



Zusammenfassende Erklärung

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Köhn

Für das Gebiet: 'Ortsteil Pölsen, 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

Franke's Landschaften und Objekte
Legienstraße 16 – 24103 Kiel – Fon: 0431 / 8066659 – info@frankes-landschaften.de

Stand: 05.09.2023

Inhalt

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

1. Allgemeines

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 beschlossen und vom Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein mit Bescheid vom 04.09.2023 Az.: IV524-512.111-57.039 (9.Ä.) genehmigt.

Sie wird durch die Bekanntmachung wirksam. Ihr ist gemäß § 6a 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 - 10.03.2023
Abschließender Beschluss	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 Ausweisung einer „Wohnbaufläche“ bzw. durch die Umwandlung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ auf B-Plan-Ebene 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 werden die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als einfacher Bebauungsplan (gem. § 30 Abs. 3 BauGB) im Regelverfahren aufgestellt.

4. Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erfolgte im Rahmen der Aufstellung der 9. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege 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 eingfasst. 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 geltenden Flächennutzungsplanes 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.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen lediglich Stellungnahmen zu den Inhalten der verbindlichen Bauleitplanung ein.

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

- Im vorherigen Planungsschritt wurde von der 9. Änderung des F-Planes gesprochen, in den Unterlagen zur Beteiligung von der 8. Änderung. Es wird um Überprüfung gebeten.
- 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 Unterlagen wurden dahingehend korrigiert, dass es sich um die 9. Änderung des Flächennutzungsplans handelt. Die weiteren Erläuterungen wurden zur Kenntnis genommen, hatten jedoch keine Auswirkungen auf die Planung.

Kreis Plön

- Es wurden lediglich Anregungen zu den Inhalten der verbindlichen Bauleitplanung gemacht. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert.

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.

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 die Planung.

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 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

- Die Bildunterschriften auf der Planzeichnung sind dahingehend zu korrigieren, dass es sich um ein Regelverfahren ohne Berichtigung des FNP handelt.
- Der Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung in diese zu integrieren.

Die Bildunterschriften wurden korrigiert. Der Umweltbericht wurde als Teil II in die Begründung integriert.

Kreis Plön

- Seitens der Kreisplanung werden keine Anregungen oder Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht.

Landesamt für Landwirtschaft und nachhaltige Entwicklung - Untere Forstbehörde

- Südöstlich des Plangebiets befindet sich ein Laubwald.
- 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 des Bebauungsplanes und ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen. Für den Flächennutzungsplan ergaben sich keine Änderungen.

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 als „Wohnbaufläche“ auszuweisen und in ein „Allgemeines Wohngebiet“ umzuwandeln.

Eine andere Planungsmöglichkeit stellt lediglich die Beibehaltung des Plangebietes als Wochenendhausgebiet sowie die Ausweisung eines Wohngebietes an anderer Stelle in der Gemeinde im Außenbereich dar.

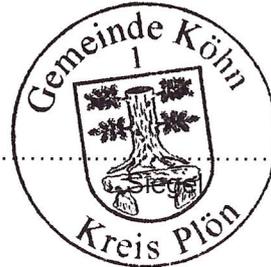
Grundsätzliche Planungsalternativen wurden im Rahmen der Vorüberlegungen nicht betrachtet, da mit der Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes in erster Linie der schleichenden Nutzungsänderung Rechnung getragen und diese zukünftig ermöglicht werden soll. Somit ist keine sinnvolle Alternative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

09. OKT. 2023

Köhn, den



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

