
**ABWÄGUNG DER VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND
BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Stand:01. Juli 2015

Stellungnahmen

der Bürger, der Nachbargemeinden sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB (**Verfahrensteil 2**), zu den Planinhalten des Bebauungsplanes Nr. 4 und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prasdorf für das Gebiet „östlich des Hagener Weges zwischen den Hausnummern 6 und 12 und nördlich der Bahnlinie Kiel - Schönberg“

Verfahrensteil 2

Behördenbeteiligung: **mit Anschreiben vom 20.04.2015**

Öffentliche Auslegung: **in der Zeit vom 27.04.2015 bis einschließlich 27.05.2015**

Die vorgebrachten Anregungen hat die Gemeinde Prasdorf geprüft und mit folgendem Ergebnis abgewogen. Weitere Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden nicht eingegangen.

ANREGUNGEN

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

**Der Ministerpräsident - Staatskanzlei -
vom 29.05.2015**

Mit o. g. Schreiben übersenden Sie überarbeitete Planungsunterlagen für die beabsichtigte 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Prasdorf. Ziel der Planung ist die Errichtung eines Ferienhausgebietes mit zehn Ferienhäusern. Gegenüber den bisherigen Planungsunterlagen ergeben sich folgende wesentliche Änderungen:

- Der Geltungsbereich ist nordöstlich erweitert worden, um Raum für ein Regenrückhaltebecken zu schaffen. Der Plangeltungsbereich vergrößert sich somit um 0,14 ha auf 1,34 ha.
- Die Baufelder der Ferienhäuser sind vergrößert worden. Die zulässige Grundfläche ist um 10 m² auf 130 m² erhöht worden.
- Die Wendepätze der privaten Erschließungsstraße wurden erweitert und Aus-

weichstellen aufgenommen.

- Die Anzahl der Standorte zur Anpflanzung von Bäumen wurden reduziert.

Aus Sicht der **Landesplanung** nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:

1. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).

Gemäß dem Planungskonzept soll ein weiterer Ausbau des touristischen Betriebszweiges des Bauernhofes erfolgen. Um die funktionale Verbindung zwischen der landwirtschaftlichen Hofstelle und den geplanten Ferienhäusern zu verdeutlichen, wird seitens der Landesplanung angeregt, die für das Sondergebiet bisher gewählte Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ dahingehend zu ändern, dass das Planungsziel - Urlaub auf dem Bauernhof - deutlich zum Ausdruck kommt. Hinsichtlich der in der landesplanerischen Stellungnahme vom 01. Oktober 2014 gegebenen Hinweise gehe ich davon aus, dass diese abgearbeitet worden sind. Im Ergebnis kann bestätigt werden, dass Ziele der Raumordnung der o. g. Bauleitplanung der Gemeinde Prasdorf nicht entgegenstehen.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des **Innenministeriums, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht**, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben:

Das Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten/MIB - Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht - gibt vorbehaltlich einer eingehenden Rechtsprüfung im Genehmigungsverfahren für die F-Plan-Änderung folgende Hinweise, die teilweise bereits mit Schreiben vom 1. Oktober 2014 mitgeteilt wurden, aber noch nicht ausreichend berücksichtigt sind:

2. Grundsätzlich sollte geprüft werden, inwieweit die Ferienwohnnutzung als Teil bzw. Standbein des landwirtschaftlichen Betriebes (i. S. v. „Ferien auf dem Bauernhof“) ausgewiesen werden kann. Im Rahmen eines derartigen

Der Anregung wird gefolgt. Die Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ wird um den Zusatz „Ferien auf dem Bauernhof“ ergänzt, um das Nutzungskonzept bzw. die Bindung der Nutzung der Ferienhäuser an den landwirtschaftlichen Betrieb weitergehend zu verdeutlichen.

Der Anregung wird gefolgt. Die Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ wird um den Zusatz „Ferien auf dem Bauernhof“ ergänzt, um das Nutzungskonzept bzw. die Bindung der Nutzung der Ferienhäuser an den landwirtschaftlichen Betrieb weitergehend zu verdeutlichen.

Nutzungsansatzes wären die betriebsbedingten Immissionsbelastungen in einem höheren Maße zu tolerieren, als wenn - wie hier vorgesehen - eine selbständige Ferienwohnnutzung etabliert werden würde.

3. Hinsichtlich der zu erwartenden Immissionswerte (Verkehrslärm einschließlich ggf. reaktiver Bahnstrecke, Gewerbelärm durch Kfz-Werkstatt und Getreidelager mit Trocknungsanlage sowie Geruchsimmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb) ist zu beachten, dass in einem SO Ferienhäuser Schutzansprüche vergleichbar einem Wohngebiet bestehen (und nicht - wie in der Begründung unter Ziffer 9 dargestellt -vergleichbar einem Dorfgebiet). Entsprechende Nachweise einer vertretbaren Immissionssituation sind der Planung zugrunde zu legen und in der Begründung darzustellen.

In der Begründung ist zum Schutzanspruch des geplanten Ferienhausgebietes folgendes ausgeführt:

„Da es sich bei dem geplanten Ferienhausgebiet um ein Gebiet im ländlichen Umfeld handelt, das als Nutzungskonzept „Ferien auf dem Bauernhof“ hat und nicht dem Dauerwohnen dient, wird hinsichtlich des Schutzanspruches davon ausgegangen, dass dieser insbesondere hinsichtlich bestehender oder entstehender Geruchsimmissionen mit den an ein Dorfgebiet zu stellenden Schutzansprüchen vergleichbar ist. Da mögliche Nutzer des Gebietes bewusst dieses Umfeld aufsuchen, kann ebenso davon ausgegangen werden, dass Ihnen gerade hinsichtlich dieser Immissionsart eine größere Belastung als z.B. in einem allgemeinen Wohngebiet zuzumuten ist.“

Diese Lesart der Gebietsart als Dorfgebiet entspricht der Auffassung der Landesplanung vom Ortstermin am 15.11.2014 und fand daher in dieser Form Eingang in die Begutachtung der Lärmsituation.

Begründet und untermauert wird dies insbesondere durch das Nutzungskonzept „Ferien auf dem Bauernhof“, was durch die vorgenommene Ergänzung der Art der Nutzung um diese Formulierung noch einmal deutlicher hervorgehoben wird. Es handelt sich eben nicht um ein „übliches“ Ferienhausgebiet, das bewusst ein ruhiges Umfeld sucht, sondern um ein an die landwirtschaftliche Nutzung und deren Erlebbarkeit geknüpftes Ferienhausgebiet, dessen Nutzer genauso bewusst dieses Umfeld aufsuchen. Der Ansatz, für das vorliegende Projekt von einem vergleichbaren Schutzanspruch wie für ein Wohngebiet auszugehen, würde im Umkehrschluss bedeuten, dass Feriennutzungen im ländlichen Raum auch an landschaftlich attraktiven Standorten erheblich erschwert oder gar unmöglich gemacht werden würden.

Vor dem Hintergrund des dörflich / ländlichen Charakters des Gebietes und seiner Umgebung sowie dem Nutzungszweck „Ferienwohnen“ sind nach Auffassung der Gemeinde auch andere, für diese Umgebung typische Emissionen wie z.B. aus landwirtschaftlichem Ernteverkehr oder gewerblichen Nutzungen, die mit der Landwirtschaft verknüpft sind, in größerem Maße tolerabel als in Dauerwohngebieten.

Um die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu prüfen und bewerten zu können, wurden zu den unterschiedlichen Aspekten gutachterliche Untersuchungen durchgeführt und hieraus wo erforderlich Maßnahmen abgeleitet, die gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen sollen. Die Ergebnisse können wie folgt zusammengefasst werden.

Geruchsemissionen:

Sowohl die belastungsrelevanten Kenngrößen für Dorfgebiete als auch für allgemeine Wohngebiete werden in dem Plangebiet eingehalten.

Verkehrslärm: (einschließlich ggf. reaktiver Bahnstrecke)
Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 für Misch- bzw. Dorfgebiete werden innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Planung stark unterschritten und für WA-Gebiete eingehalten.

Gewerbelärm:

Für die Getreidetrocknungsanlage zeigten die lärmtechnischen Berechnungen, dass die Vorgänge auf dem Betriebsgrundstück im Beurteilungszeitraum NACHT im Obergeschoss der zur Getreidetrocknungsanlage nächstgelegenen Baufläche zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 4 führen. In den Erdgeschosszonen sowie auch den Obergeschossen der übrigen Bauflächen werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Da die Immissionsort-Definition der TA Lärm passiven Lärmschutz an Gebäuden ausschließt, müssen hier architektonische Maßnahmen, wie eine lärmschutztechnisch günstige Raumanordnung innerhalb der Gebäude oder die Anordnung zur Belüftung notwendiger Fenster erfolgen, die den Betrieb der Getreidetrocknungsanlage im Beurteilungszeitraum NACHT nicht einschränken.

Zur Gewährleistung einer ungestörten Nachtruhe bei Berücksichtigung von Entwicklungsmöglichkeiten für die Getreidetrocknungsanlage sind daher alle zur Belüftung notwendigen Fenster in Schlafräumen innerhalb der Baufelder des Sondergebietes SO 1 nach Norden anzuordnen, was als Festsetzung in den B-Plan eingeflossen ist.

Die Überschreitungen resultieren nicht aus der Getreidetrocknung sondern aus den nächtlichen Fahrbewegungen auf dem Gelände der Getreidetrocknung durch Trecker während der Erntezeit. Diese finden in Ausnahmefällen zwischen 22:00 Uhr und 23:00 Uhr statt und haben mit dem Ansatz von zwei Treckerfahrten Eingang in die Untersuchung gefunden.

Aus der landwirtschaftlichen Nutzung sowie der südlich gelegenen Kfz-Werkstatt resultieren keine Überschreitungen von Immissionsrichtwerten.

Die Außenwohnbereiche sind entsprechend der Vorgaben der DIN 18005 nicht beurteilungsrelevant. In der hier vorliegenden Situation wird für diese am Tage die Qualität von reinen Wohngebieten (WR) erreicht. Daraus folgt, dass auch vor den Fenstern an allen Stockwerken nur diese am Tage deutlich geringeren Lärmimmissionen erreicht werden und somit für das gesamte Gebiet am Tage die Qualität eines reinen Wohngebietes (WR) besteht.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Untersuchungen und den vorgenannten Maßnahmen wird die Immissionssituation daher als insgesamt vertretbar angesehen und an der Planung unverändert festgehalten.

Die in den Gutachten ausgeführten Ergebnisse sind in die Begründung eingeflossen und werden soweit dies noch nicht erfolgt ist bzw. zur ergänzenden Erläuterung erforderlich ist, in der Begründung weitergehend ergänzt.

4. Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, wird der Gemeinde erneut empfohlen, die

Im Zuge der Vorbereitung der vorliegenden Planungen wurde die Anwendbarkeit eines vorhabenbezogenen Be-

Aufstellung des B-Planes Nr. 4 auf einen vorhabenbezogenen B-Plan im Sinne des § 12 BauGB umzustellen. Der vorhabenbezogene B-Plan hat vorliegend den Vorteil, dass die konkrete Rückbindung der Ferienhausnutzung an den landwirtschaftlichen Betrieb rechtlich bindend zu regeln ist und die Qualitäten des Ferienhausprojektes sich im Vorhabenplan abbilden lassen. In den vorhabenbezogenen B-Plan sollte zudem eine ergänzende Bestimmung nach § 12 Abs. 3 a BauGB aufgenommen werden, nach der nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Eine solche Regelung bindet im Übrigen auch die Bauaufsicht.

5. Darüber hinaus wird zur Vermeidung rechtlicher Nachteile empfohlen, sowohl für den Flächennutzungsplan als auch für den Bebauungsplan gesonderte und planbezogene Begründungen zu erstellen. Hintergrund dieser Empfehlung ist der Umstand, dass die Aufstellung eines Flächennutzungsplans und eines Bebauungsplans eigenständige Verfahren sind; Gleiches gilt für die Änderung dieser Pläne. Beiden Plänen ist daher eine eigenständige Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen (§ 5 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 8 BauGB). Eine wesentliche Funktion der Begründung ist es, die im Bauleitplan getroffenen Entscheidungen im Hinblick auf Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen der Planung (vgl. § 2a Satz 1 Nr. 1 BauGB) zu rechtfertigen. Darüber hinaus soll die Begründung eine Nachprüfung der von der Gemeinde vorgenommenen Abwägung vor allem für die Bürgerinnen und Bürger ermöglichen. Um diese Aufgabe zu erfüllen, müssen die Begründungen der jeweiligen Planungsebene (Flächennutzungsplan oder Bebauungsplan) eindeutig zuzuordnen sein. Eine Begründung, die in Teilen auf beide Planwerke gleichzeitig Bezug nimmt, vermag diese Funktion nicht zu erfüllen.

Landrätin des Kreises Plön
vom 19.05.2015/02.06.2015

vom 02.06.2015

Für die Beteiligung des Kreises Plön an den o.g. Bauleitplanverfahren bedanke ich mich. Gegenüber den vorgelegten Entwürfen bestehen keine Bedenken aus Sicht der Ortsplanung.

Bitte beachten Sie noch die folgenden fachbehördlichen Hinweise:

bauungsplanes geprüft und nicht für erforderlich erachtet. Der Betrieb des Ferienhausgebietes nur in Verbindung mit der Hofstelle soll über eine Grunddienstbarkeitseintragung abgesichert werden. Die hier verfolgte vorliegende Angebotsplanung ist flexibler und insofern geeigneter, um auf etwaige Veränderungen der Planung reagieren zu können. Das Planungsinstrument wird daher nicht geändert.

Die Angabe nach § 2a BauGB sind sowohl für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes (§ 5 (5) BauGB) als auch für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 (§ 9 (8) BauGB) in der gemeinsamen Begründung dargelegt. In der Begründung ist ausdrücklich auf diesen Umstand hingewiesen und Textstellen, die sich nur auf eines der Planverfahren beziehen sind kenntlich gemacht. Dies wurde auch bei vorangegangenen Planverfahren seitens der Genehmigungsbehörde für die F-Planänderungen als ausreichend erachtet.

Im Hinblick auf die Rechtssicherheit der Planungen wird der Hinweis jedoch zur Kenntnis genommen und dahingehend beachtet, dass nach erneuter inhaltlicher Prüfung der Begründung, den Plänen entweder eine jeweils eigenständige Begründung beigelegt wird, indem aus der bisherigen gemeinsamen Begründung die jeweils zutreffenden Textstellen in die eigenständigen Begründungen übernommen werden oder die Inhalte der gemeinsamen Begründung zum B-Plan und zur F-Planänderung noch klarer voneinander getrennt werden..

1. **Die Bauaufsicht m.H. teilt mit:**

Aufgrund des bewegten Geländes, sollten Festsetzungen zur Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen getroffen werden, soweit diese genehmigungspflichtigen Umfang erreichen können.

Das dem Vorhaben zugrundeliegende Bebauungskonzept stellt auf die Berücksichtigung der vorhandenen Topografie und hier insbesondere die Freihaltung der an der südlichen Plangebietsgrenze gelegenen Geländekuppe ab. Zur Unterstützung dieses Konzeptes sind für die einzelnen Baufelder die örtliche Topografie berücksichtigende Festsetzungen zur maximalen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens getroffen worden, die dazu beitragen, dass sich erforderliche Abgrabungen oder Aufschüttungen auf ein Minimum reduzieren.

Eine Festsetzung zur Zulässigkeit von Abgrabungen und Aufschüttungen wird daher nicht als notwendig erachtet.

2. **Die Wasserbehörde m.H.**

verweist auf ihre SN zum vorhergehenden Verfahrensschritt und bittet um Beachtung.

Die Stellungnahme wurde bereits beim vorhergehenden Verfahrensschritt zur Kenntnis genommen und für die weitere Planung beachtet.

Zur Erschließungsplanung ist ein Fachbüro hinzugezogen worden, das bezüglich der Ver- und Entsorgung des Plangebietes eine Vorplanung vorgelegt und bereits Aussagen zu Einzelaspekten der Planung getroffen hat. Die sich daraus für die Bauleitplanung ergebenden Konsequenzen sind in der Planung berücksichtigt worden.

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

Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind folgende Anregungen vorzubringen.

Die Planunterlagen sind unvollständig. Es fehlt der in den Planunterlagen unter Punkt 8.1 der Begründung und unter Punkt 11.4 des Umweltberichts erwähnte städtebauliche Vertrag über die geplanten Ausgleichsmaßnahmen. Des Weiteren fehlt eine qualifizierte Kartendarstellung der Ausgleichfläche.

Die Ausgleichsfläche wird mit dem Satzungsbeschluss durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde dauerhaft abgesichert.

Der Nachweis darüber wird der UNB zu gegebener Zeit vorgelegt. Der Vertrag ist nicht Bestandteil der Planunterlagen.

4. Hinsichtlich der Artenauswahl für die Anpflanzungen im Ferienhausgebiet wird angeregt auf giftige Pflanzenarten zu verzichten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die giftigen Pflanzen werden aus der Artenauswahl entfernt und durch eine Auswahl ungiftiger Pflanzen ersetzt.

5. **Bitte beachten Sie**, dass Bebauungspläne nicht in Kraft gesetzt werden können, solange der erforderliche Eingriffsausgleich nicht rechtssicher nachgewiesen werden kann. Auf eine Übermittlung per Post wird verzichtet.

Die Hinweise bzw. Aussagen werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

vom 19.05.2015

6. **Untere Denkmalschutzbehörde:**

Zurzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der o.g. Planung gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf den genannten Sachverhalt ist bereits in die Begründung aufgenommen worden.

Nach erfolgter Neufassung des Denkmalschutzgesetzes wird der Hinweis nunmehr in der Begründung überarbeitet und auch als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen (Archäologisches Landesamt: Frau Boersch, Tel. 04621/ 38713).

**Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr
und Technologie
vom 11.05.2015**

1. Gegen die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Prasdorf bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.
Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Die Stellungnahme des **Referates ÖPNV, Eisenbahnen, Luftfahrt** meines Hauses gebe ich weiter:
Auf Seite 9 der gemeinsamen Begründung ist die geplante Reaktivierung der Strecke Kiel - Schönberg genannt. Sobald eine Entscheidung über die Regionalisierungsmittel gefallen ist, soll dieses Projekt umgesetzt werden. Das ist für die Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes zu beachten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und
ländliche Räume des Landes S.-H.
vom 20.05.2015**

Ausgehend von den übersandten Planunterlagen bestehen Bedenken gegen das Vorhaben und wird hinsichtlich der von hier zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen:

1. Mit der Übernahme schalltechnischer Kenndaten aus früheren Ermittlungen für ein südlich der Getreideannahmestelle geplantes Bauge-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die dort getroffenen Aussagen werden jedoch nicht geteilt.
Die Spektren der Emissionsdaten entsprechen den im

biet einschließlich der dafür berechneten Minderungsmaßnahmen ist die Zuverlässigkeit der Immissionsprognose für Gewerbelärm in dem nördlich der Anlage geplanten Ferienhausgebiet nicht einschätzbar. Ohne Bestätigung der zugrunde gelegten Annahmen durch dementsprechende Nachmessung kann die Einhaltung der Immissionsrichtwerte im Plangebiet deshalb nicht gewährleistet werden.

Rahmen des "Schallgutachtens für eine geplante Pflege- und Wohnanlage für Senioren in Probsteierhagen" durchgeführten Messungen. Die im dortigen Schallgutachten empfohlenen Lärminderungsmaßnahmen durch die Installation von Schalldämpfern sowie die Verlegung der Zuluftöffnung auf die Westseite der Halle wurden im Juli 2009 durchgeführt und durch den Anlagenbetreiber bestätigt. Diese zu erbringenden Minderungen an den Austrittsöffnungen der Geräte wurden im Schallgutachten berücksichtigt. Im Rahmen der Betriebsbeschreibung vom Dezember 2014 wurden etwaige Veränderungen gegenüber dem baulichen Stand von Juli 2009 geprüft.

Seit der Durchführung der Minderungsmaßnahmen an den seit 2007 ansonsten unveränderten technischen Geräten hat es keine Änderungen an der Anlage gegeben. Dies wurde seitens des Betreibers mit Schreiben vom 09.06.2015 bestätigt. Hier wurde folgendes ausgeführt:

„Hiermit wird bestätigt, dass wir an unserem Standort, der Hauptgenossenschaft Nord AG in Probsteierhagen, nach den Lärmschutzmaßnahmen in 2007 bis heute keinerlei Veränderungen vorgenommen haben. Es wurden damals Schalldämpfer auf dem Hof vor das Trocknergebläse und Schalldämpfer auf dem Dach vor den Zyklonen, die Silo- und Gossenentstaubung gebaut. Diese Maßnahmen und die Maschinengeräusche sind bis heute unverändert.“

Weitergehende Maßnahmen werden daher als nicht erforderlich angesehen und die Planung unverändert weiterverfolgt. Der Anregung, eine Nachmessung durchzuführen, wird nicht entsprochen.

2. Nach A 1.3 TA Lärm liegen die maßgeblichen Immissionsorte vor dem geöffneten Fenster des am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Hierbei spielt es keine Rolle, ob ein offenes Fenster nun erforderlich oder entbehrlich ist. Mit dem vorgesehenen Ausschluss nur der für die Belüftung notwendigen zu öffnenden Fenster in Festsetzung 7.1 des B-Planes Nr. 4 kann ein ausreichender Schallschutz deshalb nicht gewährleistet werden.

Die Einschränkung offener Fenster auf die Nordseite der Ferienhäuser offenbart hingegen die ungeeignete Lage des Plangebietes, der sinnvoll nur mit einem Verzicht auf die vorgesehene Bebauung begegnet werden kann.

3. Auf Grundlage der in den Unterlagen enthaltenen Betriebsbeschreibungen ist davon auszugehen, dass es sich bei den nördlich der geplanten Ferienhauseanlage gelegenen Schweinemastbetrieben um eine immissionschutzrechtlich genehmigungsbedürftige Anlage ohne die erforderliche Genehmigung handelt. Eine abschließende Aussage zu den Auswirkungen auf die vorliegende Bauleitplanung kann erst nach weiterer Prüfung durch das LLUR als ggf. zuständige Genehmigungsbehörde erfolgen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die dort getroffenen Aussagen werden jedoch nicht geteilt.

Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 29.11.2012 (BVerwG 4 C 8.11) ist die Anordnung für die Belüftung notwendiger Fenster auf der lärmabgewandten Seite aber auch der Ausschluss von offenen Fenstern an von Lärmimmissionen betroffenen Gebäudeseiten durchaus als mögliche immissionsreduzierende Maßnahme möglich und zulässig, um einen ausreichenden Schallschutz zu erreichen.

Die Planung wird daher unverändert weiterverfolgt und der Anregung, auf eine Bebauung der Fläche zu verzichten, nicht entsprochen.

Unabhängig davon, nach welcher Rechtsvorschrift die Genehmigung des Schweinemastbetriebes erfolgt ist, ist zur vorliegenden Planung durch die Landwirtschaftskammer eine Geruchsemissionsprognose erarbeitet worden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sowohl die belästigungsrelevanten Kenngrößen für Dorfgebiete als auch für allgemeine Wohngebiete in dem Plangebiet eingehalten werden. Weitere Maßnahmen oder Aussagen sind daher nicht erforderlich..

**Archäologisches Landesamt S.-H.
vom 22.04.2015**

Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu.

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

**Gewässerunterhaltungsverband
Selenter See
vom 21.04.2015**

Gegen die Planungen werden aus Sicht des Verbandes keine Bedenken erhoben.

Die Oberflächenwasserbeseitigung soll über die Verbandsleitung Nr. 1 .9 erfolgen. Hierfür sind entsprechende Antragsunterlagen vorzulegen zur Genehmigung vorzulegen.

Auf meine Stellungnahme vom 06.08.2014 wird in diesem Zusammenhang noch einmal hingewiesen.

**LBV-S.-H. - Landeseisenbahnverwaltung -
vom 01.06.2015**

In die o. g. mir zur Stellungnahme vorgelegten Bauleitplanungen habe ich in eisenbahntechnischer Hinsicht Einsicht genommen.

Das Plangebiet ist ca. 110 m von der öffentlichen Eisenbahninfrastruktur Strecke Oppendorf-Schönberg (Holst.) des nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf den genannten Sachverhalt ist bereits in die Begründung aufgenommen worden.

Nach erfolgter Neufassung des Denkmalschutzgesetzes wird der Hinweis nunmehr in der Begründung überarbeitet und auch als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise wurden bei der Planung beachtet und erläuternd in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme und die dort getroffenen Aussagen werden zur Kenntnis genommen.

Gemäß den Ergebnissen der zur Planung erstellten lärmtechnischen Untersuchung ergibt sich eine Betroffenheit durch Verkehrslärm bei einer Reaktivierung der Bahnstrecke für das Plangebiet nicht.

Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH entfernt. Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein ist für diese Eisenbahninfrastruktur die zuständige Eisenbahnaufsichts- und Genehmigungsbehörde.

Im Ergebnis meiner Einsichtnahme erhebe ich aus eisenbahntechnischer Sicht gegen die o. g. Bauleitplanungen in der mir vorgelegten Form keine Bedenken, sofern folgender Aspekte Berücksichtigung findet:

Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.

**Zweckverband Ostholstein
vom 08.05.2015**

Wir haben Ihr geplantes Vorhaben geprüft und bitten Sie folgende Hinweise zu beachten:

Schmutzwasserentsorgung

Auf Seite 24, 1. Absatz der Begründung ist zu ändern, dass der ZVO das Abwasser übernimmt und mit ihm eine Abstimmung herbeizuführen ist.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr Peters, Telefon 04561 / 399 491 zur Verfügung.

Dieses Schreiben ergeht auch in Vertretung der ZVO Entsorgung GmbH und der ZVO Energie GmbH.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die entsprechende Formulierung in der Begründung wird ergänzt.

**Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau
vom 13.05.2015**

Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau hat generell keine Bedenken gegen die vorgelegten Bauleitplanungen der Gemeinde Prasdorf.

Die Belange des Verbandes werden durch die „Satzungen des Wasserbeschaffungsverbandes Panker-Giekau“ geregelt.

Zur Begründung, 10.2: Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau übernimmt generell keine Garantie für die Bereitstellung einer bestimmten Löschwassermenge, die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Kommune. Löschwasser kann in dem Umfang bereitgestellt werden, wie es die vorhandenen Anlagen bzw. geplanten Erweiterungen im B-Plan zulassen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die gegebenen Hinweise ergänzt.

Amt Probstei
- Der Amtsdirektor -
vom 12.05.2015

Gegen die wesentlichen Planungsziele, Planungsinhalte des o. g. Bebauungsplanes und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Gemeinde Prasdorf bestehen unsererseits keine Bedenken.

NABU Schleswig-Holstein
vom 19.05.2015

Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für Beteiligung an der o. a. Bauleitplanung. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben die von seiner örtlichen Bearbeiterin erarbeitete Stellungnahme ab. Diese gilt gleichermaßen für den NABU Schleswig-Holstein und den NABU Preetz-Probstei.

1. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen insoweit Bedenken, als dass die Planung viel zu groß dimensioniert angelegt ist. Das geplante Ferienhausgebiet reicht zu tief in die offene Landschaft hinein und entwickelt sich dabei zu weit im Außenbereich. Als hintere Grenze der Bebauung sollte eine gedachte Linie vom Lagergebäude der HaGe Nord bis zu den Gebäuden der Hofstelle bzw. zum Reitplatz ausreichen. Der erste Bauabschnitt - er umfasst die vorderen vier Ferienhäuser - stellt in etwa die Grenze dar, die als verträglich für die Landschaft angesehen wird. Die Ausweisung eines Sondergebietes im Flächennutzungsplan wird daher in der vorgesehenen Größe abgelehnt. Die Begründung zu der Planung (Seite 9) wirkt auf uns wie ein „Schönreden“ der Vertretbarkeit mit den Zielen der Landesplanung. Aus Sicht des NABU wird durchaus eine Zersiedelung der Landschaft bewirkt, wenn die Planung in diesem Umfang realisiert wird.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

In der Begründung ist an der genannten Stelle der Begründung nachfolgendes ausgeführt:

„Das Betreiberkonzept liegt für die gesamte Hofstelle einschließlich des hier überplanten Bereiches vor und folgt in seiner Ausrichtung den genannten Zielsetzungen. Darin sind die bestehenden und die geplanten Nutzungen so aufeinander abgestimmt und angeordnet worden, dass ein vertretbares Maß zwischen dem flächensparenden Umgang mit Grund und Boden einerseits und einer großzügigen Anordnung der Ferienhäuser im ländlichen Raum andererseits erreicht wird. Eine Zersiedelung der Landschaft im durch den LEP genannten Sinne erfolgt durch den vorhandenen Siedlungszusammenhang mit der Ortslage von Probsteierhagen nicht. Die Fläche des Plangebietes ist ebenso wie die unmittelbar südlich angrenzende Fläche im L-Plan der Gemeinde bereits als Eignungsfläche für eine wohnbauliche und/oder gewerbliche Entwicklung gekennzeichnet worden.“

Ergänzend hierzu ist auszuführen, dass das geplante Ferienhausgebiet unmittelbar südlich an die bestehende, durch Gebäude und für die Tierhaltung genutzte Freiflächen angrenzt. Das Gesamtkonzept wird aus der in der Begründung auf Seite 12 dargestellten Konzeptskizze ersichtlich. Die Gebäude der Hofstelle fassen gemeinsam mit den neu geplanten Ferienhäusern im Süden eine größere, zum Gesamtkonzept gehörende Grün- und Freifläche ein, die unterschiedliche Funktionen einnimmt (Spiel, Aufenthalt, Tierhaltung).

Aus den genannten Gründen wird der Aussage, dass eine Zersiedelung der Landschaft erfolgt, nicht gefolgt und die Planung unverändert fortgeführt. Der Anregung wird insofern nicht entsprochen.

2. Ein Widerspruch besteht auch in der Intention, die Ferienhäuser für längere Aufenthalte zu konzipieren/obwohl die Landwirtschaftskammer feststellt, dass die Urlauber eher kurze und kurzfristige Urlaube planen. Ob das

Die Dimensionierung der Ferienhäuser orientiert sich auch an Punkt 3.7.3 des Landesentwicklungsplanes für Schleswig-Holstein, wonach Ferienhäuser und -wohnungen in ihrer Lage, Größe und Ausstattung auch für längere Urlaubsaufenthalte auszurichten sind. Die Landesentwicklungsplanung

Konzept des Betreibers greift, erscheint daher ungewiss. Auch aus diesem Grund ist die Planung viel zu umfangreich konzipiert und die Größe der Ferienhäuser sprengt mit 130 m² den Rahmen deutlich. So groß werden in Neubaugebieten die Häuser für dauerhaftes Wohnen geplant!

3. Die Gemeinde sollte bei Ihren Entscheidungen auch andere Überlegungen einbeziehen als lediglich die Interessen des Betreibers. Eine Ausweisung weiterer Flächen für den zweiten Bauabschnitt könnte auch südlich der Erschließung erfolgen, so dass die Bebauung sich besser entlang des Hagener Weges orientiert, anstatt in die Fläche zu gehen. Eine Planung, die sich überwiegend an den Eigentumsverhältnissen und Interessen eines Investors orientiert, gefährdet die Ausrichtung auf das Wohl der Allgemeinheit

4. „Ferien auf dem Bauernhof“ mit dem Ziel, den Gästen Landwirtschaft heute vorzustellen und erlebbar zu machen, würde dadurch unterstützt, dass auch Naturschutz auf dem Hof erlebbar gemacht wird. So wird angeregt, an den vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäuden Nistmöglichkeiten für Schleiereulen, Fledermauskästen oder auch sog. Insektenhäuser anzubringen.

5. Bei den Festsetzungen für den Bebauungsplan ist anzumerken, dass die Früchte des Pfaffenhütchens (Pflanzliste B) stark giftig sind, auch Ligusterfrüchte sind giftig. Wenn als Gäste Familien mit Kindern erwartet werden, wären andere Sträucher sicherlich sinnvoller.

6. Das Regenrückhaltebecken stellt eine technische Einrichtung dar, die so gepflegt werden muss, dass es seine Funktion erfüllt, gewartet

für Schleswig-Holstein hat bezüglich dieses Punktes keine Einwände erhoben, so dass davon ausgegangen werden kann, dass die vorliegende Planung somit im Sinne der Ziele der Landesplanung ist. Die Planung ist ebenso im Sinne des vorliegenden Betreiberkonzeptes, das sich bei den bereits bestehenden Ferienwohnungen bislang bewährt hat.

Im Übrigen handelt es sich bei der genannten Grundfläche um den Maximalwert für die überbaubare Grundfläche einschließlich zugeordneter Terrassen. Diese ist nicht gleichzusetzen mit der nutzbaren Wohnfläche. Diese wird nach Abzug der Konstruktionsflächen bei ca. 90 m² liegen. Die festzusetzenden Grundflächen für Dauerwohnnutzungen liegen mit ca. 150 m² bis 175 m² noch deutlich über der hier getroffenen Festsetzung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, eine Änderung der Planung wird jedoch nicht vorgenommen. Der Anregung wird insofern nicht entsprochen.

Die Gemeinde hat bei der vorliegenden Planung die öffentlichen und privaten Belange der Planung in die Planung eingestellt und gerecht gegeneinander abgewogen. Natürlich sind bei der vorliegenden Planung auch die Eigentumsverhältnisse sowie die Interessen des Vorhabenträgers hinsichtlich eines wirtschaftlichen Betriebes der Anlage zu berücksichtigen. Hinsichtlich der konkreten Anregung, die Bebauung parallel zum Hagener Weg nach Süden hin zu entwickeln, ist auszuführen, dass sich diese südlich gelegene Fläche nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befindet und damit nicht verfügbar ist, eine Entwicklung auf dieser Fläche dem Konzept, die Ferienhausnutzungen um die Hofstelle herum zu arrondieren, zuwiderlaufen würde und die genannte Fläche auch hinsichtlich der angrenzenden emittierenden Betriebe (Getreidetrocknungsanlage) sowie des Verkehrslärmes der möglicherweise zu reaktivierenden Bahntrasse problematisch wäre.

Aus den o.g. Gründen wird an der Planung unverändert festgehalten und die Stellungnahme bzw. die dort erfolgten Anregungen zurückgewiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auch wenn diese Anregung als sinnvoll zu bewerten ist, besteht innerhalb eines Bauleitplanverfahrens keine Möglichkeit und auch keine Notwendigkeit entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die Umweltprüfung zur vorliegenden Planung hat keine Auswirkungen auf diese Arten feststellen können. Ob der Vorschlag aufgegriffen wird, liegt im persönlichen Ermessen des Vorhabenträgers.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die giftigen Pflanzen werden aus der Artenauswahl entfernt und durch eine Auswahl ungiftiger Pflanzen ersetzt.

Die Aussage, dass das Regenwasserrückhaltebecken eine technische Einrichtung darstellt, wird zur Kenntnis genommen.

ANREGUNGEN

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

und Instand gehalten, werden kann. Hierzu ist eine befestigte Zufahrt erforderlich, damit das Becken ggf. entschlamm werden kann. Eine Einzäunung erscheint ebenfalls erforderlich.

Der Regenrückhaltebereich soll dennoch naturnah ausgeformt werden und erhält zumindest auf der West- und Südseite eine deutlich abgeflachte Uferböschung. Einlauf- und Auslaufbereiche werden in geeigneter Form vor einer Wirkung als Fallen für Amphibien und Kleintiere gesichert. Die technische Funktionsfähigkeit wird hierdurch nicht in Frage gestellt. Die genannten Rahmenbedingungen (befestigte Zufahrt, Zaun) werden im Rahmen der Ausführungsplanung in angemessenem Umfang berücksichtigt.

7. Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde und um weitere Beteiligung am Verfahren.

Die Bitte wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ausgearbeitet im Juni 2015
durch

JÄNICKE UND BLANK