollte eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt werden, die Teilungen unterbindet. Es wird angeregt eine Mindestgrundstücksgröße von >2000 m² gem. § 9 (1) 3 BauGB festzusetzen.

Fachbehördliche Stellungnahmen:

Die **UNB** m.H. teilt mit:

Planbild/textliche Festsetzungen

- Im Planbild werden die beabsichtigten Knicklückenschließungen (UB Kap. 5.13.2.5) im Westen dargestellt, aber nicht im Textteil festgesetzt, so dass sie keine verbindliche Wirkung entfalten. Außerdem fehlt die Erläuterung dieses Zeichens in der Legende. Das ist nachzutragen.
- Die Erschließung des neuen RRBs ist nicht dargestellt, so dass die angesetzte Versiegelungsangabe und der erforderliche Ausgleich aus dem UB nicht nachvollzogen werden bzw. die Versiegelung tatsächlich höher ausfallen kann.
- Die Breite des Knickschutzstreifens von 3 m ist weder im Planbild noch in der textlichen Festsetzung enthalten. Das sollte zur Vermeidung von Missverständnissen ergänzt werden.
- Die Lage der Grundstücksgrenzen an den Knicks ist nach den vorliegenden Unterlagen nicht exakt nachzuvollziehen, so dass es sein kann, dass Knicks bzw. Teile davon, innerhalb des Plangebietes liegen. Daher rege ich an, den einzuhaltenden Abstand der hoch-

baulichen Anlagen von 12 m textlich auf den Knickfuß zu beziehen, da dann der Grenzverlauf unerheblich ist.

- In der Festsetzung unter A 7 fehlt der Zusatz, dass die Baumscheibe 6 m² groß und die Bäume mit einem Anfahrerschutz ausgestattet werden sollen (s. UB 5.13.2. Das ist zu ergänzen.

Umweltbericht:

- 5.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen:

Die Beeinträchtigung von Tieren durch Lichtemissionen aus Beleuchtungsanlagen wird in der Eingriffsbeschreibung bisher nicht betrachtet, obwohl die Auswirkungen enorm sind. Ich rege daher an, Festsetzungen zu den Beleuchtungskörpern, sowohl der öffentlichen als auch der privaten, vor allem der Werbeanlagen, vorzusehen und verweise dazu auf den ‚Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN Script 543, 2019).

- 5.3.2.1 Boden:

Es wurde Oberboden bis 1,45 m Tiefe erbohrt worden. Sollte ein Bodenaustausch erforderlich werden, wird angeregt, den Boden über eine Bodenbörse Dritten, z. B. für Knickanlagen, zur Verfügung zu stellen statt den Boden zu deponieren.

- 5.3.2.5 Arten und Lebensgemeinschaften:

Unterpunkt 8 Flora: Die Bedeutung der vorhandenen Vegetation am und im künftigen zu überbauenden RRB wird überhaupt nicht gewürdigt. Aufgrund des Alters der Vegetation und des RRBs ist davon auszugehen, dass es sich um einen hoch- bzw. höherwertigen Lebensraum handelt, der auch entsprechend höher zu kompensieren ist. Eine Bewertung dieser Fläche ist nachzureichen.

Unterpunkt 12 Fauna: Der Artenschutzbericht fehlt, so dass die eingereichten Unterlagen zum jetzigen Planungsstand unvollständig sind und eine abschließende Stellungnahme nicht abgegeben werden kann.

5.13.2.1 Schutzgut Boden und Relief:

Es wird angeregt zu verdeutlichen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 auch für die nicht überbaubaren, aber für eine Lagernutzung zulässigen Grundstücksbestandteile gilt, da Erfahrungen belegen, dass Grundstücke bis zu 100 % als befestigte Lagerflächen hergestellt werden, die aber nicht kompensiert worden sind.

Da das RRB mit schweren Fahrzeugen angefahren werden muss, ist die Herstellung einer Zufahrt mit entsprechendem Aufbau erforderlich. Dieser Weg wäre zwar nicht asphaltiert, aber auch wasserundurchlässig, da eine Wasserdurchlässigkeit die Befahrung erschweren oder unmöglich machen würde. Die Versiegelung sollte daher angemessener Weise auch mit 1 : 0,5 angesetzt werden.

5.13.2.5 Artenschutzausgleich:

Neuntöter: Der Standort einer möglichen Biotopaufwertung für den Neuntöter wird nicht eindeutig und nachvollziehbar beschrieben. Die Fläche südlich des B-Plans ist bereits als Ausgleichsfläche festgesetzt und wurde dem Wald zugerechnet (s. Waldabstand), so dass dort keine Anpflanzungen vorgenommen werden können, unabhängig davon, dass bezweifelt wird, dass sich diese Fläche im Schatten des Waldes dafür eignet.

Kammolch: Für eine mögliche Umsiedlung des Kammolches verweise ich auf das Verfahren aus dem B-Plan Nr. 18 ‚Kräuterpark‘.

5.13.3 Übersicht der Bilanzierung:

Unterpunkt Abstandsvorgabe: Die Formulierung, dass der Knickschutzstreifen ‚ungenutzt für Gewerbe zu erhalten ist‘ ist missverständlich. Ich rege an die Worte ‚für Gewerbe‘ zu streichen.

Unterpunkt Artenschutzausgleich: Es wurde nicht verbindlich geregelt wer, bis wann und wo die Fledermauskästen anzubringen hat, so dass diese Notwendigkeit unbeachtet bleiben wird. Konkrete und verbindliche Aussagen dazu sind erforderlich,

5.13.4 Bereitstellung des Ausgleichs:

Der Nachweis der notwendigen Kompensationsmaßnahme fehlt vollständig, so dass der B-Plan nicht beschlossen werden kann. Gemäß des zitierten Bauleitplanerlasses sind die Kompensationsmaßnahmen im Bauleitplanverfahren darzustellen und zuzuordnen bzw. mittels Vertrag zu sichern, sofern der Ausgleich nicht auf gemeindeeigenen Flächen innerhalb des Gemeindegebietes nachgewiesen wird.

Ich weise darauf hin, dass Ausgleichsmaßnahmen, die sich aus einem B-Plan ergeben, nicht über Ökopunkte aus einem Ökokonto, das nach der Landesökokontoverordnung genehmigt worden ist, nachgewiesen werden können (s. Stellungnahme zum B-Plan 17 Solarpark).

Für den Nachweis von fehlendem Knick wird eine Vermittlung zu Dritten angeboten.

Die untere **Wasserbehörde** m.H. teilt mit:

Seitens der uWB bestehen gegen die o.g. B-Planaufstellung der Gemeinde Stolpe keine Bedenken. Laut Begründung soll das Plangebiet für Schmutzwasser zentral angeschlossen werden, somit ist die Gemeinde abwasserbeseitigungspflichtig.

Niederschlagswasser von den Dachflächen soll auf den Grundstücken dezentral versickert werden. Keine Bedenken.

Für die Ableitung des Hofflächenwassers zusammen mit dem Straßenwasser ist ein ausreichend dimensioniertes RKB/RRB vorzusehen. Die Einleitungserlaubnis und der Bau der Behandlungsanlagen sind bei der uWB zu beantragen. Ein eventuell notwendiger Neubau und Betrieb der Kanalisationsanlagen muss entsprechend den Regeln der Technik erfolgen (§ 34 LWG). Das gilt auch besonders für vorhandene Anlagen (Kanalanlagen und Behandlungsanlagen), die zusätzlich beansprucht werden könnten.

Gewässer sind nicht direkt betroffen.

Die untere **Bodenschutzbehörde** m.H. teilt mit:

Im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein altlastverdächtiger Standort, noch ein Altstandort oder eine Ablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.

Gemäß § 1 BBodSchG ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern („vorsorgender Bodenschutz“). Zum Schutz vor schadhafte Bodenverdichtungen sind bei Baumaßnahmen auf unbefestigten Flächen Arbeitsgeräte mit breitem Kettenfahrwerk einzusetzen. Sollte dies bspw. bei Baustraßen oder Zufahrten nicht möglich sein, sind Lastverteilungsplatten auszulegen.

Gemäß der Planunterlagen werden mehr als 1.000 m² überplant. Bei einer Umsetzung der Planung ist von einer Bodenbewegung von mehr als 30 m³ auszugehen. Für das Plangebiet ist ein Bodenschutzkonzept. Das Bodenschutzkonzept ist mit der uBB abzustimmen und dieser zur Prüfung vorzulegen. In Anbetracht der zu erwartenden Mengen an anfallenden Oberbodens („Mutterboden“) ist insbesondere die Nutzung/Verbringung dieses Materials darzustellen.

Weiterhin gibt die uBB die folgenden Anregungen:

- Überdachung von teil-/versiegelten Fahrstellflächen in Verbindung mit Dachbegrünung oder energetischer Nutzung (z.B. Photovoltaik)

Sofern ein hinreichendes Bodenschutzkonzept erstellt wird, stellt die uBB die Zustimmung zur vorliegenden Planung in Aussicht.

Die **Verkehrsaufsicht** m. H. teilt mit:

Gegen die B-Planänderung Nr. 14, 1. Änd. „Erweiterung GE“ im Parallelverfahren § 8 (3) BauGB mit F-Planänderung der Gemeinde Stolpe, Amt Bokhorst-Wankendorf, bestehen in verkehrlicher Hinsicht seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön (Verkehrsaufsicht) keine Bedenken, sofern der nachfolgende Hinweis berücksichtigt wird:

Sämtliche verkehrsregelnde Maßnahmen (Aufstellung von Verkehrszeichen etc.) werden erst nach Abschluss eines jeweiligen Verfahrens sowie Durchführung einer entsprechenden Verkehrsschau durch gesonderte verkehrsrechtliche Anordnungen endgültig festgesetzt.

Der **öff.-rechtl. Entsorgungsträger** m.H. teilt mit:

In der Gemeinde Stolpe gilt gem. § 16 Abs 8 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön die Hofplatzentsorgung für alle Abfallbehälter einschließlich der gelben Säcke.

D. h., dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag bis zu 20m von einer mit einem Müllwagen befahrbaren Straße entfernt von den Grundstücken geholt und zurückgestellt werden.

Zur Befahrbarkeit der Planstraße mit den Entsorgungsfahrzeugen kann mangels Angabe von Straßenbreiten / mangels Straßenquerschnitten keine Aussage gemacht werden. Erschließungsstraßen müssen die Vorgaben nach RaSt 06 erfüllen, in Kurvenbereichen sind die Schleppkurven dreiachsiger LKW zu Grunde zu legen.

Weiteres Verfahren:

Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrage

gez. Eckart Schäfer