



# Zusammenfassende Erklärung

**zur 7. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 "Pülzen" der Gemeinde Köhn**

Für das Gebiet: 'Ortsteil Pülzen, 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](mailto:info@b2k.de)

**Franke's Landschaften und Objekte**  
Legienstraße 16 – 24103 Kiel – Fon: 0431 / 8066659 – [info@frankes-landschaften.de](mailto:info@frankes-landschaften.de)

**Stand: 05.09.2023**

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>VERFAHRENSABLAUF .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>UMWELTBELANGE .....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND DER BEHÖRDENBETEILIGUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>ANDERE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN / ALTERNATIVEN .....</b>	<b>9</b>

## 1. Allgemeines

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Köhn für das Gebiet „Ortsteil Pülsen, nördlich des Birkenweg und östlich der Bebauung Wiesenhof“ wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Köhn am 26.04.2023 als Satzung beschlossen.

Sie wird durch die Bekanntmachung wirksam. Ihr ist gemäß § 10a BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, in der dargelegt wird, wie zum einen die Umweltbelange und zum anderen die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt wurden. Ferner ist zu erläutern, warum der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 2. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	19.08.2019
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	14.06.2021 - 30.06.2021
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	08.06.2021 - 08.07.2021
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	13.12.2022
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB	08.02.2023 - 10.03.2023
Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	08.02.2023 - 08.03.2023
Satzungsbeschluss	26.04.2023

## 3. Anlass der Planung

Der Planungsanlass für die Bauleitplanung ist das Bestreben der Gemeinde, das in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 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 machte 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 stellte sich bereits in der Örtlichkeit als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ dar. 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 diene, erfüllte es nicht mehr die planungsrechtlichen Vorgaben eines Wochenendhausgebietes. In einer Bürgerbeteiligung der betroffenen Eigentümer der Wochenendhäuser sprachen sich diese mehrheitlich für eine Anpassung der Bauleitpläne und eine Umwandlung des „Sondergebietes, das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet)“ zum „Allgemeinen Wohngebiet“ aus. 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 wurden die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 im Regelverfahren aufgestellt. Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wurde dabei als einfacher Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 3 BauGB) aufgestellt.

#### **4. Umweltbelange**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte im Rahmen der Aufstellung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege ermittelt und in einem Umweltbericht bewertet und beschrieben wurden.

Das Gebiet ist als Wochenendhausgebiet planungsrechtlich festgesetzt und mit Einzelhäusern bebaut, die zum Teil als Wochenendhaus und zum Teil als Dauerwohnung genutzt werden. Das Gebiet grenzt östlich an Wohnbauflächen und wird zu den anderen Richtungen von offenen Grünlandflächen eingefasst. Im Westen schließen sich darüber hinaus Flächen für die Entsorgung von Abwasser an.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich. Auf Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes (2. Änderung des B-Plan Nr. 1) wäre ebenfalls eine Entwicklung mit potenziellen Auswirkungen auf die Schutzgüter möglich, so dass die Auswirkungen der vorliegenden Änderung durch die Nutzung bereits vorbelasteter Flächen insgesamt als weniger negativ zu bewerten ist, da eine Neubeanspruchung von Flächen vermieden werden kann.

Die durch die Planung entstehende zusätzliche Versiegelung von Flächen wird durch Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche in der Gemeinde kompensiert.

## 5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein:

#### Private Stellungnahme 1

- Das Plangebiet als „Wochenendhausgebiet“ dient der Erholung, die Hälfte der Häuser wird noch immer für Erholungszwecke genutzt. Die bislang zu Dauerwohnungen umgenutzten Häuser wurden entgegen dem Bau- und Melderecht umgenutzt. Illegales Verhalten sollte nicht durch Anpassung der Bauleitpläne auf Kosten der erholungssuchenden Eigentümer legalisiert werden.
- Ein Erholungswert ist nach Umwandlung des Gebietes trotz Bestandschutz nicht mehr gegeben.
- Es ist zu prüfen, ob eine Übereinstimmung mit der Landesplanung vorliegt.
- Es sind Entschädigungsansprüche zu prüfen.
- Die Umweltverträglichkeit ist zu prüfen.
- Die Kostenübernahme / die Kostenträger sind zu klären.
- Eine Gefälligkeitsplanung ist auszuschließen.

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen und geprüft, führten jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

#### Private Stellungnahme 2

- Es wird auf die fehlende Kennzeichnung von Parkplätzen in der Wendeanlage hingewiesen.
- Es sollten Sichtdreiecke im B-Plan eingetragen werden.
- Es sollte eine Festsetzung zur Größe von Nebenanlagen gemacht werden.
- Es wird auf die Parkplatzproblematik für Gäste hingewiesen.

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen und geprüft, führten jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen mit Anregungen und Hinweisen ein. Folgende Aussagen waren für die Planung von Bedeutung:

#### Landesplanungsbehörde

- Es bestehen keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken.
- Durch die Schaffung von Dauerwohnraum erfolgt eine Anrechnung auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde. Es wurde in Aussicht gestellt, nur die Hälfte der restlichen Wohngebäude auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen.
- Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken.

Die Erläuterungen wurden zur Kenntnis genommen, hatten jedoch keine Auswirkungen auf die Planung.



#### Kreis Plön

- Es sollten in einem Allgemeinen Wohngebiet mehr Steuerung- und Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen werden, z.B.
  - Maß der baulichen Nutzung und Gebäudehöhe: max. 2 Vollgeschosse und eine GH max. von 9m
  - Grenzabstände: Mindestabstand für Terrassen, Überdachungen von Freisitzen u.a. von 2m zur Grundstücksgrenze
- Es wird angeregt, im weiteren Verlauf der Planung die Verkehrsflächen gesondert festzusetzen.
- Seitens der Kreisplanung bestehen gegenüber dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes als einfacher Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, führten jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

#### Kreis Plön – Untere Naturschutzbehörde

- Der Umweltbericht ist im nächsten Verfahrensschritt vorzulegen.

Der Umweltbericht wurde erarbeitet und vorgelegt.

#### Kreis Plön – Untere Bodenschutzbehörde

- Im Plangebiet ist weder ein altlastverdächtiger Standort, noch ein Altstandort oder eine Altablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.
- Es sollten Pultdächer zugelassen werden, um die Nutzung durch Photovoltaik oder Solarthermie-Anlagen zu begünstigen.
- Es sollten 2 Vollgeschosse zugelassen werden, um eine vollwertige zweite Wohneinheit zu ermöglichen.

Die Anregungen wurden zur Kenntnis genommen, führten jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

#### Kreis Plön – Untere Wasserbehörde

- Es ist eine Zustandserfassung gemäß SÜVO nachzuweisen.
- Die Einleitungserlaubnisse sind nicht mehr aktuell und daher zu überprüfen.
- Es ist zu klären, inwieweit die vorhandene Kanalisation (Trennsystem) in der Lage ist, zusätzliches Schmutz- und Niederschlagswasser aufzunehmen.
- Im Rahmen des B-Planverfahrens sind in den B-Plan-Unterlagen prüffähige Aussagen und Nachweise vorzulegen (§§ 8, 9 WHG und §§ 47, 51 und 52 LWG).

Es fand eine Abstimmung mit der UWB statt. Die UWB hat mit Schreiben (per Mail) vom 24.03.2022 bestätigt, dass aufgrund der dargelegten Sachverhalte im B-Plan-Verfahren wie auch im F-Plan-Verfahren keine Bedenken mehr bestehen, da sich die Einzugsgebiete der betroffenen Einleitungserlaubnisse nur marginal geändert haben.

#### Kreis Plön – vorbeugender Brandschutz

- In den nächsten Planungsschritten muss die Löschwasserversorgung nachgewiesen werden.

Die Löschwasserversorgung ist durch mehrere Hydranten gewährleistet.

#### Kreis Plön – Verkehrsaufsicht

- Es bestehen in verkehrlicher Hinsicht seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön (Verkehrsaufsicht) keine Bedenken.

#### Kreis Plön – öff.-rechtl- Entsorgungsträger

- Es werden Hinweise zur Befahrbarkeit der Straßen und der Anordnung von Parkplätzen in den Wendeanlagen gemacht.
- Es wird die Einrichtung von Müllsammelplätzen empfohlen.

Durch die Hinweise ergaben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

#### Technischer Umweltschutz - Bauaufsicht

- Es wird die Festsetzung von Baugrenzen gefordert.
- Es wird auf das Fehlen öffentlicher Parkplätze hingewiesen.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, ist eine Festsetzung der Baugrenzen sowie eine Darstellung der Verkehrsflächen nicht notwendig.

#### Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Köhn

- Es werden Hinweise zu den örtlichen Gegebenheiten und Brandschutz gemacht.
- Grundsätzlich bestehen für die Belange des allgemeinen Brandschutzes keine Bedenken.

Die Hinweise wurden von der Gemeinde zur Kenntnis genommen, es ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit ging folgende Stellungnahme mit Anregungen und Hinweisen ein:

#### Private Stellungnahme 1

- Unter Bezugnahme auf die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wird noch einmal auf mögliche Entschädigungsansprüche hingewiesen. Es wird auf den Verlust des Erholungswertes für die verbleibenden Wochenendhäuser hingewiesen.

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen, führten jedoch nicht zu einer Änderung der Planung.

### **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen Stellungnahmen ein, in denen die folgenden Belange und Hinweise mitgeteilt wurden:

#### Landesplanungsbehörde

- Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung in diese zu integrieren.



Der Umweltbericht wurde als Teil II in die Begründung integriert.

#### Kreis Plön

- Seitens der Kreisplanung bestehen gegenüber dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes als einfacher Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken.

#### Kreis Plön – Untere Naturschutzbehörde

- Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitnah nach Rechtskraft des B-Planes umzusetzen und der UNB anzuzeigen.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplanes umgesetzt und der UNB angezeigt.

#### Kreis Plön – Untere Wasserbehörde

- Gegen die Planung bestehen keine Bedenken.
- Bei Bauvorhaben auf unbebauten Grundstücken ist zu klären, inwieweit die vorhandene Kanalisation (Trennsystem) in der Lage ist, das zusätzliche Schmutz- und Niederschlagswasser aufzunehmen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, es ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

#### Kreis Plön – vorbeugender Brandschutz

- In den nächsten Planungsschritten muss die Löschwasserversorgung nachgewiesen werden.

Die Löschwasserversorgung ist durch mehrere Hydranten gewährleistet.

#### Kreis Plön – Verkehrsaufsicht

- Es bestehen in verkehrlicher Hinsicht seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön (Verkehrsaufsicht) keine Bedenken.
- Es ist der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön nach Abschluss des B-Plans und der Durchführung einer Verkehrsschau, ein Beschilderungskonzept (Beschilderungsplan) zur Prüfung vorzulegen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen, es ergeben sich jedoch keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

#### Kreis Plön – öff.-rechtl- Entsorgungsträger

- Es werden Hinweise zur Befahrbarkeit der Straßen und der Anordnung von Parkplätzen in den Wendeanlagen gemacht.
- Es wird die Einrichtung von Müllsammelplätzen empfohlen.

Durch die Hinweise ergaben sich keine Auswirkungen auf den Bebauungsplan.

#### Kreis Plön – Bauaufsicht

- Es wird empfohlen für Garagen und Carports mindestens 5m Abstand von der öffentlichen Verkehrsfläche festzusetzen.



- Es wird empfohlen Ausführungen zum Bestandschutz der Wochenendhäuser in die Begründung aufzunehmen.
- Es wird empfohlen einen Hinweis aufzunehmen, dass eine Nutzungsänderung von Wochenendhaus zu Wohnhaus genehmigungspflichtig ist.

Es wurden Hinweise zum Bestandsschutz sowie Maßnahmen an Bestandsgebäuden und zur Antrags- und Genehmigungspflicht von Nutzungsänderungen in der Begründung ergänzt.

#### Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Entwicklung - Untere Forstbehörde

- Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Laubwald. Die 30m Waldabstandlinie ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufzunehmen.
- Das Haus Birkenweg 20 des Flurstücks 79/30 befindet sich in einem Abstand von ca. 22 m zum Wald. Das Haus hat Bestandsschutz. Es wird das Einvernehmen für die Unterschreitung des 30 m Waldabstandes unter Vorbehalt von Bedingungen und Auflagen für zukünftige Bauvorhaben erteilt.

Die 30 m Waldabstandlinie wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen und ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen.

## **6. Andere Planungsmöglichkeiten / Alternativen**

Die Planung verfolgt das Ziel ein bestehendes und nahezu vollständig bebautes Wochenendhausgebiet entsprechend der Entwicklung der letzten Jahrzehnte und der tatsächlich vorherrschenden Nutzung in ein Allgemeines Wohngebiet umzuwandeln.

Eine andere Planungsmöglichkeit stellt lediglich die Beibehaltung der für das Plangebiet geltenden 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und damit die Erhaltung des Wochenendhausgebietes sowie die Ausweisung eines Wohngebietes an anderer Stelle in der Gemeinde im Außenbereich dar.

Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet, da mit der Änderung des Bebauungsplanes in erster Linie der schleichenden Nutzungsänderung Rechnung getragen und diese zukünftig ermöglicht werden soll. Somit ist keine sinnvolle Alternative zur Planung der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 gegeben.

Köhn, den **09. OKT. 2023** .....

.....  
  
Arne Petersen-Albrecht  
Bürgermeister



Aufgestellt: Kiel, den 05.09.2023

**B2K**  
**dn|ing**

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