

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a BauGB

zur 14. Änderung des F-Planes der Gemeinde Probsteierhagen für
das Gebiet „Westlich des Wulfsdorfer Weges am Ortsausgang in
Richtung Tökendorf und südlich der Schule“



1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens

1.1. Ziel der Planaufstellung

Die Nähe zur Ostsee, die gute verkehrlichen Anbindung an die Landeshauptstadt Kiel sowie der bis heute weitgehend erhaltene dörfliche Charakter, haben dazu beigetragen, dass sich die Gemeinde Probsteierhagen zu einem attraktiven Wohnort entwickeln hat. Die Einwohnerzahl entwickelte sich seit dem Jahr 2000 weitestgehend positiv und ein weiterer Zuwachs an Einwohnern und Haushalten wird für die kommenden Jahre prognostiziert. Auch der Wohnungsbestand der Gemeinde wuchs im gleichen Zeitraum kontinuierlich.

Aufgrund der genannten guten Rahmenbedingungen besteht nach Aussage der Gemeinde eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Baugrundstücken, die derzeit nicht befriedigt werden kann. Als Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel - Schönberg kommt der Gemeinde Probsteierhagen zudem die Aufgabe zu, auch Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorzuhalten.

Nachdem alle Grundstücke des letzten Baugebietes „Dabeler Ring“ veräußert sind und damit keine Wohnbaugrundstücke mehr in Probsteierhagen zur Verfügung stehen, beabsichtigt die Gemeinde nunmehr ein weiteres Baugebiet zu entwickeln.

Im Zuge der Vorplanung wurden zur Bereitstellung von Beurteilungsgrundlagen Betrachtungen zu den Potentialen der Innenentwicklung sowie zur künftigen Siedlungsentwicklung durchgeführt. Weitergehende Aussagen zu diesen Untersuchungen können den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung entnommen werden.

Da sich weite Teile der an den Siedlungskörper anschließenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dobersdorfer See, Passader See mit dem Oberlauf der Hagener Au, Kasseteeiche und Umgebung“ (Kreisverordnung vom 30. März 1999) befinden, wird eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Zur Vorbereitung und Begründung der Entlassung ist von dem Büro BIOPLAN, Dr. Marion Schumann, Schellhorn eine landschaftsplanerische Stellungnahme erarbeitet worden.

Diese Aussagen dieser Stellungnahme werden durch eine FFH-Vorprüfung nach Art. 6(3) FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG für das FFH-Gebiet DE-1627-321 „Hagener Au und Passader See“ ergänzt, die der Frage nachgeht, ob das Vorhaben möglicherweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes führen könnte.

Die jetzt im Ergebnis insbesondere der Untersuchung zur Siedlungsentwicklung und der damit erfolgten Abstimmungen mit den Fachbehörden vorliegende Fläche befindet sich im Eigentum eines privaten Erschließungsträgers, der die Fläche entwickeln möchte. Dieser ist mit dem Anliegen an die Gemeinde herangetreten, für die Umsetzung der Planung durch die Aufstellung der entsprechenden Bauleitpläne die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen.

Da wie bereits ausgeführt in der Gemeinde eine Nachfrage nach Grundstücken sowohl für eine Einzel- und Doppelhausbebauung als auch für andere Wohnformen besteht, begrüßt die Gemeinde Probsteierhagen dieses Vorhaben und hat die Beschlüsse zur Einleitung der erforderlichen Bauleitplanverfahren gefasst.

Die Gemeinde beabsichtigt im Zuge der vorliegenden Planung zudem eine Fläche für eine Kindertagesstätte bereitzustellen, um auch dem wachsenden Bedarf an Betreuungsplätzen gerecht zu werden.

Gleichzeitig sollen ebenfalls die naturschutzfachlichen Aspekte der Planung beachtet und auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen sowie zur Sicherstellung der Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bereiches der Hagener Au getroffen werden.

Da sich die geplanten Vorhaben nicht aus dem geltenden F-Plan der Gemeinde entwickeln, ist die Änderung des F-Planes erforderlich. Vor diesem Hintergrund ist zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Parallelverfahren erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13.

1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 15.12.2016 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Probsteierhagen gefasst und umfasste seinerzeit auch noch eine Fläche östlich der Kreisstraße 31 (K 31, Wulfsdorfer Weg). Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 21.09.2017 wurde der Geltungsbereich der Planung auf den jetzt vorliegenden Flächenumfang angepasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung am 15.02.2018 durchgeführt.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.02.2018 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Probsteierhagen hat in ihrer Sitzung am 24.05.2018 über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und zu der Planung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Gleichzeitig wurde 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 Auslegung erfolgte in der Zeit vom 02.07.2018 bis einschließlich 10.08.2018. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.06.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Probsteierhagen hat die zur 14. Änderung des F-Planes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.02.2019 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 wurde zur Planung eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt sind, der als Kapitel 12 Bestandteil der Begründung ist.

Zur Planung ist eine FFH-Vorprüfung nach Art. 6(3) FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG für das FFH-Gebiet DE-1627-321 „Hagener Au und Passader See“ durchgeführt worden, die der Frage nachgeht, ob das Vorhaben möglicherweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes führen könnte.

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde ist jüngerem Datums als der F-Plan und wurde im Jahre 1990 wirksam.

Er stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im nördlichen Bereich sollen vorhandene Grünlandflächen erhalten werden. Des Weiteren werden Vorrangflächen für Natur und Landschaft und deren Vernetzung sowie vorhandene Kleingewässer und Waldflächen dargestellt.

Die vorliegende Planung entspricht den grundsätzlichen Zielsetzungen des Landschaftsplanes insbesondere hinsichtlich der Schaffung von Vorrangflächen für Natur und Landschaft entlang der Hagener Au.

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, zu prüfen.

2.2. Berücksichtigung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gem. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Betroffene Umweltbelange sind der Boden aufgrund der Versiegelung und das Landschaftsbild. Potenziell sind Fledermäuse, Brutvögel und Amphibien betroffen. Eine genaue Ermittlung der Eingriffsfolgen bzw. die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Ausgleich kann intern im Bereich des Uferlandstreifens erfolgen. Weitergehende Aussagen hierzu werden mit dem Fortgang des Verfahrens in die Begründung zum B-Plan Nr. 13 aufgenommen.

Zur Vorbereitung auf die Verfahrensschritte der Bauleitplanung und auch hinsichtlich der Beantragung der Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurden vom Büro BIOPLAN aus Schellhorn der Umweltberichtes zur 14. Änderung des F-Planes sowie eine landschaftsplanerische Stellungnahme zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz mit Bestandskarten zu den Biotoptypen und den umgebenden Schutzgebieten und eine FFH-Vorprüfung, die der Frage nachgeht, ob das Vorhaben möglicherweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes führen könnte, vorgelegt.

Die Spezifizierung möglicher artenschutzrechtlicher Maßnahmen erfolgt auf der Grundlage der artenschutzrechtlichen Überprüfung. Diese ist erst auf der Ebene des Bebauungsplanes möglich.

Da sich weite Teile der an den Siedlungskörper anschließenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Dobersdorfer See, Passader See mit dem Oberlauf der Hagener Au, Kasseteiche und Umgebung“ (Kreisverordnung vom 30. März 1999) befinden, wird eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz erforderlich. Zur Vorbereitung und Begründung der Entlassung ist von dem Büro BIOPLAN, Dr. Marion Schumann, Schellhorn eine landschaftsplanerische Stellungnahme erarbeitet worden.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der in der Stellungnahme weitergehend ausformulierten Bedingungen eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz aus ökologischer Sicht vertretbar ist. Bei den formulierten Bedingungen handelt es sich zusammenfassend um folgende Aspekte:

- Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zwischen Wohnbebauung und Hagener Au,
- Einhaltung eines ausreichend großen Abstandes zur Bachschlucht im Nordwesten und zum Kerbtal am Alten Schulweg,
- Erhalt die kleinen nasse Senke auf Höhe des Schulteiches und das vorhandenen Kleingewässers,
- Reduzierung und Minderung des Nutzungsdruckes auf das Tal der Hagener Au durch die Schaffung attraktiver Räume mit Aufenthaltsqualität ausschließlich am und im Wohngebiet,
- Anordnung einer Schutzpflanzung westlich des geplanten Wohngebietes zur Verhinderung einer Ausleuchtung des Tals der Hagener Au.

Im Fazit der FFH-Vorprüfung wurde folgendes ausgeführt:

„Das FFH-Gebiet DE 1627 „Hagener Au und Passader See“ ist im Betrachtungsraum „Gebiet von gemeinschaftlichem Interesse (GGB)“ für den Lebensraumtyp 9130 Waldmeister-Buchenwald (Asperulo-Fagetum) und für die Art des Anhangs II der FFH-Richtlinie 1149 Steinbeißer (Cobitis taenia). Übergreifende Ziele sind die Erhaltung eines natürlicherweise eutrophen Sees und eines naturnahen Fließgewässers, sowie die Erhaltung der bestehenden Steinbeißer- Population.

Die möglichen Auswirkungen einer Bebauung auf einer landwirtschaftlichen Fläche östlich des Gebietes wurden geprüft. Der Betrachtungsraum wurde auf den Bereich beschränkt, für den Auswirkungen möglich sind.

Durch die Einhaltung eines breiten Uferschutzstreifens (Maßnahmenfläche) zwischen Schutzgebiet und Baugebiet und dessen Ausgestaltung können erhebliche Beeinträchtigungen, die von dem Baugebiet ausgehen könnten, auf die Erhaltungsziele für den Waldmeister-Buchenwald ausgeschlossen werden.

In Hinsicht auf die Erhaltungsziele für die Hagener Au und den Steinbeißer ist dies nicht der Fall:

- *Nach ersten Vorplanungen wird eine deutlich höhere Abflussmenge an Oberflächenwasser als bisher der Hagener Au zugeführt. Dies kann zu mechanischen Belastungen führen. Die Auswirkungen auf das Abflussverhalten der Hagener Au sind unklar.*
- *In der kleinen Au, über die der Zufluss geplant ist, kann es zu Sedimentfrachten kommen, die in die Hagener Au gelangen.*

- *Mechanische Belastungen der Hagener Au und Sedimentfrachten bei Starkregenereignissen, die über ein 20jähriges Regenereignis hinausgehen, sind nicht auszuschließen.*
- *Die Auswirkungen der Reduzierung der Grundwasserneubildung auf den Mittelwasserabfluss der Hagener Au sind unklar.“*

Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher erforderlich. Diese erfolgt mit der Konkretisierung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen können in Form des durch den zusätzlichen Verkehr entstehenden Verkehrslärmes entstehen. Durch die Bebauung wird es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf dem Wulfsdorfer Weg und angrenzenden Straßen kommen. Diese ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als verträglich einzustufen.

Vom Plangebiet im Übrigen ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist von Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm auf dem östlich vorbeiführenden Wulfsdorfer Weg auszugehen.

Um schädlichen Auswirkungen durch diese Immissionen beurteilen zu können und diesen ggf. entgegenwirken zu können, wurde vom Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster eine Lärmtechnische Untersuchungen zum Verkehrslärm durchgeführt. Im Fazit des Gutachtens werden hierzu folgende Aussagen getroffen:

„Zum Schutz der Bebauung im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 13 wird ausschließlich die Festsetzung von Lärmpegelbereichen für passive Lärmschutzmaßnahmen empfohlen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da mit der Unterschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV die Zumutbarkeitsschwelle für ein allgemeines Wohngebiet (WA) nicht erreicht wird.

Mit den vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse unabhängig von der Raumnutzung gewährleistet.“

Die Untersuchung weist also nach, dass zum Schutz des Plangebietes vor Verkehrslärm passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden, die der K 31 unmittelbar zugewandt sind, ausreichend sind. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles sind aus Gründen des Lärmschutzes nicht erforderlich. Ob aktive Maßnahmen in Form eines Lärmschutzwalles oder einer Wand in die Planung aufgenommen werden, wird auf der Ebene der Bebauungsplanung aus städtebaulicher Sicht entschieden.

Ggf. sind auch die von den Sportanlagen der nördlich gelegenen Schule ausgehenden Lärmemissionen zu beachten. Allerdings handelt es sich hier um Anlagen, die nur während der Tageszeit betrieben werden, so dass von Lärmimmissionen, die für die geplanten Wohnnutzungen relevant sind, nicht ausgegangen wird.

Von weiteren die Planung berührenden Emissionen oder Immissionen ist derzeit nicht auszugehen.

Die Lärmtechnische Untersuchung ist der Begründung als Anlage beigefügt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 15.02.2018 erfolgt.

Der Standort der geplanten Kita wurde aufgrund der erwarteten Verkehrsströme im Blomeweg bemängelt. Es wurden alternative Standorte vorgeschlagen.

- Der Standort im Nordwesten der Fläche wurde im weiteren Verfahren verworfen. Vorgesehen wurde alternativ eine Fläche im Nordosten, erschlossen durch den Wulfsdorfer Weg. Dieser Standort wurde jedoch nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes ausgewiesen, sondern erst auf der Ebene des B-Planes Nr. 13.

Es wurde eine fehlende Anbindung an das Dorf kritisiert, da das Baugebiet neben dem Wulfsdorfer Weg nur fußläufig angebunden sei.

- Um den Blomeweg nicht durch Durchgangsverkehre zu belasten, wurde eine Erschließung des Autoverkehrs nur über den Wulfsdorfer Weg geplant. Um eine möglichst direkte Anbindung an die Ortslage zu erreichen, wurde die Zufahrt in das geplante Baugebiet jedoch möglichst weit im Norden vorgesehen.

Es wurde die Erhöhung des Autoverkehrs auf der Alten Dorfstraße befürchtet.

- Eine Zunahme des Autoverkehrs wurde durch die Gemeinde zwar angenommen, im Verhältnis zur bestehenden Belastung jedoch als geringfügig erachtet.

Es wurde angefragt ob Gebäude für betreutes Wohnen zur Verfügung gestellt würden.

- Durch die Gemeinde wurde auch eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Eine Konkretisierung der Nutzungen erfolgte jedoch erst auf Ebene des B-Planverfahrens.

Um eine Verkehrsberuhigung im Bereich der Schule zu erzeugen wurde ein Kreisverkehr vorgeschlagen.

- Ein Kreisverkehr konnte aufgrund der Anforderungen des LBV-SH als Straßenbaulastträger nicht umgesetzt werden. Eine Konkretisierung der Planung des Zufahrtbereiches von der K 31 zum Baugebiet erfolgte auf Ebene der Bebauungsplanung.

3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Der Kreis Plön bat um Konkretisierung der Begründung hinsichtlich der Bedarfszahlen zur Siedlungsentwicklung und wies auf eine künftige Bevölkerungsprognose des Kreises hin.

- Die Stellungnahme wurde beachtet. Eine Ergänzung erfolgte im weiteren Verfahren.

Die untere Naturschutzbehörde wies darauf hin, dass das Vorhaben eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet erfordere und diese erst nach Vorlage der landesplanerischen Stellungnahme beantragt werden könne. Weiter müsse die parallel zur Hagener Au dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die gleichzeitig den Uferandstreifen gemäß Maßnahmenplan zum FFH-Gebiet und zum Teil die Hauptbiotopverbundachse der Hagener Au betreffe sowie der Wald, im Landschaftsschutz verbleiben. Eine Spielplatznutzung oder Hundenauslaufläche auf der Maßnahmenfläche werde zudem nicht befürwortet. Die untere Naturschutzbehörde forderte des Weiteren eine FFH-Vorprüfung.

- Die Stellungnahme wurde beachtet. Ein Antrag auf Entlassung wurde nach Inaussichtstellung der Zustimmung der Landesplanungsbehörde gestellt. Die Entlassung der gesondert angesprochenen Flächen wurde nicht erforderlich, sie verblieben im Landschaftsschutzgebiet. Die Maßnahmenflächen wurden nicht für Spielplatznutzung oder als Hundenauslaufläche vorgesehen. Eine FFH-Vorprüfung wurde im weiteren Verfahren erarbeitet.

Die Landesplanung stellte ihre Zustimmung für das Planverfahren in Aussicht, wies jedoch darauf hin, eine attraktive Anbindung an den geplanten Bahnhofspunkt herzustellen und auch kleine Wohneinheiten im B-Plangebiet zu schaffen.

- Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und beachtet. Es wurde vorgesehen eine Fußwegeverbindung über den Blomeweg einzurichten. Auch wurden Flächen für eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Eine Konkretisierung der Planung erfolgte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus wies drauf hin, die Ortsdurchfahrtsgrenze sowie die Anbauverbotszone in die Planzeichnung einzutragen.

- Die Hinweise wurden beachtet und die Planzeichnung entsprechend ergänzt.

Des Weiteren wies das Ministerium auf Vorgaben der verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an die K 31, hinsichtlich der Zufahrten und des Einmündungsbereiches hin.

- Die Hinweise wurden beachtet. Die Begründung wurde entsprechend ergänzt.

Der Empfehlung eine Linksabbiegerspur im Verlauf der K 31 anzulegen, wurde mit Hinweis auf ein erstelltes Verkehrsgutachten, welches ein solches Vorhaben als nicht erforderlich ansah, nicht gefolgt.

Des Weiteren gab das Verkehrsministerium Hinweise zur technischen Ausbildung der Notzufahrt, der Sichtfelder, sowie zu Kosten und der Oberflächenwasserableitung.

- Die Hinweise wurden für die weitere Planung beachtet.

Die untere Forstbehörde wies auf Unklarheiten hinsichtlich der Entwicklungsziele der Maßnahmenfläche sowie allgemein auf den Waldabstand hin.

- Die Darstellungen und Festsetzungen zur Maßnahmenfläche wurden im Laufe der Planung konkretisiert und der Hinweis zum Waldabstand in die Begründung aufgenommen.

Das archäologische Landesamt wies auf die Lage des Plangebietes in einem archäologischen Interessengebiet hin. Erdarbeiten seien demnach genehmigungsbedürftig. Der Planung wurde zugestimmt, das Landesamt bat jedoch darum, einen Sichtschutz in Form eines Knicks in Richtung eines südlich gelegenen Denkmals vorzunehmen und verwies allgemein auf § 15 DSchG. Weiter kündigte das archäologische Landesamt eine Begehung des Gebietes an.

- Die Hinweise wurden beachtet. Der Knick wurde Teil der weiteren Planung und die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Nach einer Begehung folgte die Ergänzung, dass das archäologische Landesamt der Planung zustimme, im Verlauf der weiteren Planung jedoch vermutlich in ein Denkmal eingegriffen werden müsse und daher weitere Untersuchungen erforderlich seien. Entstehende Kosten müsse der Verursacher der Eingriffe tragen.

- Die Stellungnahme wurde beachtet. Die weitergehende vorbereitende Untersuchung wurde zu gegebener Zeit beantragt und abgestimmt. Es erfolgte ein Hinweis in der Begründung.

Die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde Probsteierhagen begrüßte grundsätzlich die Planung, gab jedoch Hinweise zu verschiedenen Themen.

Zum Thema Wohnen empfahl sie Wohnungen für einkommensschwache Bürgerinnen und Bürger vorzusehen.

- Die konkrete Ausgestaltung der Wohnungsformen erfolgte erst im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes. Es war jedoch Zielsetzung der Gemeinde auch altersgerechten und bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen.

Zum Thema Verkehr sprach sie sich für Spielstraßen im Gebiet, breite Parkstreifen, ausreichende Stellplätze auf den jeweiligen Grundstücken und für barrierefreien Parkraum aus sowie für Halteverbote auf nicht für das Parken bestimmten Verkehrsflächen. Aufgrund der erwarteten Zunahme des Verkehrs auf dem Wulfsdorfer Weg und der Alten Dorfstraße empfahl sie verkehrssichernde Maßnahmen. Aufgrund der Lage des neuen Baugebiets riet sie des Weiteren dazu, den Standort des geplanten Bahnhofpunktes erneut zu überdenken.

- Die Ausgestaltung der Parkplätze und Stellplätze als auch die Prüfung verkehrssichernder Maßnahmen erfolgte auf Ebene des B-Planverfahrens. Halteverbote wurden als ordnungsrechtliche Maßnahmen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Ebenso war die Standortentscheidung über den Bahnhofpunkt nicht Thema der vorliegenden Planung.

Auch sprach sich die Kirchengemeinde für einen Erschließung mit Glasfasertechnik und für die Anlage eines Spiel- und Begegnungsplatzes für Kinder und Jugendliche im Gebiet aus.

- Der Anschluss an das Glasfasernetz wurde durch die Gemeinde angestrebt. Konkrete Aussagen zu Flächen für Kinder und Jugendliche wurden im Zuge des B-Planverfahrens getroffen.

Zum Thema Regenwasserableitung wies die Kirchengemeinde darauf hin, dass ein Entsorgungskonzept noch nicht ersichtlich sei und ein Regenrückhaltebecken ausreichend dimensioniert werden müsse.

- Die weitere Planung der Regenwasserableitung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Gewässerunterhaltungsverband Selenter See im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 13.

Die Schleswig-Holstein Netz AG gab Hinweise zu einer vorhandenen Stromkabeltrasse sowie zu den Voraussetzungen für die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie.

- Die Hinweise wurden für die weitere Planung beachtet.

Die Stadtwerke Kiel machten darauf aufmerksam, Neu- und Umbauten des Gasversorgungsnetzes beim Netzbetreiber anzumelden.

- Der Hinweis wurde für die weitere Planung beachtet.

Die Verkehrsbetriebe Plön wiesen darauf hin, sich bei der baulichen Weiterentwicklung an der ÖPNV-Verbindung zu orientieren. Der Standort des Bahnhalt punktes an der Lindenstraße in Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet wurde als nicht zielführend erachtet.

- Die Entscheidung über die Lage des Bahnhalt punktes war nicht Gegenstand der Planung. Eine gute fußläufige Verbindung zum Bahnhalt punkt war jedoch Ziel der Gemeinde.

Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau gab Hinweise zur Löschwasserversorgung und zur Trassenführung der Wasserversorgungshauptleitung.

- Die Hinweise wurden für die weitere Planung im Zuge des B-Planverfahrens beachtet.

Die Deutsche Telekom Technik gab Hinweise zum Ausbau der TK-Infrastruktur.

- Die Hinweise wurden für die weitere Planung beachtet.

Der Gewässerunterhaltungsverband Selenter See gab Hinweise zur Einleitung des Oberflächenwassers in die Hagener Au und auf eine vorhandene Verbandsleitung am südöstlichen Rand des Plangebietes.

- Die Hinweise wurden für die weitere Planung beachtet. Die weitere Planung der Regenwasserableitung erfolgte in enger Abstimmung mit dem Gewässerunterhaltungsverband Selenter See im Zuge der Aufstellung des B-Planes.

Die Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein AG-29 gab verschiedenen Hinweise. Der geplante Standort des Kindergartens wurde als problematisch angesehen, da das Gelände unmittelbar an den Waldbestand heranrücke und negative Auswirkungen zu befürchten seien. Ebenso befürchte man negative Auswirkungen durch die Ausweisung von Flächen mit Aufenthaltsqualität und durch die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens innerhalb des Schutzstreifens zur Hagner Au.

- Der Standort im Nordwesten der Fläche für einen Kindergarten wurde im Laufe des weiteren Verfahrens verworfen. Vorgesehen wurde eine alternative Fläche im Nordosten, erschlossen durch den Wulfsdorfer Weg. Dieser Standort wurde jedoch nicht auf Ebene des Flächennutzungsplanes ausgewiesen, sondern erst auf der Ebene des B-Planes Nr. 13. Im Bereich der Abstandsfläche wurde auf die Anlage von öffentlich nutzbaren Grünflächen sowie eines Regenrückhaltebeckens verzichtet.

Zudem wurde die Erarbeitung eines Konzeptes zur Ableitung / Rückhaltung des Regenwassers schon im Baugebiet gefordert.

- Dem Hinweis wurde gefolgt. Neben der Regenwasserrückhaltung durch ein Rückhaltebecken wurden im Zuge der Aufstellung des B-Planes weitere Maßnahmen zur Verringerung des Oberflächenwasserabflusses aus den bebauten Bereichen geprüft.

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

Während der öffentlichen Auslegung im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sind keine Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken geäußert worden.

3.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die untere Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Plön wies darauf hin, dass für die verbindliche Bauleitplanung eine FFH-Prüfung vorzulegen sei.

- Die Stellungnahme wurde beachtet. Eine FFH-Prüfung wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erarbeitet und vorgelegt.

In einer weiteren Stellungnahme machte die UNB auf eine fehlerhafte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes in der Planzeichnung aufmerksam und gab weitere Hinweise zur Entlassung aus dem Landschaftsschutz.

- Die Hinweise wurden beachtet und die Abgrenzung entsprechend korrigiert.

Der vorbeugende Brandschutz des Kreises Plön wies auf die Löschwasserversorgung hin.

- Der Hinweis wurde beachtet. Im Verfahren zum B-Plan Nr. 13 wurden die Aussagen zur Löschwasserversorgung und zur Bereitstellung von Löschwasserentnahmestellen konkretisiert.

Die Landesplanung empfahl in der verbindlichen Bauleitplanung auch kleinere Wohneinheiten im Baugebiet vorzusehen.

- Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde unter anderem eine Bebauung mit kleineren Wohneinheiten angestrebt.

Das Landesamt für Denkmalpflege wies vorsorglich darauf hin, dass bei dem sich anschließenden verbindlichen Bauleitplanverfahren möglicherweise baugestalterische Festsetzungen im Fokus der denkmalfachlichen Betrachtung stehen könnten.

- Der Hinweis auf die Relevanz baugestalterischer Festsetzungen wurde im anschließenden B-Planverfahren behandelt und soweit erforderlich beachtet.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Eine Prüfung alternativer Standorte für eine wohnbauliche Entwicklung ist im Rahmen der Untersuchung zur Siedlungsentwicklung erfolgt.

Im Rahmen der Auswahl möglicher Eignungsflächen wurden in der Untersuchung folgende Aussagen getroffen:

„Der besiedelte Bereich konzentriert sich auf den Hauptort der Gemeinde Probsteierhagen. Auch die Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Sportanlagen und Einzelhandel sind im Hauptort angesiedelt. Die Außendörfer Wulfsdorf, Trensahl, Bokholt, Muxall, Schrevendorf, Röbsdorf und Freienfelde sind nicht mit dem Hauptsiedlungsbereich verbunden.

Es wird von der Gemeinde angestrebt die Außendörfer nicht über die Bestandspflege hinaus baulich zu entwickeln. Die Untersuchung möglicher, für eine Siedlungsentwicklung geeigneter Flächen wird daher auf die Ortslage des Hauptortes beschränkt.

Für den Hauptort Probsteierhagen wurden im Rahmen einer Vorauswahl zunächst die Bereiche beschrieben, die im Anschluss an die Siedlungsfläche vom Grundsatz her die Option für eine bauliche Entwicklung bieten.

Durch vorhandene Gegebenheiten wird eine Siedlungsentwicklung in Richtung Norden, Westen und Südwesten verhindert bzw. aus naturschutzfachlicher oder städtebaulicher Sicht nicht als möglich oder sinnvoll erachtet (vgl. folgende Darstellung).

Im Norden wird der Siedlungsbereich von der Gemeindegrenze sowie durch eine Zäsur in Form der bestehenden Bahntrasse begrenzt. Im Westen bilden die Sportanlagen im Anschluss an das Siedlungsgebiet eine sinnvolle Grenze der weiteren Siedlungsentwicklung. Die erhaltenswerten Strukturen um das Schloss Hagen und die Hagenauer Au sowie erforderliche Schutzabstände begrenzen die Siedlungsentwicklung in Richtung Süden.

Für die weitere Betrachtung wurden des Weiteren vier Flächen ausgeschlossen, die für eine wohnbauliche Entwicklung nicht infrage kommen.

Die Fläche im Norden des Siedlungsgebietes nordwestlich der Kirche soll als Naturraum um die Hagener Au erhalten bleiben. Sie ist Bestandteil des Biotopverbundsystems „Verbundachse Hagener Au“ und liegt teilweise innerhalb des FFH-Gebietes „Hagener Au und Passader See“.

Auf der Fläche im Osten, angrenzend an die Eignungsflächen V und VI wird derzeit neben der Nutzung als Privatgärten ein Irrgarten im Anschluss an eine gastronomische Nutzung betrieben, welcher weiter erhalten werden soll. Im östlichen Anschluss befindet sich ein schmaler Waldstreifen, der ebenfalls erhalten werden soll.

Im Südosten wird die Entwicklung der Fläche im Anschluss an die Eignungsflächen II, IV und V ausgeschlossen, da diese im Bebauungsplan Nr. 7 als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Biotop-Pflegefläche und Teich festgesetzt wurde.

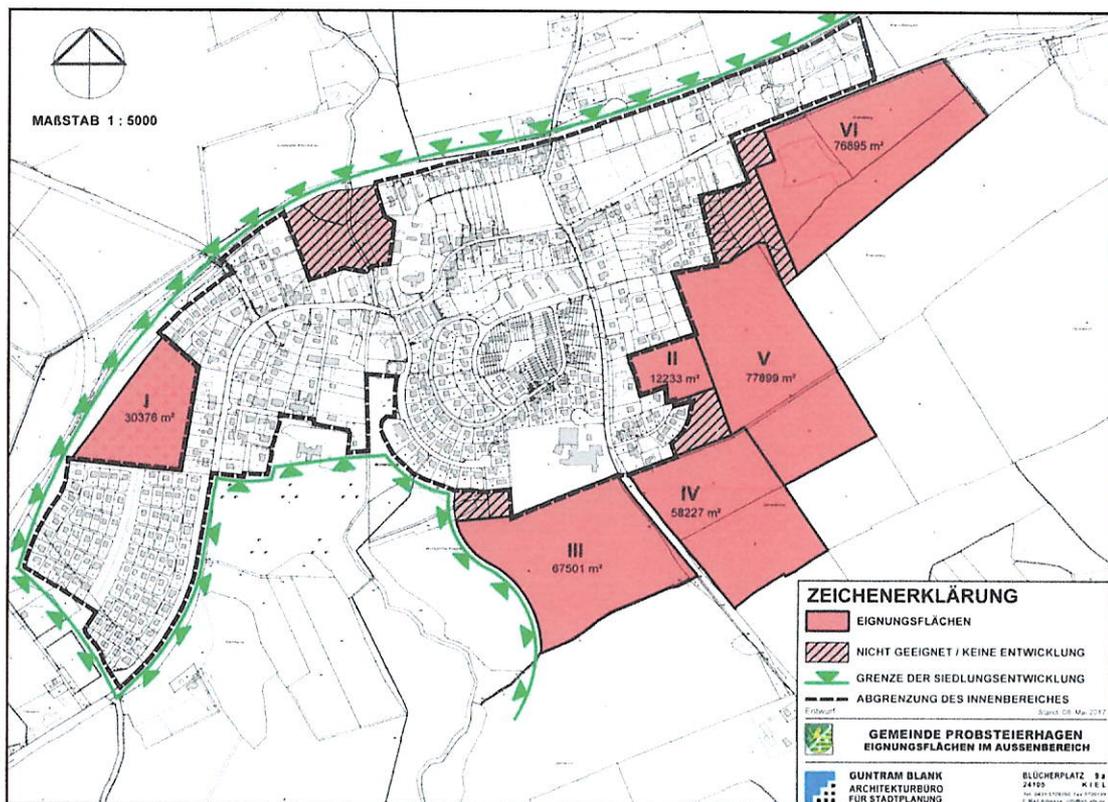
Bei der Fläche nördlich der Fläche III handelt es sich um Gehölz- und Wasserflächen sowie den Verlauf eines Bachlaufs. Die Fläche steht für eine Bebauung ebenfalls nicht zur Verfügung und soll in ihrer Wertigkeit erhalten und weiterentwickelt werden.

Neben der baulichen Entwicklung zweier unbebauter Flächen, die bereits von drei Seiten vom Siedlungskörper (Fläche I und II) eingefasst sind, wird eine weitere Siedlungsentwicklung Richtung Süden, Südosten und Osten als möglich und städtebaulich sinnvoll erachtet.“

Die ausgewählten Flächen wurden in der Untersuchung einer weitergehenden Betrachtung und Bewertung unterzogen. In der Untersuchung werden die Ergebnisse dieser Betrachtung wie folgt zusammengefasst:

„Neben den Flächen I und II im Norden und Osten des Siedlungskörpers, die bereits von drei Seiten von Bebauung umgeben sind und sich für eine bauliche Weiterentwicklung besonders anbieten, sind vier weitere Flächen für eine künftige Siedlungsentwicklung betrachtet worden, die sich im Süden, Südosten und Osten im Anschluss an das Siedlungsgebiet befinden. Grundsätzlich sind alle beschriebenen Flächen für eine weitere Siedlungsentwicklung geeignet, jedoch weisen einige der Flächen hinsichtlich ihrer Verfügbarkeit, Erschließung und naturräumlichen Gegebenheiten sowie hinsichtlich einer isolierten Entwicklung Restriktionen auf.

Für alle ausgewählten Flächen sind zur Schaffung von Baurechten die Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde erforderlich. Teilweise wird eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Dobersdorfer See mit dem Oberlauf der Hagener Au, Kasseeteiche und Umgebung“ notwendig, das südlich an die Ortslage von Probsteierhagen anschließt.



Übersicht der untersuchten Eignungsflächen

Siedlungsstrukturell besonders geeignet für eine wohnbauliche Entwicklung erscheinen die Flächen I und II. Eine Entwicklung auf diesen Flächen würde den Siedlungsrand der Gemeinde abrunden und angrenzende Siedlungsteile weiter in den Siedlungszusammenhang integrieren. Durch eine Eigentümerabfrage ist bereits im Vorfeld dieser Untersuchung eine Verfügbarkeit dieser Flächen abgeklärt worden. Mittelfristig besteht seitens der Eigentümer kein Interesse daran, die Grundstücke für eine bauliche Entwicklung zu veräußern. Diese Interessenslage kann sich zwar, beispielsweise aufgrund veränderter familiärer Situationen oder Eigentumsverhältnisse verändern, von einer benötigten kurzfristigen Nutzung der Flächen für Wohnungsneubau kann jedoch derzeit nicht ausgegangen werden. Bei einem weiteren zukünftigen Wohnungsneubaubedarf sollte eine Eigentümerabfrage für besagte Flächen wiederholt werden.

Siedlungsstrukturell und hinsichtlich der Erschließung ist eine wohnbauliche Entwicklung der Fläche V vor allem in Verbindung mit Fläche II in Betracht zu ziehen. Sollte in Zukunft eine Verfügbarkeit der Fläche II erreicht werden, ist eine gemeinsame Entwicklung zu prüfen. Eine isolierte Entwicklung der Fläche V sollte nachrangig betrachtet werden. Allerdings hat auch für die Fläche V die Eigentümeransprache ergeben, dass derzeit kein Interesse an einer Veräußerung der Grundstücke besteht. Teile der Fläche V befinden sich im bereits erwähnten Landschaftsschutzgebiet.

Die Fläche VI ist durch die Lage am östlichen Ende des Siedlungszusammenhangs gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet bei einem zukünftigen Bedarf für eine gewerbliche Nutzung oder Mischnutzung geeignet. Hierfür spricht auch die Lage an der L 50 als überörtlicher Haupterschließungsstraße. Eine wohnbauliche Entwicklung sollte nachrangig betrachtet werden.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit, der Möglichkeiten der Erschließung sowie der attraktiven Lage, eignet sich insbesondere die Fläche III für eine kurzfristige wohnbauliche Entwicklung. Südlich der Ortslage gelegen, kann sie durch Anschluss an den Wulfsdorfer Weg erschlossen werden. Mit einer Entwicklung wird der bestehende, unmittelbar nördlich angrenzende Schulstandort weiter in den Siedlungszusammenhang integriert und eine gute fußläufige Anbindung an das Ortszentrum ist gegeben.

Neben einer aufgelockerten Einzel- und Doppelhausbebauung bietet die Fläche im Anschluss an das Schulgelände auch Potential für eine Mehrfamilienhausbebauung. Bei Rücksichtnahme auf die naturräumlichen Gegebenheiten im nordwestlichen und westlichen Bereich ist sie siedlungsstrukturell eine sinnvolle Weiterentwicklung des Siedlungskörpers.

Eine weitere sinnvolle Option könnte die östlich des Wulfsdorfer Weges gelegene Fläche IV darstellen, die hinsichtlich ihrer Erschließung, Lage und Verfügbarkeit mit der Fläche II vergleichbar ist.

Für die beiden letztgenannten Flächen III und IV sowie für den südlichen Anteil der Fläche V ist die Entlassung der Flächen aus dem Landschaftsschutz eine Voraussetzung für eine künftige bauliche Entwicklung.

Da die vorliegende Betrachtung gezeigt hat, dass für eine kurzfristige Bereitstellung von wohnbaulichen Entwicklungsflächen nur die Flächen III und IV in Frage kommen, hat die Gemeinde parallel zur vorliegenden Untersuchung eine Landschaftsplanerische Stellungnahme in Auftrag gegeben, die durch das Büro Bioplan – Biologie und Planung, Frau Dr. Schumann erarbeitet wurde.

Im Rahmen dieser Stellungnahme sind bestehende Empfindlichkeiten von Natur und Landschaft hinsichtlich der angedachten Entwicklungsflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes betrachtet und aufgezeigt sowie die Frage geklärt worden, ob es zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des Landschaftsschutzgebietes kommen kann.

Die Stellungnahme kommt dabei zu dem Ergebnis, dass bei der Berücksichtigung der Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere des westlich gelegenen Landschaftsraumes der Hagener Au und der Beachtung entsprechender Schutz- und Minimierungsmaßnahmen eine Entlassung aus dem Landschaftsschutz auch vor dem Hintergrund der derzeitigen Wertigkeit der in Rede stehenden Flächen vertretbar erscheint.

Die Ergebnisse und Aussagen der landschaftsplanerischen Stellungnahme sind insbesondere hinsichtlich der Fläche III bereits in die Abgrenzung dieser Fläche eingeflossen.“

Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchung war es zunächst Zielsetzung der Gemeinde, die Flächen III und IV beidseitig des Wulfsdorfer Weges planerisch und in Abschnitten zu entwickeln.

Nach erfolgter Abstimmung mit den Fachbehörden des Kreises Plön und der Landesplanungsbehörde wird nunmehr zunächst die Fläche III entwickelt.

Aufgestellt: Kiel, den 12.06.19



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