

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

per E-Mail

Rückfragen an: Herrn Schäfer
Tel.: 04522 / 743–307
Fax: 04522 / 743–95 307
eckart.schaefer@kreis-ploen.de
Haus B , Zimmer 408
Aktenzeichen: P1-2002-b26.1-ft

Plön, den 10. März 2022

und Bürgermeister der Gemeinde Rendswühren
über das Amt

nachrichtlich:
siehe Verteiler E-Mail

1. Änderung durch Teilaufhebung und Ergänzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Rendswühren für das Gebiet im OT Rendswühren, nördlich der B 430

hier: Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB

Ihr Bericht (Schreiben des Büros für Bauleitplanung) vom 4.2.2022

Zum Verfahrensschritt § 4 (1) BauGB wurden vorgelegt

- Satzung Teile A und B, Vorentwurf Stand 14.12.2021
- Begründungstext mit UB, Stand 14.12.2021

Die 1. Änderung durch Teilaufhebung und Ergänzung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Rendswühren erfolgt im Parallelverfahren mit der 40. Änderung des Flächennutzungsplanes des ehemaligen Amtes Bokhorst. Der Plangeltungsbereich B 26 und B 26.1 grenzt südlich an den Geltungsbereich einer Außenbereichssatzung gem. § 35 (6) BauGB an, dort liegt die Siedlung Rendswühren. Die mit dem Urplan B 26 aus dem Jahr 2010 verfolgte Absicht, ein Sondergebiet für ein landwirtschaftsnahes Unternehmen zu entwickeln, wurde erfolgreich umgesetzt.

Die Planungsziele der 1. Änderung sind

- die Bereitstellung von Flächen für die Erweiterung eines bestehenden land- und kommunaltechnischen Unternehmens und
- die Rücknahme von nicht benötigten Baurechten auf einer Teilfläche des Urplanes Nr. 26.

Der gesamte Standort liegt im Außenbereich der Gemeinde Rendswühren. Eine Bauleitplanung an dieser Stelle erfordert die kritische Würdigung aller Rahmenumstände und Planungsauswirkungen. Der vorhandene Siedlungsansatz besteht aus der Siedlung Rendswüh-

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

ren, die allerdings noch keine Ortsteilqualität erreicht und im Geltungsbereich einer Außenbereichsatzung liegt. Zudem besteht im Bereich des Urplans B 26 ein baulich intensiv genutztes Betriebsgelände.

Für die aus mehreren kleinen Ortsteilen und Siedlungslagen bestehende Gemeinde Rendswühren erscheint die vorgesehene Entwicklung angemessen. Die Siedlung Rendswühren ist zwar eine Außenbereichslage, weist jedoch zusammen mit dem bestehenden Betriebsgelände ein Gewicht auf, welches erkennbar über dem eines beziehungslosen Siedlungssplitters liegt. Insofern ist eine planmäßige Siedlungserweiterung an dieser Stelle dann vertretbar, wenn daraus keine zu mißbilligende Störung des Außenbereiches, insbesondere keine Beispielwirkung für andere und ungeeignete Standorte, erwachsen.

Vor diesem Hintergrund ist die Aufhebung der ungenutzten Teilfläche im Westen des Plangebietes B 26 zu begrüßen. Die neue Erweiterungsfläche im Osten des Plangebiets stellt hingegen eine zunächst kritisch zu bewertende Entwicklung in den Außenbereich dar. Tatsächlich ist diese Fläche bereits von drei Seiten eingefasst durch die nördlich und westlich angrenzende Bebauung und die südlich anliegende Trasse der Bundesstraße 430. Die Erweiterungsfläche bewirkt insofern eine Arrondierung der bebauten Bereiche aus B-Plan Nr. 26 und Satzung § 35 (6) BauGB. Insbesondere bewirkt sie keine Zerschneidung großer Freiräume und berührt keine bislang ungestörten Freiflächen.

Vor dem geschilderten Hintergrund werden die Bedenken gegenüber einer nicht integrierten Planung im Außenbereich zurückgestellt.

Ich empfehle, die Planung hinsichtlich der Begründung für ihre Erforderlichkeit weiter auszuarbeiten.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die vorgesehene Anzahl von 3 Betriebswohnungen im Änderungsbereich und im Urplan hoch ist. In der Regel müsste 1 Betriebsleiterwohnung ausreichen bzw. wäre der erhöhte Bedarf ausdrücklich zu begründen. Die Wohnungen müssten zudem als dem Betrieb „dienend“ festgesetzt werden, in Verbindung mit einer maximalen Größe (GM max.) um städtebaulich vertretbar, die Inanspruchnahme von Außenbereich darlegen zu können. Es soll deutlich werden, dass der Planungsanlass zweifelsfrei im Bedarf nach technischen Betriebsgebäuden und -flächen besteht, nicht in der Schaffung von Wohnungen. Der Standort der Wohnungen sollte aufgrund des Vorhabenbezuges so festgelegt werden, dass es erkennbar ist, dass diese den Betriebsflächen untergeordnet sind.

Weiter gebe ich den Hinweis, dass die Planung eine Erschließungsstruktur für die gesamte Fläche vorschreiben soll, um ein dauerhaft als geordnet erkennbares Flächennutzungskonzept einzuhalten. Eine planerisch vorgesehene Erschließungsstruktur ist auch deshalb erforderlich, weil das östlich angrenzende und bereits bebaute Betriebsgelände zumindest in Teilen neu geordnet werden muss, um die ungehinderte Zu- und Abfahrt auf die neue Betriebsfläche zu gestatten.

Mit der Bitte um Beachtung der vorgenannten Hinweise in der weiteren Planung.

Fachbehördliche Stellungnahmen:

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

Es fällt auf, dass keine Aussagen bzw. Festsetzungen zur maximalen Größe, Geschossigkeit und Höhe der Wohnungen bzw. Häuser gemacht wurden. Das widerspricht dem Auftrag des flächensparenden Bauens und steht im Widerspruch zum Auftrag die freie Landschaft von nichtprivilegierter Bebauung freizuhalten.

Im Planbild fehlt ferner die Darstellung der Erschließung des Plangebietes. Es wird unter Umständen ein Knickdurchbruch notwendig, der von der Gemeinde bei der Unteren Natur-schutzbehörde zu beantragen und entsprechend zu kompensieren ist.

Bei einer Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass die Knicklücken im Westen des Plangebietes entweder nicht vorhanden oder nicht so groß sind, wie sie dargestellt werden. Die größere Knicklücke ist vor Ort höchstens drei Meter breit. Die kleinere Lücke ist überhaupt nicht vorhanden.

Die Eingrünung ist Osten sollte auf mindestens einen drei Meter breiten Pflanzstreifen zu-züglich einem Meter beidseitigen Abstandsstreifen erweitert werden, um eine entsprechende Eingrünungswirkung erzielen zu können. Außerdem sollte die blau gezeichnete Baugrenze noch einige Meter nach Westen verschoben werden, so dass Bepflanzung und mögliche Bebauung nicht kollidieren.

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

Der geplante zusätzliche Abwasseranschluss an die zentrale Kanalisation und der Bau und Betrieb entsprechender Behandlungsanlagen hat entsprechend § 60 WHG unter Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Es ist zu klären, inwieweit die vorhandene Kanalisation und die Kläranlage in der Lage sind, das zusätzliche Schmutzwasser aufzunehmen.

Die geplante Entsorgung des Niederschlagswassers, hier Anschluss an zentrales System hat entsprechend den Regeln der Technik zu erfolgen. Es wird auf den gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung (MELUND) und des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) zum landesweiten Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung (A-RW1)“ vom 10.10.2019 hingewiesen.

Werden durch die geplante Bebauung Abweichungen von bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnissen bzw. Genehmigungen festgestellt werden, so sind neue Einleitungserlaubnisse mit entsprechenden Planungsunterlagen zu beantragen. Das Einreichen der entsprechenden Nachweise bzw. Antragsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde hat zeitnah zu erfolgen. Es werden weiterhin folgende Anregungen für die Niederschlagswasserbeseitigung gegeben: Entsiegelung und die Begrünung der geplanten Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und den Schadstoffeintrag minimieren. Die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser und die damit einhergehende Entlastung der Oberflächengewässer wird von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt. Diese Maßnahmen begünstigen die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Gewässer im Kreis Plön.

Seitens der uWB bestehen gegen die o.g. Planung der Gemeinde Rendswühren keine Bedenken.

Gewässer sind nicht direkt betroffen.

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

Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern. Im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein altlastverdächtiger Standort, noch ein Altstandort oder eine Altablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst. Die Formulierung zum Schutz des Ober- und Unterbodens werden prinzipiell als positiv erachtet.

Auflagen:

Die Ausführungen zum Umgang mit überschüssigem Bodenmaterial (s. Begründung Seiten 15, 17, 41, 44) sind dahingehend zu ändern, dass das Material einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen, also zu verwerten ist. Eine Entsorgung

des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen.

Weiterhin empfiehlt die uBB folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Entsiegelung und Begrünung von Dachflächen in Kombination mit energetischer Nutzung (z.B. Photovoltaik) zur Minimierung von Oberflächenabflüssen und zur Reduzierung des energetischen Nutzungsdrucks auf noch unbebaute Flächen im Kreis Plön
- Überdachung von teil-/versiegelten Fahrzeugstellflächen in Verbindung mit Dachbegrünung oder energetischer Nutzung
- Zur Thematik des vorsorgenden Bodenschutzes bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben stellt der Kreis Plön unter folgendem Link ein Hinweispapier bereit:
https://www.kreis-ploen.de/media/custom/2158_4566_1.PDF?1644486829

Wenn die vorgenannten Auflagen erfüllt werden, bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken gegen die vorliegende Planung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 26 der Gemeinde Rendswühren.

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