

# Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 (4) BauGB

## ZUR 5. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

DER GEMEINDE STAKENDORF,  
KREIS PLÖN

FÜR DAS GEBIET „AM ORTSRAND, SÜDLICH DER DORFSTRAÙE  
UND WESTLICH DES MÜHLENWEGES“



## **1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens**

### **1.1. Ziel der Planaufstellung**

Die Gemeinde Stakendorf ist durch ihre Nähe zur Ostsee eine touristisch sehr attraktive Gemeinde. Die Nachfrage nach touristischen Nutzungen insgesamt und insbesondere nach Wohnmobilstellplätzen nimmt zu. Es werden aber auch alternative, kleinteilige und lokale Übernachtungsmöglichkeiten, wie kleine Campinghütten, die zum Teil auch nur tageweise gemietet werden können, oder Zeltplätze verstärkt nachgefragt. Dies gilt insbesondere für Fahrrad- und Motorradtouristen.

Der Eigentümer der Flächen des Plangebietes möchte in einer Entfernung von ca. 2,5 km zum Ostseestrand einen kleinen Campingplatz auf seinem Grundstück einrichten. Er beabsichtigt in sehr begrenztem Umfang sowohl Campinghütten als auch Stellplätze für Wohnmobile und einen kleinen Zeltplatz für Zelte und Wohnwagen (z.B. Faltcaravans) zur Verfügung zu stellen. Eine Nutzung für Caravans soll innerhalb der vorgesehenen Flächen nicht erfolgen.

Da für die Umsetzung des Vorhabens das entsprechende Planungsrecht fehlt, ist der Eigentümer mit dem Antrag an die Gemeinde herangetreten, das Planungsrecht herzustellen. Der Eigentümer hat dabei erklärt, die Kosten der Planung zu übernehmen.

Da die Gemeinde der Planung positiv gegenübersteht und auch einen entsprechenden Bedarf für die beschriebene kleinteilige touristische Nutzung sieht, hat sie den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst, um mit der Durchführung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des konkreten Vorhabens zu schaffen.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen,
- die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Belange von Freizeit und Erholung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die geordnete Weiterentwicklung unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Im Parallelverfahren wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung der Bebauungsplan Nr. 5 (B-Plan) der Gemeinde Stakendorf aufgestellt.

### **1.2. Ablauf des Verfahrens**

Der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des F-Planes wurde am 15.05.2018 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stakendorf gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB ist durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen in der Zeit vom 23.10.2019 bis einschließlich 08.11.2019 durchgeführt worden.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.10.2019 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stakendorf hat in ihrer Sitzung am 25.05.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.08.2022 bis einschließlich 02.09.2022. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.07.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stakendorf hat die zur 5. Änderung des F-Planes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.05.2023 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der abschließende Beschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

### **2.1. Beurteilungsgrundlagen**

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht ist als Kapitel 12 Bestandteil der Begründung und wurde zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Die wesentlichen Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 der Begründung zusammengefasst.

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde stellt den Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Im nordöstlichen Bereich ist ein Tümpel gekennzeichnet, welcher nach LNatschG ein Biotop darstellt. Des Weiteren wird im Westen entlang der Grundstücksgrenze ein Knick dargestellt.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wurde im Rahmen einer in den Umweltbericht zum B-Plan Nr. 5 eingebundenen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt. Der Umweltbericht bezieht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein und dient somit als Grundlage für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen gemäß §§ 44 und 45 des BNatSchG.

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, geprüft worden.

Zu bewerten sind zum einen die von der geplanten Nutzung ausgehenden Lärmemissionen hinsichtlich des Schutzes angrenzender Nutzungen sowie der Schutz der geplanten Nutzungen vor Verkehrslärm.

Hinsichtlich der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen bzw. von diesen ausgehenden Immissionen sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Bei der Einhaltung von Ruhezeiten für die Nutzung des Campingplatzes sind unzumutbare Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnnutzungen nicht zu befürchten.

Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzung durch umgebende, störende Nutzungen ist nicht gegeben. Emittierende Verkehrswege befinden sich ebenso wie gewerbliche Nutzungen in einer ausreichend großen Entfernung.

### **2.2. Berücksichtigung**

Die für das Plangebiet vorgesehenen Darstellungen befinden sich nicht in Übereinstimmung mit dem festgestellten L-Plan aus dem Jahre 2000. Da der Teich als geschütztes Biotop sowie der Knick am westlichen Rand des Plangebietes erhalten werden, wird jedoch den Erhaltungszielen des Landschaftsplanes Rechnung getragen.

Die im Umweltbericht empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, zur Verringerung und zum Ausgleich wurden soweit erforderlich und möglich in den Bebauungsplan Nr. 5 übernommen.

Weitergehende Aussagen zur Eingriffsbilanzierung sowie zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können der Begründung zum B-Plan Nr. 5 entnommen werden.

Zur Planung wurde ein Fachbeitrag zum Artenschutz erarbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchung werden dort wie folgt zusammengefasst.

„In vorliegendem Fachbeitrag wurde für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 5 der Gemeinde Stakendorf eine floristisch- faunistische Untersuchung und ergänzende Potenzialabschätzung durchgeführt. Betrachtet wurden gemäß den rechtlichen Anforderungen europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wie Haselmaus, Fledermäuse, Reptilien, Amphibien sowie Wirbellose.

Das Plangebiet liegt nicht im Verbreitungsgebiet der Haselmaus, sodass ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann. Auch ein Vorkommen des Fischotters kann aufgrund

mangelnder Strukturen ausgeschlossen werden. Ebenso kann ein Vorkommen von Insektenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie aufgrund der Lage des Plangebietes außerhalb der bekannten Vorkommenskulissen ausgeschlossen werden.

Innerhalb des Plangebietes bestehen keine Strukturen, die Fledermäusen potentiell als Quartier dienen könnten. Der Knick im Westen kann potentiell als Flugroute von Fledermäusen genutzt werden. Der übrige Gartenbereich, insbesondere der Teich im Nordosten, stellt einen Teilbereich eines großräumigen Nahrungsnetzes dar. Mittels einer stationären Erfassung wurden im Plangebiet 6 Fledermausarten nachgewiesen. Zur Störungsminimierung von Fledermäusen durch Außenbeleuchtungen sind Maßnahmen (angepasste Beleuchtung) zu beachten.

Das Plangebiet bietet geeignete Brutplatzstrukturen für europäische Vogelarten. Im Plangebiet wurden 35 Brutvogelarten nachgewiesen, bzw. können aufgrund der Habitatstrukturen nicht ausgeschlossen werden. Da die europäischen Brutvögel während der Brutzeit gestört werden können, sind Gehölzbeseitigungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen dem 1. Oktober und Ende Januar zulässig. Die geplanten, umfangreichen Gehölzneupflanzungen im Plangebiet (Verwendung finden ausschließlich heimische Gehölzarten), die der Durchgrünung des Campingplatzes dienen sollen, können als artenschutzrechtliche Ausgleichmaßnahme zur Vermeidung von Verbotsbeständen in Bezug auf Brutvögel angerechnet werden. Ein Vogelnistkasten an der Gartenlaube wird als CEF-Maßnahme vor Abbruch an einem anderen Ort im Plangebiet befestigt. Außerdem wird davon ausgegangen, dass die entfallenen Brutplätze an Nebengebäuden sowie in Holzlagern vorhabenbedingt durch den Bau der geplanten Campinghütten mehr als kompensiert werden, sodass ebenfalls ein Ausgleich hierfür entfällt.“

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Verfahrensschritte zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu unterschiedlichen Aspekten der Planung Anregungen vorgetragen, die im Folgenden zusammengefasst sind. Sofern die Anregungen sich wiederholen oder sich auf in vorherigen Verfahrensschritten bereits inhaltlich geklärte Punkte beziehen, werden sie hier nicht explizit wiederholt.

#### **3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB**

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung keine Stellungnahmen abgegeben

#### **3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB**

Von den unterschiedlichen Fachdiensten des **Kreises Plön** wurden verschiedene Stellungnahmen abgegeben.

Die **Kreisplanung** war der Auffassung, dass die vorliegende Planung aufgrund der kleinteiligen Struktur nicht als qualitative Verbesserung des regionalen Angebots angesehen werden kann. Diese Einschätzung wurde seitens der Gemeinde nicht geteilt und die Planung unverändert fortgeführt.

Des Weiteren wurden für die weitere Ausarbeitung Hinweise zu Festsetzungsinhalten sowie zu den Vorgaben der Camping- und Wochenendplatzverordnung gegeben und die Betrachtung der Kapazitäten des Oberflächenabflusses angeraten. Den Hinweisen wurde entsprechend gefolgt.

Die **untere Naturschutzbehörde** teilte mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung vorgebracht werden, wenn die bestehenden geschützten Biotope erhalten werden und die durch die Planung hervorgerufenen Funktionsverluste im weiteren Planverfahren bewertet und ausgeglichen werden. Dies ist im Zuge der Planung erfolgt.

Das **Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung** als Landesplanungsbehörde gab Hinweise zur Eingrünung des Plangebietes, die teilweise berücksichtigt wurden. Im Übrigen wurde bekanntgegeben, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.

Darüber hinaus wurde für die Ebene der Bebauungsplanung die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans empfohlen. Dem wurde nicht gefolgt, da in Anbetracht des sehr kleinen Umfangs der vorliegenden Planung es nicht sinnvoll erscheint, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Das **Archäologische Landesamt** gab Hinweise auf mögliche Bodenfunde, die in die Planung übernommen wurden.

Das **Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck** gab Hinweise zur Beleuchtung, die nachrichtlich in die Planung übernommen wurden.

Der **NABU Schleswig-Holstein** gab Hinweise zur weiteren Planung insbesondere zur Berücksichtigung von Gründächern, Photovoltaikanlagen sowie Ladestationen für E-Autos, die teilweise in die Planung übernommen wurden.

3.3. Öffentlichen Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB

Seitens der Öffentlichkeit wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen abgegeben.

3.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) wurden von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine wesentlichen neuen Anregungen zur Planung vorgetragen. Die erneut vorgebrachten Hinweise aus vorangegangenen Stellungnahmen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden bereits zur Kenntnis genommen und für die Ausarbeitung der vorliegenden Planung beachtet.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Das Vorhaben ist an den Standort gebunden. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und grenzt unmittelbar an dessen Wohngrundstück an. Die Fläche soll über dieses Wohngrundstück an die überwiegende Anzahl der Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Aufgestellt: Kiel, den 17.11.2023



**G U N T R A M   B L A N K**

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG  
BLÜCHERPLATZ 9 A, 24 105 K I E L  
TEL:0431 / 570 91 90, FAX: 570 91 99  
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de