

BEGRÜNDUNG

ZUR 14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE PROBSTEIERHAGEN

FÜR DAS GEBIET

„WESTLICH DES WULFSDORFER WEGES AM ORTSAUSGANG IN
RICHTUNG TÖKENDORF UND SÜDLICH DER SCHULE“



- ENTWURF -

Fassung zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und zur Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Stand: 17.05.2018

Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

BIOPLAN
Dr. Marion Schumann
Wehrbergallee 3, 24211 Schellhorn
Tel. 04342-81303
eMail: Marion.Schumann@bioplan-sh.de
Internet: www.bioplan-sh.de

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Verfahren	5
2.3. Änderungen der Planung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ..	5
3. Angaben zur Lage und zum Bestand	7
3.1. Lage des Plangebietes	7
3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	8
3.3. Baugrundverhältnisse	9
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	9
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
4.2. Flächennutzungsplan	13
4.3. Landschaftsplan	14
4.4. Bebauungsplanung	14
4.5. Potentialanalyse zur Innenentwicklung	14
4.6. Untersuchung zur Siedlungsentwicklung	15
4.7. Sonstige gemeindliche Planungen	17
5. Planung	17
5.1. Städtebauliches Konzept	17
5.2. Ziele der Planung	21
5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung	21
5.4. Alternativenprüfung	22
6. Künftige Darstellungen im Flächennutzungsplan	22
7. Umweltplanung	23
8. Immissionsschutz	25
9. Erschliessung	26
9.1. Verkehrserschließung	26
9.2. Technische Infrastruktur	27
10. Sonstige Hinweise und Maßnahmen	30
11. Kosten	31
12. Umweltbericht (gesonderter Teil)	31

- Anlagen:**
- Umweltbericht zur 14. Änderung des F-Planes (Stand: 17.05.2018, BIOPLAN, Schellhorn)
 - Konzeptskizze zur Erschließung und Bebauung zum Bebauungsplan Nr. 13 (Stand: 17.05.2018, AfS – Guntram Blank, Kiel)
 - Landschaftsplanerische Stellungnahme zur geplanten Siedlungsentwicklung (Stand: Dezember 2017 – überarbeitet Mai 2018, BIOPLAN, Schellhorn)
 - Karte der Schutzgebiete (Stand: 24.03.2017, BIOPLAN, Schellhorn)
 - Karte der Biotop- und Nutzungstypen, FFH-Lebensraumtypen (Stand: 24.03.2017, BIOPLAN, Schellhorn)
 - FFH-Vorprüfung nach Art. 6(3) FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG für das FFH-Gebiet DE-1627-321 „Hagener Au und Passader See“ (Stand: Mai 2018, BIOPLAN, Schellhorn)
 - Lärmtechnische Untersuchung (Stand: 30.04,2018, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster)
 - Verkehrsgutachten (Stand: 30.04,2018, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster)

1. **ANLASS UND ERFORDERNIS 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, Kaseteiche 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.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde Probsteierhagen wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

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 Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 12) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Die Fläche des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet „Dobersdorfer See, Passader See mit dem Oberlauf der Hagener Au, Kasseteiche und Umgebung“ (Kreisverordnung vom 30. März 1999). Die Fläche westlich der K 31 grenzt an das FFH-Gebiet 1627-321 „Hagener Au und Passader See“ und an die Hauptverbundachse „Hagener Au und Salzau mit Uferbereichen des Passader Sees und des nördlichen Dobersdorfer Sees“ des landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Eine Bauleitplanung setzt die Entlassung aus dem Landschaftsschutz voraus. Der Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz wird parallel zur Aufstellung der 14. Änderung des F-Planes betrieben.

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön hat in ihrer Stellungnahme zur frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie in den erfolgten Abstimmungen ihre Zustimmung zur Entwicklung der vorliegenden Flächen signalisiert unter der Voraussetzung, dass die landesplanerische Stellungnahme mit einem entsprechenden positiven Votum vorliegt. Die Stellungnahme der Landesplanungsbehörde mit der Inaussichtstellung der Zustimmung zum Vorhaben liegt vor. Dabei wird festgestellt, dass die Ermittlungen der Gemeinde zu den Potentialen der Innenentwicklung und den Entwicklungsmöglichkeiten in den Außenbereich, die der Entscheidung für die vorliegende Fläche zugrunde liegen, nachvollziehbar sind. Die Zustimmung wird an die Voraussetzung geknüpft, dass die untere Naturschutzbehörde die Entwicklung mitträgt.

Nach Auffassung der Gemeinde liegen die Voraussetzungen für die abschließende Zustimmung der Landesplanungsbehörde und damit auch die Voraussetzung, einen Antrag auf Entlassung aus dem Landschaftsschutz zu stellen, vor.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2.2. Verfahren

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 ... über die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen beraten und zu der Planung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

2.3. Änderungen der Planung nach der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Auf Grund der Weiterentwicklung der Planung sowie der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgten Änderungen der Planung, die nachfolgend zusammenfassend erläutert werden.

- Die geplanten Bauflächen werden abweichend vom bisherigen Vorentwurf der Planung künftig nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als Wohnbauflächen dargestellt.
- Auf den zunächst vorgesehenen Standort für den Kindergarten am nordwestlichen Rand der geplanten Bauflächen wird zugunsten eines größeren Abstandes baulicher Nutzungen zum Kerbtal und Auwaldrest im Norden verzichtet.

Nach derzeitigem Planungsstand ist es Absicht der Gemeinde, einen Alternativstandort am östlichen bzw. nördlichen Rand des Plangebietes für die Ansiedlung einer KiTa vorzusehen.

Ein konkreter Standort wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht ausgewiesen. Die Standortentscheidung soll auf der Ebene der Bebauungsplanung getroffen werden. Eine Kindertagesstätte kann innerhalb einer Wohnbaufläche vorgesehen bzw. aus dieser entwickelt werden.

- Mit der Vergrößerung des Abstandes der baulichen Nutzung zum Kerbtal und Auwaldrest im Norden geht eine Verringerung des Abstandes zur Hagener Au im südlichen bzw. südwestlichen Bereich einher, um einen städtebaulich schlüssigen Abschluss des Gebietes nach Westen zu erreichen, der in seiner Ausformung auf bestehende Siedlungsränder der Gemeinde Bezug nimmt. Der Abstand wird an der schmalsten Stelle um ca. 30,0 m auf dann 120,0 m verringert. Im Süden bleibt der Abstand zum dort vorhandenen Kerbtal gleich.
- Die bislang für den Kindergarten vorgesehene Fläche soll künftig auf hierfür geeigneten Teilflächen der Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens dienen. D.h., dass der bislang im Konzept skizzierte Standort innerhalb des 150,0 m Streifens zur Hagener Au nicht mehr für die Regenrückhaltung genutzt wird, sondern nahezu vollständig entsprechenden Aufwertungsmaßnahmen zugutekommt.

Das geplante Rückhaltebecken soll so weit möglich und überwiegend außerhalb des 150 m Streifens bleiben. Auf Grund der erforderlichen Größe, die im Zuge der weiteren Planung detailliert ermittelt und mit dem Gewässerunterhaltungsverband abgestimmt wird, sowie der vorhandenen Topografie muss aller Wahrscheinlichkeit nach ein Anteil des Regenwasserrückhaltebeckens in den 150 m Streifen hineinragen. Dies wird jedoch in Anbetracht des Eingriffs und der verfolgten Optimierung der Einfügung in das Gelände und damit der Minimierung von Bodenbewegungen als vertretbar angesehen.

- Im Bereich der Abstandsfläche/Maßnahmenfläche an der Hagener Au wird auf die Anlage von öffentlich zu nutzenden Grünflächen verzichtet. Eine Ausnahme bildet ein Fußweg, der am östlichen Rand der Maßnahmenfläche vorgesehen werden soll. Für die Maßnahmenfläche ist nach derzeitigem Stand der Planung die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland vorgesehen. Vorzugsweise soll eine Beweidung stattfinden, um die Pufferwirkung der Fläche gegenüber dem FFH-Gebiet zu unterstützen.

An der Ostgrenze des Weidegrünlandes bzw. der Westgrenze der geplanten Bebauung ist die Pflanzung einer naturnahen Hecke aus Sträuchern und Bäumen geplant. Zwischen Hecke und Grünland soll ein Wanderweg verlaufen, der den Weg um das Baugebiet zu einem Rundweg ergänzt. Die Breite der Fläche innerhalb derer der Wanderweg vorgesehen werden soll sowie die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmenfläche wird im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 bestimmt.

- Die nach der Entlassung der geplanten Bauflächen im Landschaftsschutzgebiet verbleibenden Flächen sind nachrichtlich gekennzeichnet worden.
- Die Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze ist nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Die Begründung zur F-Planänderung wurde hinsichtlich der o.g. Punkte sowie der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Hinweise ergänzt.

Dies sind unter anderem auch ergänzende Aussagen zum prognostizierten Wohnungsneubaubedarf in der Gemeinde, der verkehrlichen Erschließung, erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen sowie zur Ableitung des Oberflächenwassers und weiterer Aussagen zur technischen Infrastruktur.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Probsteierhagen liegt östlich der Landeshauptstadt Kiel und westlich der Gemeinde Schönberg in der Probstei. Die Gemeinde ist über die Landesstraße 50 an die genannten Orte angebunden. Die Entfernungen nach Kiel bzw. Schönberg betragen ca. 10,0 km bzw. 6,0 km.

Das Plangebiet selbst befindet sich südlich der Hauptortslage westlich der K 31 (Wulfsdorfer Weg), der die Gemeinde in südlicher Richtung mit Preetz verbindet.

Nördlich der Hauptortslage verläuft die Bahnstrecke Kiel – Schönberg, die reaktiviert werden soll und diesbezüglich eine besondere Bedeutung für die Gemeinde hinsichtlich der Anbindung nach Kiel hat.



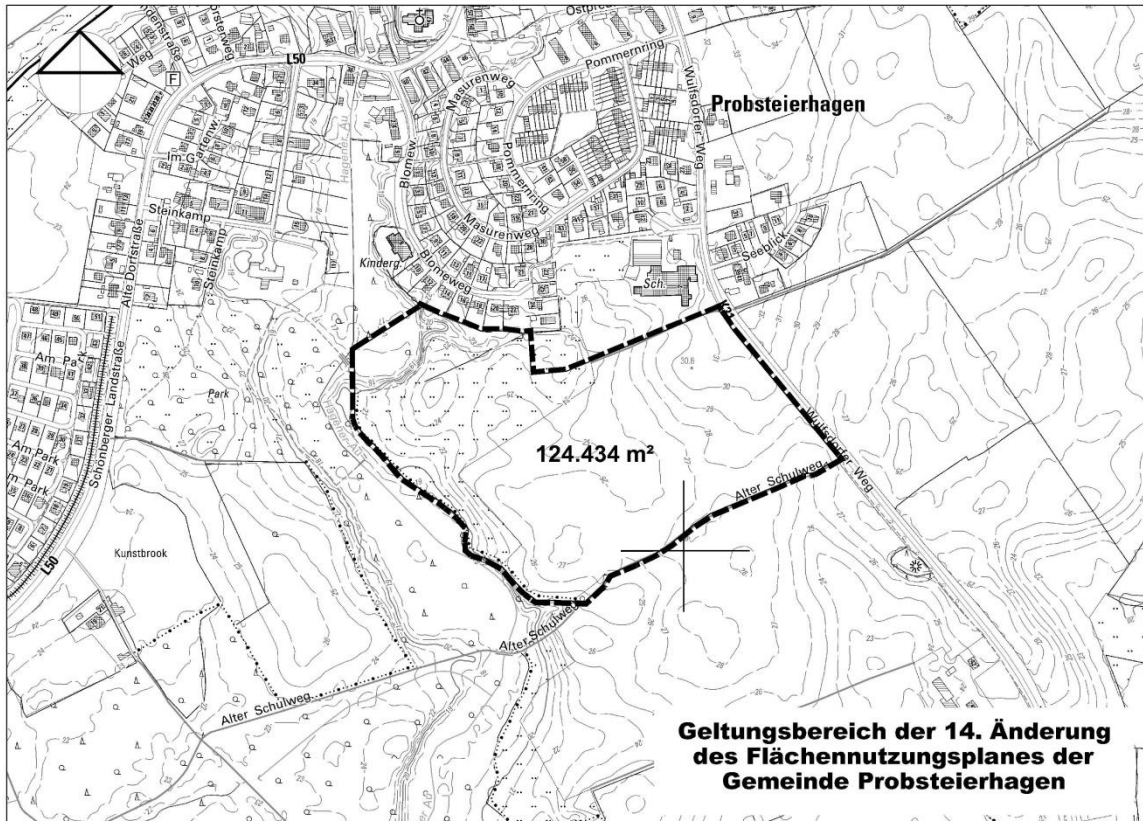
Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Gemeinde (Luftbild: Google Maps)

Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen westlich des Wulfsdorfer Weges. Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch die Flächen der Dörfergemeinschaftsschule sowie die bestehende Wohnbebauung am Blomeweg,
- im Osten durch den Verlauf der K 31 (Wulfsdorfer Weg),
- im Süden durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen sowie den Verlauf eines Wanderweges und
- im Westen durch den Verlauf der Hagener Au und den sie umgebenden Waldflächen.

Der Geltungsbereich der 14. Änderung des F-Planes hat eine Größe von ca. 12,40 ha. Das Plangebiet befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 19,00 m über NN (Normal Null) am westlichen Rand und ca. 31,00 m über NN am östlichen Rand des Plangebietes. Der Geltungsbereich weist insbesondere im östlichen Bereich eine bewegte Topografie auf. Innerhalb des für eine Bebauung vorgesehenen Bereiches fällt das Gelände von der K 31 ausgehend um ca. 5,00 m nach Westen ab.

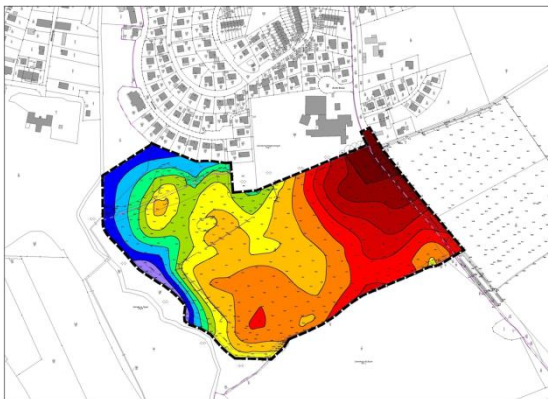
Die Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich im Eigentum eines privaten Erschließungsträgers.



Darstellung des Plangeltungsbereiches

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerbaufläche im zentralen Bereich sowie als Grünlandfläche am nördlichen und westlichen Rand genutzt.



Topografie des Plangebietes



Bestandsplan

Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Biotopfläche, die sich aus einem Kleingewässer und umgebenden Ruderalflächen zusammensetzt.



Blick nach Osten



Blick nach Osten mit bestehendem Kleingewässer



Blick nach Osten mit dem Verlauf des Wanderweges



Blick nach Nordwesten

Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich Gehölz- bzw. Waldflächen sowie der Verlauf eines Baches.

Entlang des südlichen Randes des Plangebietes verläuft ein wassergebundener Fuß- und Radweg, der den Wulfsdorfer Weg mit den Flächen um die Hagener Au herum verbindet. Die weiter südlich gelegenen Flächen werden ebenfalls landwirtschaftlich genutzt.



Verlauf der K 31 nach Norden



Blick von der K 31 nach Westen

Im Norden des Gebietes grenzen das Schulgelände, der Schulteich sowie vorhandene Wohnbebauung am Blomeweg an den Planbereich an.

Westlich des Plangebietes verläuft die Hagener Au mit den umgebenden Wald- und Gehölzflächen.

3.3. Baugrundverhältnisse

Eine Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit für das Gebiet ist noch nicht erstellt worden.

Auf Grund der bekannten Untergrundverhältnisse kann jedoch zu jetzigen Zeitpunkt schon die Aussage getroffen werden, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich des Plangebietes nicht möglich sein wird, da der Untergrund nicht die notwendige Durchlässigkeit aufweist.

Nach Aussage des Umweltberichtes wurden die ersten Aussagen zu den Bodenverhältnissen für das Gemeindegebiet Probsteierhagens dem Landschaftsplan entnommen. Demnach besteht der Untergrund des Planungsraumes aus Geschiebelehm.

Der für die Bebauung vorgesehene Bereich weist überwiegend grundwasserferne Böden auf. Eine grundwassernahe Senke besteht südlich des Schulteiches. Sie führt zeitweilig Wasser.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

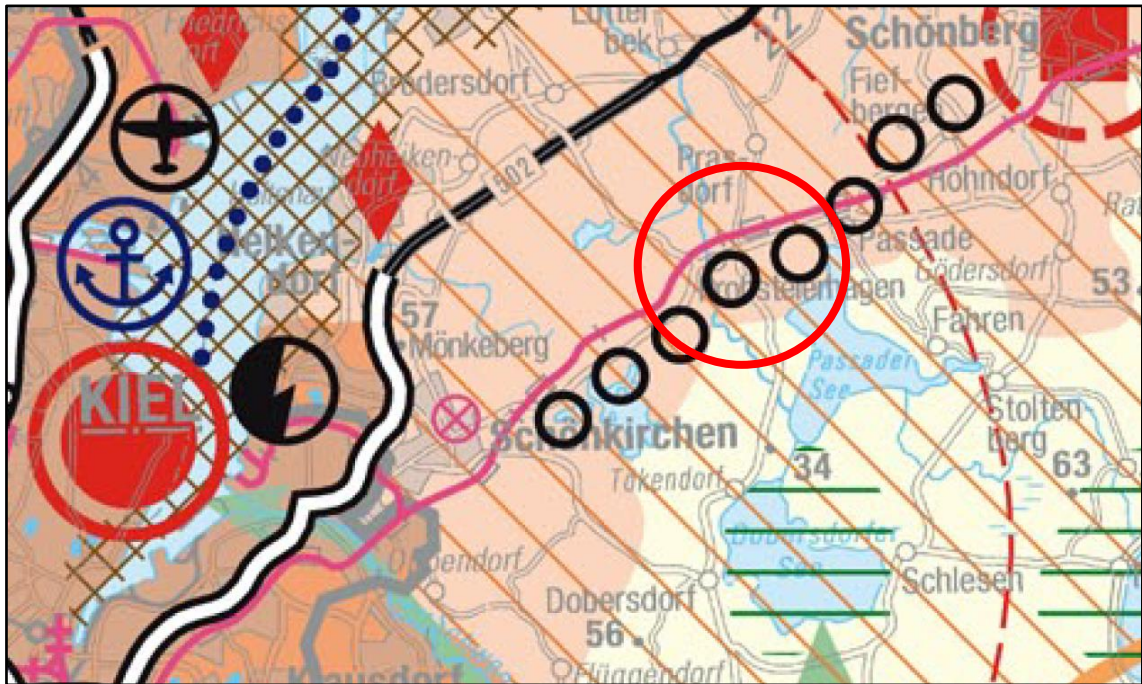
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Probsteierhagen maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan

wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Dem LEP sind für die Gemeinde Probsteierhagen die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

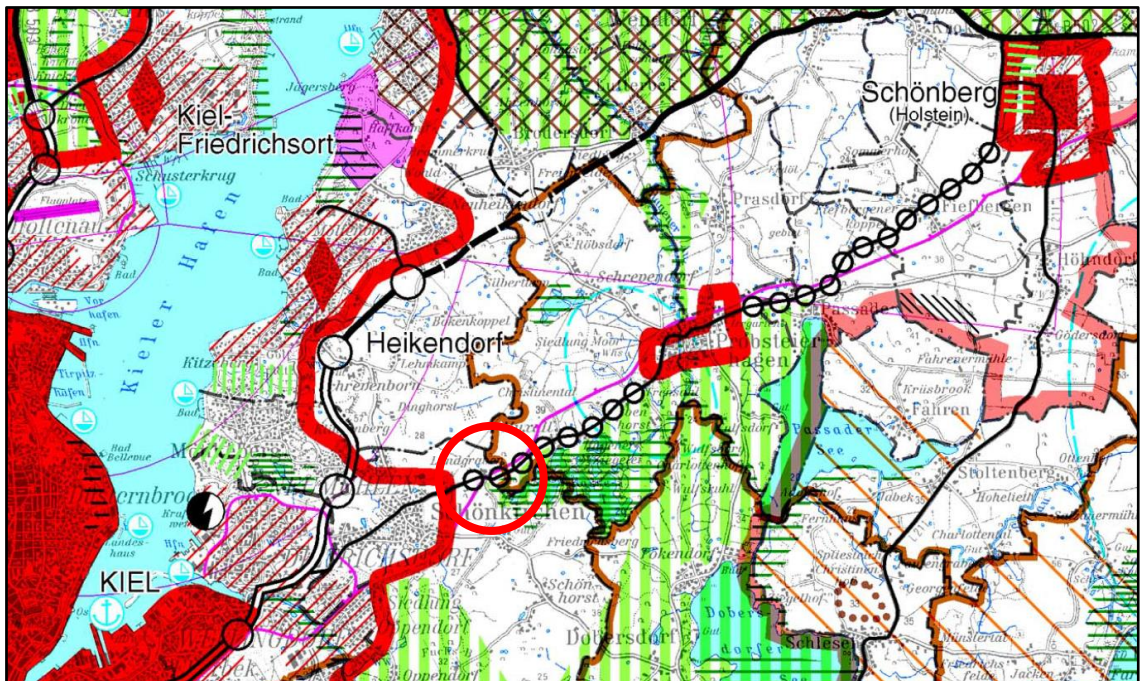
Die Gemeinde Probsteierhagen befindet sich im Ordnungsraum Kiel innerhalb des 10,0 km-Radius um das Oberzentrum Kiel. Sie liegt auf der Siedlungsachse Kiel – Schönberg im Nahbereich der Gemeinde Schönberg als Unterzentrum.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) konkretisiert die Aussagen des LEP. Für Probsteierhagen werden dort die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Die Gemeinde befindet sich im Nahbereich der Gemeinde Schönberg. Probsteierhagen ist Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel – Schönberg. Die gewerbliche Entwicklung der Gemeinde soll in Abstimmung mit Gemeinde Prasdorf erfolgen. Sie ist Standort einer dreizügigen Grundschule mit offener Ganztagschule.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Auf der Achse Kiel – Schönberg soll sich die wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung in den Siedlungsschwerpunkten Schönkirchen, Probsteierhagen und Schönberg kontinuierlich fortsetzen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im unmittelbaren Anschluss an das baulich zusammenhängende Siedlungsgebiet der Gemeinde sowie der Abgrenzung der Siedlungsachse. Südlich dieser Abgrenzung erfolgte die Darstellung eines regionalen Grünzuges, der durch die vorliegende Planung an seinem nördlichen Rand berührt wird.

Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.

Hinsichtlich des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens besteht für Probsteierhagen als Siedlungsschwerpunkt keine obere Grenze. Allerdings sind wohnbauliche Entwicklungen am tatsächlichen Bedarf zu orientieren.

Aus den vergangenen Jahren liegen verschiedene Prognosen zur Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie zum zukünftigen Wohnungsneubaubedarf vor, aus denen sich auch Aussagen für die Gemeinde Probsteierhagen ableiten lassen. Dies sind die:

- Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025
- Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushalsprognose Kreis Plön
- Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und Kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein einschließlich Modellrechnungen zu Haushalten und Erwerbspersonen.

Die Prognosen wurden in der Potentialanalyse zur Innenbereichsentwicklung betrachtet und die Ergebnisse miteinander verglichen. Im Fazit wurden hierzu die folgenden Aussagen zusammengefasst:

„Die Studien des IfS, des Instituts GEWOS und des Statistikamtes Nord stellen anhand von statistischen Daten Prognosen für die zukünftige Entwicklung auf. Ob diese in der errechneten Form tatsächlich eintreten, kann nicht mit Gewähr gesagt werden. Durch unvorhersehbare Faktoren kann sich die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren auch anders oder in anderer Ausprägung gestalten. Die Studien liefern insofern lediglich einen Rahmen, der den Gemeinden eine Orientierung für die Planung bietet.

Die Aussagen der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 und der Kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushalsprognose Kreis Plön treffen ähnliche Aussagen zu Bevölkerungsentwicklung, Haushaltszahlen und Wohnungsneubaubedarfen. Besonders in der GEWOS-Studie wird für Probsteierhagen im Vergleich zu anderen Gemeinden im Kreis Plön ein weiteres Wachstum prognostiziert. Gemeinsamkeiten aller drei Studien sind die Prognosen über eine Verkleinerung der Haushalte, einer alternden Bevölkerung sowie einer Nachfrage nach Wohnraum für die Altersgruppe über 65 Jahren.

Die aktuellste Studie des Statistikamtes Nord von 2016 differenziert in ihrer Prognose nicht nach Gemeinden oder markanten Teilräumen des Kreises, sondern beschreibt die durchschnittliche Entwicklung innerhalb des Kreises und trifft somit keine Aussagen über gemeindliche Entwicklungen.

Dabei haben die Nähe und die gute verkehrliche Anbindung zur Landeshauptstadt Kiel auf die Bevölkerungsentwicklung in Probsteierhagen einen starken Einfluss. In der aktuellsten Studie des Statistikamtes Nord wird ein Bevölkerungswachstum von 10,3 % bis 2030 für die Stadt Kiel angenommen. Es wird davon ausgegangen, dass von dieser Entwicklung auch die Umlandgemeinden profitieren. Gründe hierfür sind:

- *Der Wohnungsmarkt in Kiel wird nicht ausreichend Wohnraum durch Neubau zur Verfügung stellen können. Dadurch werden die Gemeinen in direkter Nachbarschaft zu Kiel eine attraktive Alternative.*
- *Einfamilienhäuser, die in der Landeshauptstadt nur ein vergleichsweise geringes Segment auf dem Wohnungsmarkt darstellen und die auf Grund begrenzter Flächen nur in relativ geringem Umfang angeboten werden können, sind weiter beliebt und können in den Umlandgemeinden noch angeboten werden.*
- *Der Wunsch eines Teils der Stadtbewohner in einer kleinstädtischeren Wohnumgebung zu leben.*

Da die Umlandgemeinden von Großstädten - wie Probsteierhagen - traditionell mehr von der Wanderung aus den Zentren profitieren als der ländlich Raum sowie innerhalb des Ordnungsraumes ein Großteil der Baufertigstellungen auf die Siedlungsschwerpunkte entfallen, kann davon ausgegangen werden, dass in der Gemeinde Probsteierhagen der Wohnungsneubaubedarf weitaus größer ausfallen wird als ohnehin in den Studien prognostiziert wurde. Insbesondere besteht ein Realisierungsbedarf für den Zeitraum bis 2020.“

Hinsichtlich des angenommenen Wohnungsneubaubedarfs wurde die Aussage getroffen, dass auch in Hinblick auf die Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfes ein Wohnungsneubaubedarf in Probsteierhagen von ca. 15% bis 2030, ausgehend vom Wohnungsbestand 2012, daher realistisch erscheint. Dies entspricht ca. 144, nach Abzug der seit 2012 fertiggestellten Wohnungen, 135 Wohneinheiten.

In der Untersuchung zur Siedlungsentwicklung ist daher für die Außenentwicklung von einer Entwicklung in einer Größenordnung von mindestens 100 bis 120 Wohneinheiten ausgegangen worden, die ggf. abschnittsweise zu entwickeln wären. Bei einer solchen Entwicklung soll neben der Befriedigung der klassischen Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken auch der Nachfrage nach kleineren Wohnungen Rechnung getragen werden.

Die vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein in Auftrag gegebene Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig – Holstein (Stand: Juni 2017) lag zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Betrachtung der Innenentwicklung noch nicht vor.

Diese Prognose geht hinsichtlich der Gliederung der Landesfläche einen anderen Weg als bisherige Prognosen und betrachtet für die Kreise des Landes die Umlandbereiche von zentralen Orten, in denen sich die wohnbauliche Entwicklung vorrangig abspielt, sowie die eher ländlich geprägten Bereiche, für die ein geringeres Wachstum bzw. auch Schrumpfungsprozesse erwartet werden, getrennt voneinander. Dies erfolgt dementsprechend auch für den Kreis Plön hinsichtlich des Umlandbereiches um die Landeshauptstadt Kiel sowie die Restfläche des Kreises, so dass sich verlässlichere Aussagen für die Entwicklung innerhalb des Kreises Plön treffen lassen.

Die Prognose geht für den Kreis Plön ohne die Umlandgemeinden Kiels im Zeitraum 2015 bis 2030 also für den Zeitraum von 15 Jahren von einem jährlichen Wohnungsneubaubedarf von ca. 108 Wohneinheiten, also insgesamt 1.620 Wohneinheiten aus. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt dabei im Zeitraum 2015 bis 2019 mit 237 Wohneinheiten jährlich und nimmt für die weiteren Teilzeiträume 2020 bis 2024 und 2025 bis 2029 auf 62 bzw. 39 Wohneinheiten jährlich ab.

Der Anteil der Bevölkerung und der Wohneinheiten der Gemeinde Probsteierhagen liegt bei ca. 4,0 % der Werte für den Kreis Plön ohne die Umlandgemeinden. Dementsprechend kann der Bedarf für Probsteierhagen bis 2030 rein rechnerisch auf ca. 66 Wohneinheiten heruntergebrochen werden.

Die Prognose trifft ebenfalls differenzierte Aussagen zur Art des Wohnungsbedarfs. Danach verteilt sich der Bedarf an Wohnungen in Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäuser jeweils ungefähr hälftig auf die genannten Wohnformen.

In die Prognose sind ebenfalls die Daten für die „Neubaunachfrage“ aufgenommen worden, die sich vor dem Hintergrund des Phänomens weiterhin bestehender Nachfrage nach Wohnraum auch in Schrumpfungsregionen als alternative Ermittlungsmethode des Wohnraumbedarfs versteht. Hiernach liegt der Bedarf bzw. die Nachfrage bei ca. 100 Wohneinheiten bis 2030 und ca. 70 Wohneinheiten bis 2019. Auffällig ist, dass sich der prognostizierte Anteil des Bedarfs an Wohnungen in Mehrfamilien- sowie Ein- und Zweifamilienhäusern dahingehend verschiebt, dass die Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern nunmehr bei ca. 62 % der Gesamtnachfrage liegt.

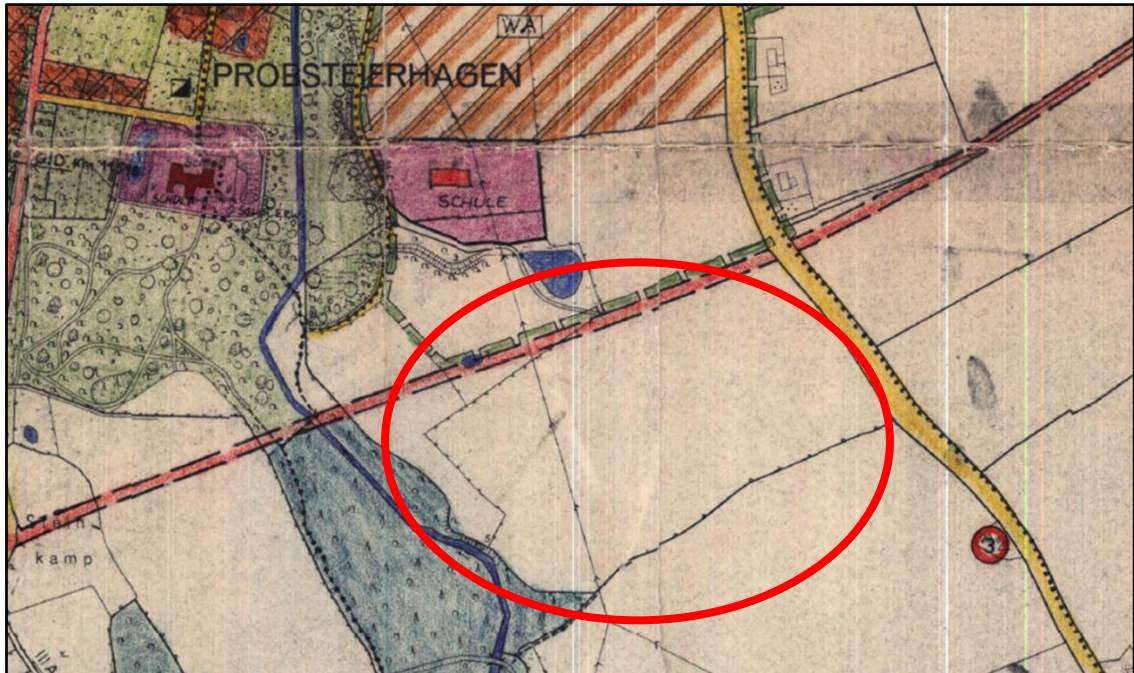
Bezogen auf den Wohnungsbestand Ende 2015 (990 Wohneinheiten) entspricht die Annahme eines Neubaubedarfs von ca.100 Wohneinheiten einem Wachstum in der Größenordnung von ca. 10 %.

Mit der vorliegenden Planung wird Flächenvorsorge für eine Entwicklung von bis zu ca. 115 Wohneinheiten in Mehr- und Einfamilienhäusern getroffen.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung am Wohnungsmarkt, den eingangs und im Rahmen des Innenentwicklungsgutachtens getroffenen Aussagen insbesondere zu dem derzeit von der Stadt Kiel ausgehenden Siedlungsdruck sowie der besonderen Verantwortung der Gemeinde Probsteierhagen als Siedlungsschwerpunkt über den örtlichen Bedarf hinaus Flächen für die wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung zu stellen, wird die vorliegende Planung als am Bedarf orientiert angesehen.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist seit 1975 wirksam. Der Ursprungsplan stellt die Fläche des Plangeltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dar. Am nördlichen Rand ist die Trasse einer Umgehungsstraße ausgewiesen.

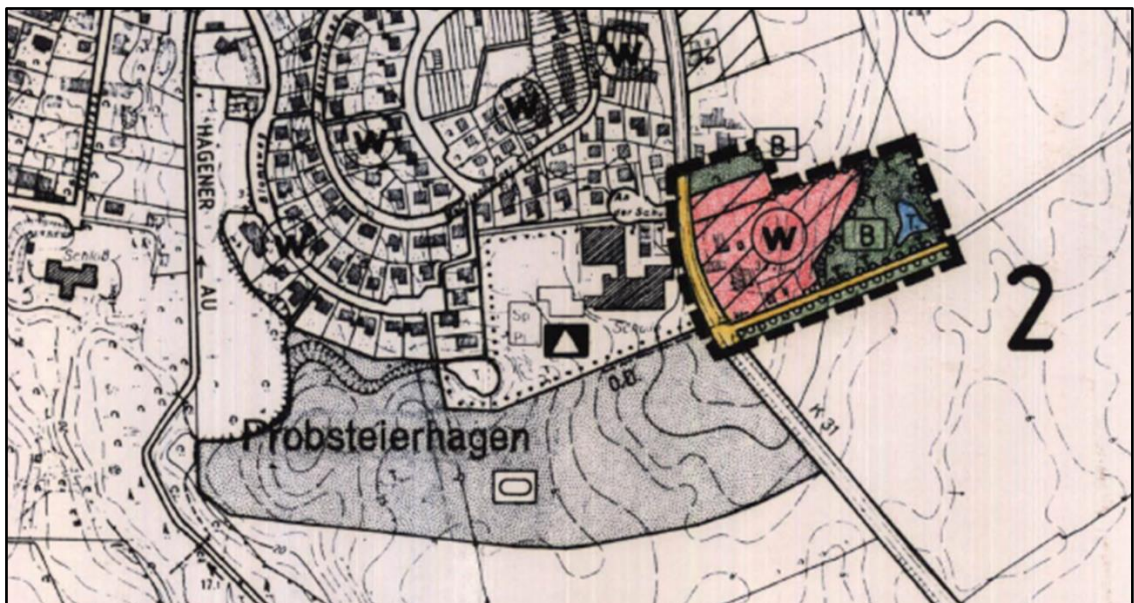


Auszug aus dem Ursprungsplan mit Darstellung des Planbereiches

Die Darstellung des Schulstandortes ist seinerzeit am nordwestlichen Bereich erfolgt. Dargestellt ist ebenfalls die Fläche des heutigen Schulteiches.

Die in der darauf folgenden Zeit erfolgten Entwicklungen sind den Darstellungen der 10. Änderung des F-Planes zu entnehmen. Hier sind im Zuge der Ausweisung einer Wohnbaufläche östlich des Wulfsdorfer Weges auch die Bestandsdarstellungen für die westlich des Wulfsdorfer Weges und nördlich des Plangebietes gelegenen Flächen vorgenommen worden.

Dargestellt sind der Standort der Schule als Fläche für den Gemeinbedarf sowie die angrenzenden Wohnbauflächen. Für den nördlichen Teil des Plangebietes ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ dargestellt. Der südliche Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

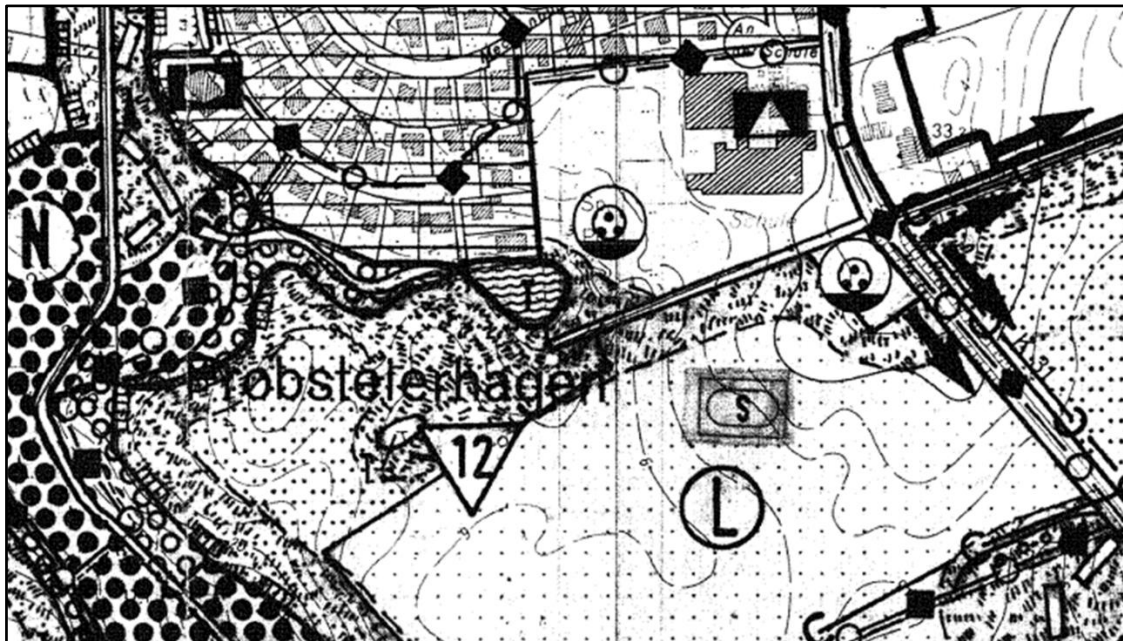


Auszug aus der 10. Änderung des F-Planes

Die beabsichtigten Festsetzungen des B-Planes Nr. 13 entwickeln sich nicht aus den Darstellungen des F-Planes. Eine Änderung des F-Planes wird erforderlich. Diese erfolgt mit der vorliegenden 14. Änderung des F-Planes im Parallelverfahren.

4.3. Landschaftsplan

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



Auszug aus dem Landschaftsplan (Planungskarte)

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.

4.4. Bebauungsplanung

Für die Fläche des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Planung liegt bislang keine verbindliche Bauleitplanung vor.

4.5. Potentialanalyse zur Innenentwicklung

Ziel der Untersuchung war es, die Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Probsteierhagen zu ermitteln.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass der Wohnungsneubaubedarf bis 2030 nur in geringem Umfang im Innenbereich gedeckt werden kann. Dabei ist bereits berücksichtigt, dass sich einige Wohneinheiten bereits in der Planung beziehungsweise in der Umsetzung befinden, jedoch auch ein Teil der Eigentümer der ermittelten Freiflächen diese nicht kurz- bis mittelfristig bebauen oder verkaufen werden. Neben einer Aktivierung der Innenentwicklungspotentiale wird daher aus stadtplanerischer Sicht empfohlen, Flächen für den Wohnungsneubau im Außenbereich auszuweisen und somit rechtzeitig die Voraussetzungen zu schaffen, um auf die Wohnraumnachfrage der nächsten Jahre reagieren zu können.

Im Innenentwicklungsgutachten wurde ein realistisches Entwicklungspotential im Innenbereich von 17 Wohneinheiten und zusätzlich bis zu 40 altersgerechten Wohnungen in einer Altenwohnanlage bis 2030 dargestellt. Diese Potentiale können den Bedarf an Wohnungsneubau in der Gemeinde nicht decken.

4.6. Untersuchung zur Siedlungsentwicklung

Aufbauend auf den in der Potentialanalyse zur Innenentwicklung dargelegten Ergebnissen sollte mit der Untersuchung geklärt werden, welche Außenbereichsflächen sich für eine mögliche Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des Gemeindegebietes eignen.

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.

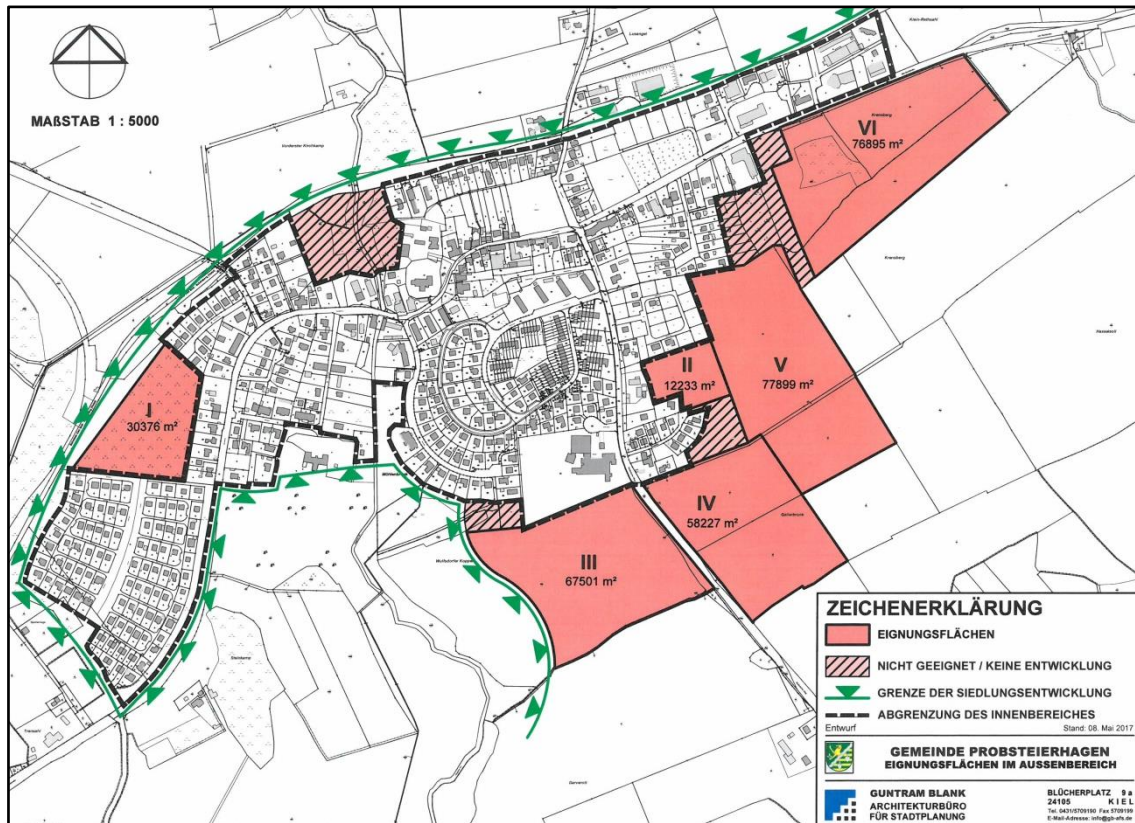
Neben der baulichen Entwicklung zweier unbebauter Flächen, die bereits von drei Seiten vom Siedlungskörper (Fläche I und II) eingefasst sind, wird eine weitere Siedlungsentwicklung Richtung Süden, Südosten und Osten als möglich und städtebaulich sinnvoll erachtet.“

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 kurzfristige 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 Haupteerschließungsstraße. 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.

4.7. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang lediglich im Rahmen des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie der Untersuchung zur Siedlungsentwicklung. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben. Weitergehende gemeindliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. PLANUNG

5.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 konkretisiert. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden die Grundzüge der Planung erläutert, die zu der vorgenommenen Flächenabgrenzung geführt haben.

Bei der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes waren zunächst verschiedene Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Das sind unter anderem die Möglichkeiten der verkehrlichen Erschließung, die erforderlichen Schutzabstände zum angrenzenden FFH-Gebiet „Hagener Au“ sowie die in Teilen bewegte Topografie des Geländes.

Hinsichtlich des Abstandes zur Hagener Au wurde zunächst der 150,0 m Abstand definiert, den die bauliche Entwicklung dorthin einhalten sollte. Zunächst war beabsichtigt, die bauliche Entwicklung auf die Flächen zu beschränken, die derzeit ackerbaulich genutzt werden und auf die Inanspruchnahme der Grünlandflächen zu verzichten auch wenn diese intensiv genutzt sind.

Im Hinblick auf eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen wurde hiervon abgewichen und auch der Bereich der Grünlandfläche, der sich außerhalb des 150,0 m tiefen Abstandes zur Hagener Au befindet, in die bauliche Entwicklung einzubeziehen.

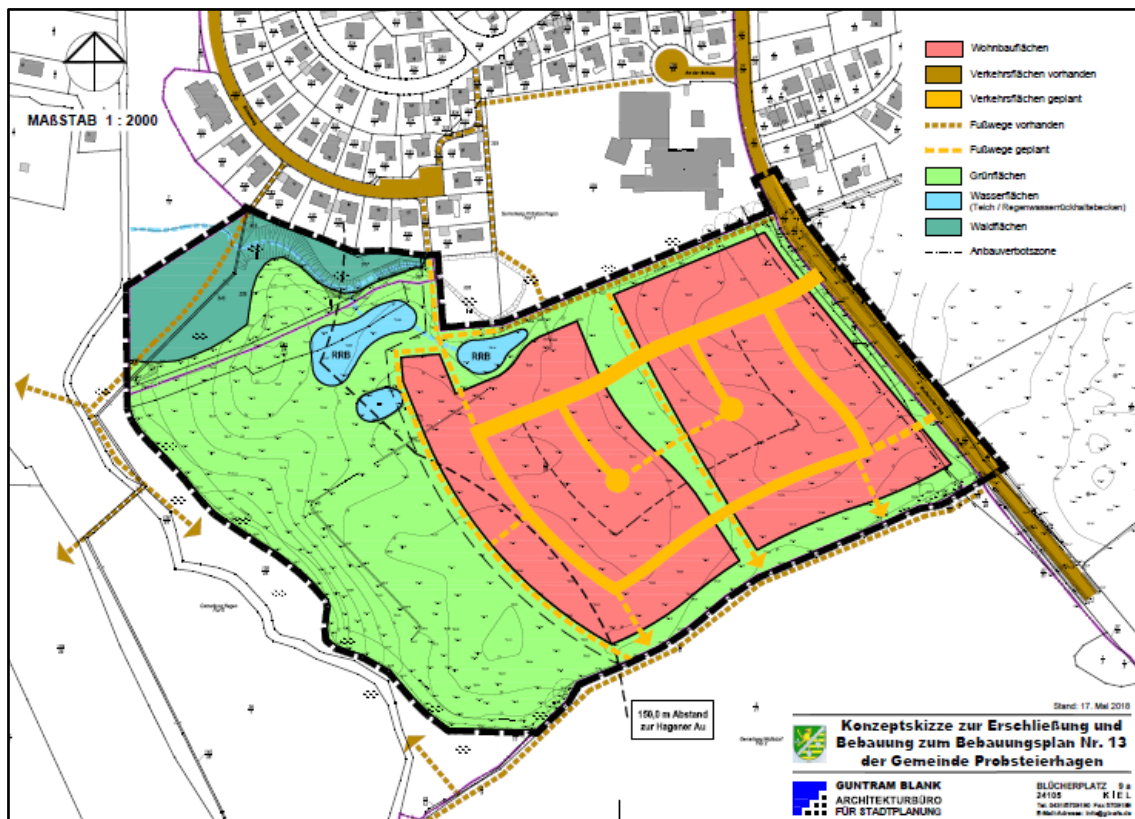


Bestandsplan



Darstellung der Grundnutzung der Flächen
(Planungsüberlegung zum Vorentwurf)

Hiervon ist im Zuge der Weiterentwicklung der Planung abgewichen worden. Zur Verdeutlichung des jetzt verfolgten Planungsansatzes bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist eine Konzeptskizze zur Erschließung und Bebauung erarbeitet worden, die sich in ihren Aussagen auf flächige Darstellungen sowie die wesentlichen Aussagen zur Erschließung beschränkt. Sie ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.



Konzeptskizze zur Erschließung und Bebauung (AfS- Guntram Blank, Stand: 17.05.2018)

Auf den zunächst vorgesehenen Standort für den Kindergarten am nordwestlichen Rand der geplanten Bauflächen wird zugunsten eines größeren Abstandes baulicher Nutzungen zum Kerbtal und Auwaldrest im Norden verzichtet.

Nach derzeitigem Planungsstand ist es Absicht der Gemeinde, einen Alternativstandort am östlichen bzw. nördlichen Rand des Plangebietes für die Ansiedlung einer KiTa vorzusehen. Ein konkreter Standort wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht ausgewiesen. Die Standortentscheidung soll auf der Ebene der Bebauungsplanung getroffen werden. Eine Kindertagesstätte kann innerhalb einer Wohnbaufläche vorgesehen bzw. aus dieser entwickelt werden.

Mit der Vergrößerung des Abstandes der baulichen Nutzung zum Kerbtal und Auwaldrest im Norden geht eine Verringerung des Abstandes zur Hagener Au im südlichen bzw. südwestlichen Bereich einher, um einen städtebaulich schlüssigen Abschluss des Gebietes nach Westen zu erreichen, der in seiner Ausformung auf bestehende Siedlungsränder der

Gemeinde Bezug nimmt. Der Abstand wird an der schmalsten Stelle um ca. 30,0 m auf dann 120,0 m verringert. Im Süden bleibt der Abstand zum dort vorhandenen Kerbtal gleich.

Eine weitere Veränderung der Flächenabgrenzung erfolgt mit der Aufnahme einer zentralen, das Gebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerenden Grünachse, die das Gesamtgebiet in zwei Teilabschnitte untergliedert und bereits in der Vorplanung thematisiert wurde. Die tatsächliche Breite und Lage dieser Grünachse wird im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 konkretisiert und hängt von den ihr zugeordneten Funktionen ab.

Neben der öffentlichen Wegeführung sind Aufenthalts- und Spielangebote angedacht. Auch hinsichtlich der Ableitung des Regenwassers zu mindestens aus der östlichen Baufläche kann die Fläche je nach ihrer Ausgestaltung und Breite entsprechende Funktionen (Mulden, Gräben) übernehmen.

Die bislang für den Kindergarten vorgesehene Fläche soll künftig auf hierfür geeigneten Teilflächen der Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens dienen. D.h., dass der bislang im Konzept skizzierte Standort innerhalb des 150,0 m Streifens zur Hagener Au nicht mehr für die Regenrückhaltung genutzt wird, sondern nahezu vollständig entsprechenden Aufwertungsmaßnahmen zugutekommt.

Das geplante Rückhaltebecken soll so weit möglich und überwiegend außerhalb des 150 m Streifens bleiben. Auf Grund der erforderlichen Größe, die im Zuge der weiteren Planung detailliert ermittelt und mit dem Gewässerunterhaltungsverband abgestimmt wird, sowie der vorhandenen Topografie muss aller Wahrscheinlichkeit nach ein Anteil des Regenwasserrückhaltebeckens in den 150 m Streifen hineinragen. Dies wird jedoch in Anbetracht des Eingriffs und der verfolgten Optimierung der Einfügung in das Gelände und damit der Minimierung von Bodenbewegungen als vertretbar angesehen.

Vor dem Hintergrund der Erhöhung des Rückhaltevolumens und damit einer Reduzierung der Einleitmengen in die Hagener Au ist am nordwestlichen Rand südlich des Schulteiches eine weitere Fläche dargestellt worden, die sich topografisch durchaus für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens eignet.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Ableitung des Regenwassers werden im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 erarbeitet. Hierbei soll auch geprüft werden, ob und in welchem Umfang sich Maßnahmen (z.B. Versickerung, dezentrale Rückhaltungen, Gründächer auf Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen) innerhalb der Bauflächen dazu eignen, einen Beitrag zur Reduzierung des Wasserabflusses zu leisten.

Im Bereich der Abstandsfläche/Maßnahmenfläche an der Hagener Au wird auf die Anlage von öffentlich zu nutzenden Grünflächen verzichtet. Eine Ausnahme bildet ein Fußweg, der am östlichen Rand der Maßnahmenfläche vorgesehen werden soll und gemeinsam mit den Wegeverbindungen an den südlichen und nördlichen Rändern des Plangebietes einen Rundweg ausbildet. Für die Maßnahmenfläche ist nach derzeitigem Stand der Planung die Entwicklung von extensiv genutztem Grünland vorgesehen. Vorzugsweise soll eine Beweidung stattfinden, um die Pufferwirkung der Fläche gegenüber dem FFH-Gebiet zu unterstützen.

An der Ostgrenze des Weidegrünlandes bzw. der Westgrenze der geplanten Bebauung ist die Pflanzung einer naturnahen Hecke aus Sträuchern und Bäumen geplant. Zwischen Hecke und Grünland soll der bereits erwähnte verlaufen. Die Breite der Fläche innerhalb derer der Wanderweg vorgesehen werden soll sowie die konkrete Ausgestaltung der Maßnahmenfläche wird im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 bestimmt.

Weitergehende Aussagen Grünplanung können dem Umweltbericht entnommen werden bzw. werden im weiteren Verfahrensablauf in die Begründung zum B-Plan Nr. 13 aufgenommen.

Die vorhandenen Waldflächen am nördlichen Rand des Plangebietes, innerhalb derer der Bach vom Schulteich zur Hagener Au verläuft, werden als Bestand aufgenommen.

Zur konzeptionellen Entwicklung des Plangebietes ist zunächst die mögliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes sowie die innere Erschließung und Aufteilung der Flächen anhand von Varianten untersucht worden. Die verkehrliche Erschließung ist lediglich vom Wulfsdorfer Weg aus möglich. Hier wurde betrachtet, wo die Anbindung erfolgen soll. Die Entscheidung fiel auf eine Erschließung in größtmöglicher Nähe zur bestehenden Ortslage, um so den Bezug zur gewachsenen Bebauung herzustellen.

Darauf aufbauend wurden Varianten zur inneren Erschließung geprüft. Auf Grund der klaren Orientierung innerhalb des Gebietes wurde die Ringerschließung als Grundlage für die weitere Ausarbeitung gewählt. Die Erschließungsvariante mit zwei Ringerschließungen kann zum Tragen kommen, falls eine abschnittsweise Erschließung erforderlich wird. Derzeit geht die Gemeinde jedoch davon aus, dass das Gebiet im Ganzen entwickelt wird.

Bestandteil der konzeptionellen Überlegungen zur Erschließung waren auch die fußläufige Vernetzung des Planbereiches unter Berücksichtigung und Einbindung bereits bestehender Wegeverbindungen. Relevant sind hierbei insbesondere die Anbindung der nördlich gelegenen Schule, des Baugebietes am Blomeweg sowie des Fußweges im Süden, der das Gebiet mit der westlich gelegenen Hagener Au verbindet.

Von Bedeutung ist auch eine gute, von Fahrzeugverkehr unbeeinträchtigte innergebietsliche Wegeführung, die das Wohngebiet von Nord nach Süd durchquert und derzeit innerhalb der zentralen Grünachse vorgesehen ist. Auf eine weitere planmäßige Anbindung der Hagener Au soll verzichtet werden.

Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen Erschließung können dem entsprechenden Kapitel dieser Begründung entnommen werden.

Zielsetzungen für die Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche sind die Entwicklung eines Wohngebietes für eine kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung sowie verdichtete Bauformen und die Bereitstellung einer ausreichend großen Fläche für eine Kindertagesstätte.

Hinsichtlich der Art der Nutzung sind die vorgesehenen Bauflächen als Wohnbauflächen vorgesehen. Baulich verdichtete Wohnformen in Form von Mehrfamilien-, Reihen- oder Doppelhäusern sind nach derzeitigem Planungsstand entlang der Haupteerschließungsachse im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Die Flächen im südwestlichen und südöstlichen Bereich im Übergang zur Landschaft sollen dem individuellen Einfamilienhausbau vorbehalten werden.

Im Vorentwurfskonzept ist bislang bei einer überschlägig ermittelten Größe der Nettobaulandfläche von 51.000 m² davon ausgegangen worden, dass sich neben der Errichtung des geplanten Kindergartens ca. 130 Wohneinheiten innerhalb des Plangebietes realisieren lassen. Je nach Verdichtung der Mehrfamilienhausbebauung und deren Anteil an der Gesamtfläche erfolgte die Annahme, dass ca. 68 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern (ca. 52 %), ca. 20 Wohneinheiten in Reihen- und Doppelhäusern (15 %) und ca. 45 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern (35 %) entstehen könnten.

Mit der Reduzierung der Nettobaulandfläche durch die veränderte Gebietsabgrenzung auf ca. 45.000 m² ergibt sich eine Reduzierung der möglichen Wohneinheiten auf ca. 115 Wohneinheiten. Der prozentuale Anteil der unterschiedlichen Wohnformen kann dabei unverändert bleiben.

Hierzu ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die tatsächliche Gesamtanzahl der Wohneinheiten stark vom tatsächlichen Anteil verdichteter Wohnbebauung an der Gesamtentwicklung abhängt. Die weitere Konkretisierung hierzu erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Konzept verfolgt insgesamt eine effiziente und sinnvolle Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes, der landschaftlichen Einbettung des Gebietes sowie der Vernetzung vorhandener Biotopflächen mit angrenzenden Bereichen, einer sinnvollen, gestalterisch ansprechenden und effizienten Gesamterschließung sowie der Optimierung der Südausrichtung und Erschließung der einzelnen Grundstücke.

Die wesentlichen Leitgedanken der Planung lassen sich stichwortartig wie folgt zusammenfassen:

- Freihaltung der Abstandszone zur Hagener Au,
- Einfügung der Bebauung in die Topografie,
- Ausbildung eines grünen Siedlungsrandes,
- Fußläufige Vernetzung mit angrenzenden Gebieten,
- Optimierung der Ausrichtung der Gebäude nach Süden,
- Bereitstellung von Flächen für unterschiedliche Wohnformen,
- Standort für eine KITA innerhalb des Plangebietes,
- Haupteerschließung in Bezug zur Ortslage,
- Notausfahrt im südöstlichen Bereich.
- Innere Nebenerschließung der Wohnbauflächen durch eine Ringstraße, ergänzt durch Stichwege,

- Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz sowie
- Ableitung des Regenwassers nach Nordwesten / Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens.

5.2. Ziele der Planung

Mit der vorliegenden 14. Änderung des F-Planes beabsichtigt die Gemeinde Probsteierhagen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen mit einer Wohnbebauung sowie einer Kindertagesstätte zu schaffen.

Mit der Entwicklung der vorliegenden Wohnbaufläche kommt die Gemeinde Probsteierhagen als Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel - Schönberg der Aufgabe nach, Flächen für eine wohnbauliche Entwicklung vorzuhalten.

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

Die Begründung der Standortentscheidung leitet sich aus den Ergebnissen der Untersuchung zur Siedlungsentwicklung ab, die in Kapitel 4.6 dargestellt sind.

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 Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Beachtung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und jungen Menschen sowie die Belange von Freizeit und Erholung und
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

Aussagen zum städtebaulichen Konzept auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können der vorliegenden Begründung entnommen werden.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf Teilen der bislang unbebauten, an die Ortslage anschließenden Ackerlandfläche sollen künftig eine Wohnbebauung sowie eine Kindertagesstätte entstehen. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie durch eine landschaftsgerechte Ein- und Durchgrünung des Plangebietes bei Erhalt der vorhandenen Biotope sowie der Wahrung eines angemessenen Abstandes zur Hagener Au soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Die Bebauung durch Gebäude und Straßen sowie die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Ein Ausgleich hierfür wird im Rahmen des Verfahrens ermittelt und verbindlich festgesetzt.

Zum jetzigen Stand der Planung wurde 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, die der Frage nachgeht, ob das Vorhaben möglicherweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes führen könnte.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass in Hinsicht auf die Erhaltungsziele für die Hagener Au und den Steinbeißer eine Beeinträchtigung zum derzeitigen Planungsstand nicht ausgeschlossen werden kann. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher erforderlich. Diese erfolgt mit der Konkretisierung der Planung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Es 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. Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind in Kapitel 8, Immissionsschutz näher dargelegt.

Die Untersuchung weist 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.

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.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

5.4. Alternativenprüfung

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

Die Ergebnisse dieser Prüfung können dem Kapitel 4.6 dieser Begründung entnommen werden.

6. **KÜNFTIGE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der östliche, für eine Bebauung vorgesehene und geeignete Teilbereich wird entsprechend der angestrebten Nutzung für eine Wohnbebauung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Ein konkreter Standort für eine Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf mit der entsprechenden Zweckbestimmung wird auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht ausgewiesen. Die Standortentscheidung soll auf der Ebene der Bebauungsplanung getroffen werden. Eine Kindertagesstätte kann innerhalb einer Wohnbaufläche vorgesehen bzw. aus dieser entwickelt werden.

Die bisherige, in den Vorentwurf aufgenommene Darstellung erfolgte auf Grund der exponierten Lage der Fläche.

Die bislang für den Kindergarten vorgesehene Fläche soll künftig auf hierfür geeigneten Teilflächen der Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens dienen. Die erforderliche Fläche ist entsprechend als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ dargestellt.

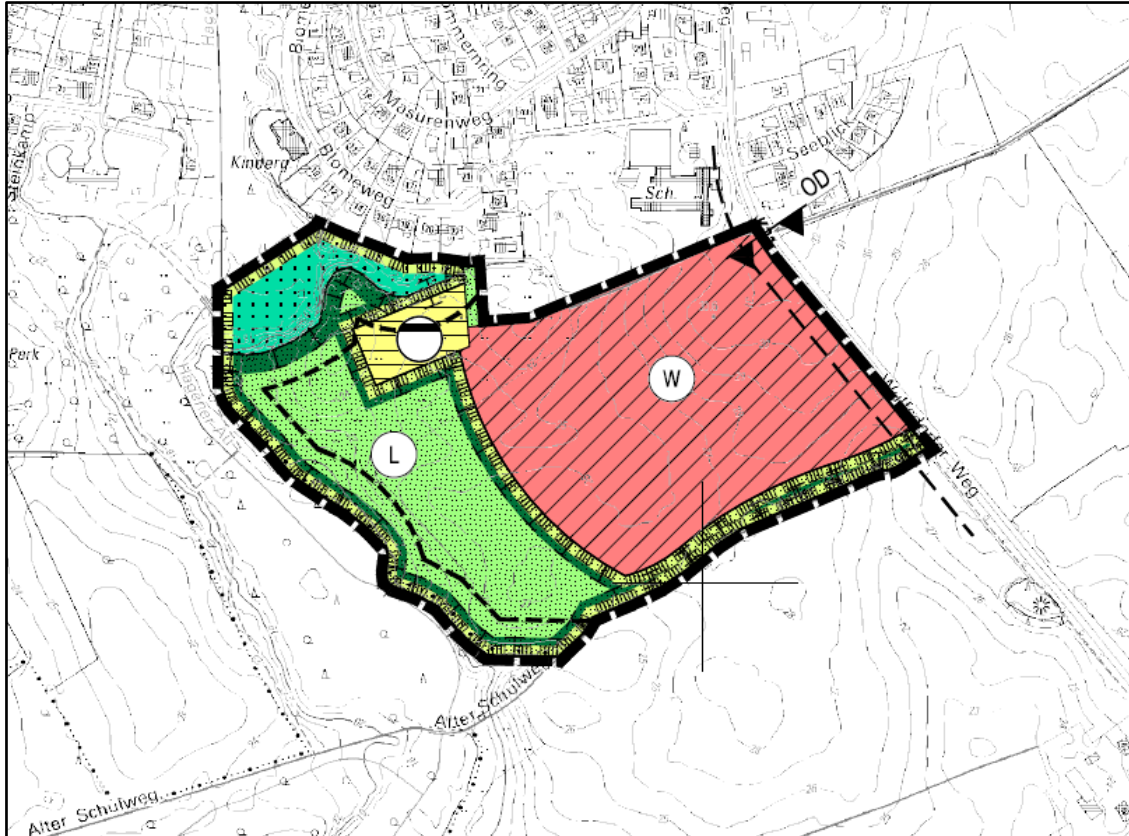
Das geplante Rückhaltebecken soll so weit möglich und überwiegend außerhalb des 150 m Streifens aus dem maßnahmenplan zum FFH-Gebiet Hagener Au bleiben. Auf Grund der erforderlichen Größe, die im Zuge der weiteren Planung detailliert ermittelt und mit dem Gewässerunterhaltungsverband abgestimmt wird, sowie der vorhandenen Topografie muss aller Wahrscheinlichkeit nach ein Anteil des Regenwasserrückhaltebeckens in den 150 m Streifen hineinragen. Dies wird jedoch in Anbetracht des Eingriffs und der verfolgten Optimierung der Einfügung in das Gelände und damit der Minimierung von Bodenbewegungen als vertretbar angesehen.

Die umgebenden Grünflächen werden als Grünflächen und überlagernd als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Die Waldfläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes wird als solche dargestellt. Nachrichtlich übernommen ist ebenfalls der 30,0 m tiefe Waldschutzstreifen zum Wald.

Die nach der Entlassung der geplanten Bauflächen im Landschaftsschutzgebiet verbleibenden Flächen sind nachrichtlich gekennzeichnet worden.

Zum Wulfsdorfer Weg als Kreisstraße (K 31) sind die 15,0 m tiefe Anbauverbotszone sowie die Lage der Ortsdurchfahrtsgrenze ebenfalls nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.



Auszug der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Entwurf, Stand: 17.05.2018)

Weitergehende Darstellungen sind nach derzeitigem Planungsstand für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

7. UMWELTPLANUNG

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Deren Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht zu dokumentieren, der im Zuge des weiteren Verfahrens Bestandteil dieser Begründung wird. Das vorliegende Kapitel dient der Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung.

Zur Vorbereitung auf die Verfahrensschritte der Bauleitplanung und auch hinsichtlich der Beantragung der Entlassung aus dem Landschaftsschutz wurden vom Büro BIOPLAN aus Schellhorn der Entwurf des 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.

Der Entwurf des Umweltberichtes ist zum derzeitigen Verfahrensstand als Kapitel 12 Bestandteil dieser Begründung. Er wird zum Abschluss des Verfahrens mit dem vorliegenden Dokument zusammengeführt.

Eingriffsregelung

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 Uferandstreifens erfolgen. Weitergehende Aussagen hierzu werden mit dem Fortgang des Verfahrens in die Begründung zum B-Plan Nr. 13 aufgenommen.

Artenschutzrechtliche Bewertung

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

Landschaftsplanerische Stellungnahme zur geplanten Siedlungsentwicklung

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.

Weitergehende Aussagen können der landschaftsplanerischen Stellungnahme entnommen werden, die dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

FFH-Vorprüfung

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.

Im Fazit der Vorprüfung wird 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.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

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.

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.

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens ist von weiteren die Planung berührenden Emissionen oder Immissionen nicht auszugehen.

Die Lärmtechnische Untersuchung ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Wulfsdorfer Weg. Bei der Straße handelt es sich um eine Kreisstraße (K 31). Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus hat zur äußeren Erschließung verschiedene Hinweise gegeben, die nachfolgend in die Begründung aufgenommen werden.

- Die Ortsdurchfahrtsgrenze ist in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.
- Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,0 m von der Kreisstraße 31 (K 31), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Die Anbauverbotszone sowie die Ortsdurchfahrtsgrenze sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt worden.

- Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die K 31 hat ausschließlich über die vorgesehene Zufahrt zu erfolgen. Weitere direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der K 31 nicht angelegt werden.
- Bei der Anbindung der geplanten Erschließungsstraße an das klassifizierte Straßennetz sind die Sicherheit und Leistungsfähigkeit der Einmündung bzw. des Knotenpunktes durch ausreichende Fahrbahnbreiten, Sichtfelder etc. zu gewährleisten. Die Leistungsfähigkeit ist gemäß dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) nachzuweisen. Die Verkehrssicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich ist besonders zu berücksichtigen.
- Die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer im südöstlichen Bereich des Plangebietes soll als Notzufahrt für das Baugebiet dienen. Das Befahren dieser Zufahrt sowie das Überfahren des vorhandenen Radweges macht einen verkehrsgerechten Ausbau erforderlich. Die geplante Notzufahrt muss auf den ersten 20 m eine überfahrbare Breite von mindestens 5 m aufweisen. Zur Vermeidung anderweitiger Nutzungen ist sie mit zwei abschließbaren Pollern zu versehen.
- Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Erschließungsstraße in die K 31 sowie der Linksabbiegespur und der Notzufahrt darf nur im Einvernehmen mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Niederlassung Rendsburg erfolgen. Rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten sind dem LBV.SH, Niederlassung Rendsburg Planunterlagen (RE-Entwürfe) in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Entwurf ist gemäß den gültigen technischen Regelwerken aufzustellen.
- Die Kosten der neuen Einmündung und der daraus resultierenden baulichen Veränderungen (einschließlich der Linksabbiegespur) an der K 31 gehen gemäß § 35 (1) StrWG zu Lasten des Planungsträgers. Ich weise darauf hin, dass auch die Mehrunterhaltungskosten für die Linksabbiegespur gemäß § 36 (1) StrWG dem Kreis durch einmalige Zahlung einer Ablösesumme zu erstatten sind. Über den Bau der Linksabbiegespur und der Zahlung der Unterhaltsablösung ist eine Vereinbarung zwischen der Gemeinde Probsteierhagen und dem LBV.SH, Niederlassung Rendsburg zu schließen.
- An der Einmündung der Erschließungsstraße in die K 31 sind Sichtfelder gemäß der „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen“, RAST 06 (Ausgabe 2006), Ziffer 6.3.9.3 auszuweisen. Die Sichtfelder müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahr-bahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Ggf. sind flankierende Maßnahmen, wie z. B. Halteverbot, Geschwindigkeitsbeschränkung, Lichtsignalanlagen etc. erforderlich. Auch die Anlage von Müllcontainerstellplätzen sowie die zum Einwerfen und zum Entleeren notwendigen Halteflächen müssen außerhalb des Sichtfeldes vorgesehen werden. Innerhalb der Sichtfelder dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.
- Wasser geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf nicht auf Straßengebiet der K 31 geleitet werden. Für die Einleitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Die Beachtung der genannten Aspekte erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung.

- Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ist mit dem Bau der neuen Erschließungsstraße gleichzeitig im Verlauf der K 31 eine Linksabbiegespur anzulegen.

Zur Planung ist durch das Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster ein Verkehrsgutachten erstellt worden, das nachweist, dass eine Linksabbiegespur nicht erforderlich wird. In der abschließenden Empfehlung des Gutachtens werden hierzu folgende Aussagen getroffen:

„Die Einmündung Wulfsdorfer Weg (K 31) / Erschließungs-straße B-Plan Nr. 13 ist in der Lage die Verkehre auch ohne bauliche Anlage einer Linksabbiegehilfe leistungsfähig abzuwickeln. Ein Rückstau des Linksabbiegers aus dem Wulfsdorfer Weg (K 31) tritt nicht auf. Darüber hinaus bestehen deutliche Kapazitätsreserven.

Gemäß Abschnitt 6.4.5, Absatz „Linksabbiegen ohne bauliche Veränderung“ der RAL darf eine Erschließung von gering belasteten Wirtschaftswegen oder Grundstückszufahrten an Straßen der Entwurfsklasse EKL 4 regelmäßig auch ohne bauliche Veränderung erfolgen.“

Es wird zum jetzigen Planungsstand davon ausgegangen, dass eine Linksabbiegespur nicht erforderlich und auf Grund der Ergebnisse des Verkehrsgutachtens auch nicht mehr gefordert wird. diesbezüglich erforderliche Abstimmungen erfolgen ggf. auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Das Verkehrsgutachten ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Hinsichtlich des Hinweises, dass für die neue Wohnbebauung eine Lärmsanierung zu Lasten des Kreises als Baulastträger der K 31 ausgeschlossen ist und mit erheblicher Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmenden Verkehrslärm zu rechnen ist, wird auf das Kapitel 8, Immissionsschutz und die dort dargelegten Ergebnisse der Lärmtechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm verwiesen.

Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen Erschließung insbesondere hinsichtlich der inneren Erschließung erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

9.2. Technische Infrastruktur

Innerhalb des neuen Baugebietes müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden. Hierzu kann an die im Wulfsfelder Weg sowie im Blomeweg vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Die genaue Lage und Dimensionierung der Leitungen wird soweit erforderlich im weiteren Planverfahren in die Begründung aufgenommen.

Die **Schmutz- und Regenwasserentsorgung** soll im Trennsystem soweit möglich im Freigefälle erfolgen. Für die Entsorgung von Regenwasser ist die Gemeinde Probsteierhagen zuständig. Alle Arbeiten zur Herstellung der Anlagen für die Regenwasserbeseitigung haben in Absprache mit der Gemeinde zu geschehen.

Wie aus den bislang vorliegenden Informationen zu den Bodenverhältnissen hervorgeht, kann das anfallende **Regenwasser** nicht direkt vor Ort versickert werden. Das Regenwasser muss demnach gefasst und abgeleitet werden. Dies soll der Topografie folgend nach Nordwesten erfolgen.

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes soll auf hierfür geeigneten Teilflächen die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens erfolgen. Das geplante Rückhaltebecken soll so weit möglich und überwiegend außerhalb des 150 m Streifens bleiben. Auf Grund der erforderlichen Größe, die im Zuge der weiteren Planung detailliert ermittelt und mit dem Gewässerunterhaltungsverband abgestimmt wird, sowie der vorhandenen Topografie muss aller Wahrscheinlichkeit nach ein Anteil des Regenwasserrückhaltebeckens in den 150 m Streifen hineinragen. Dies wird jedoch in Anbetracht des Eingriffs und der verfolgten Optimierung der Einfügung in das Gelände und damit der Minimierung von Bodenbewegungen als vertretbar angesehen.

Derzeit gibt es hierzu eine erste Vorplanung. Vorgabe des Gewässerunterhaltungsverbandes (GUV) Selenter See ist, dass der Abfluss aus dem Regenrückhaltebecken auf den einer landwirtschaftlichen Fläche von 1,2 l/s x ha zu begrenzen ist. Die derzeit vorgesehene Dimensionierung würde ein 20-jährig wiederkehrendes Regenereignis noch abpuffern können. Anhand der möglichen Beckengröße wurde ein erforderlicher gedrosselter Abfluss von mind. 15,0 l/s ermittelt. Das bedeutet umgerechnet einen Abfluss von 2,6 l/s x ha und läge somit höher als der einer landwirtschaftlichen Fläche. Das abfließende Wasser soll dem Zufluss zur Hagener Au im Norden zugeleitet werden. Dieser Zufluss wird aus dem Schulteich gespeist.

Vor dem Hintergrund der Erhöhung des Rückhaltevolumens und damit einer Reduzierung der Einleitmengen in die Hagener Au ist am nordwestlichen Rand südlich des Schulteiches eine weitere Fläche dargestellt worden, die sich topografisch durchaus für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens eignet.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Ableitung des Regenwassers werden im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 13 erarbeitet. Hierbei soll auch geprüft werden, ob und in welchem Umfang sich Maßnahmen (z.B. Versickerung, dezentrale Rückhaltungen, Gründächer auf Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen) innerhalb der Bauflächen dazu eignen, einen Beitrag zur Reduzierung des Wasserabflusses zu leisten.

Der GUV gibt ergänzend die nachfolgenden Hinweise:

- Das Oberflächenwasser aus dem geplanten Baugebiet soll in nordwestlicher Richtung in das Verbandsgewässer „Hagener Au“ eingeleitet werden. Hierfür ist eine Einleitungserlaubnis nach dem geltenden Wasserrecht erforderlich. Dabei ist insbesondere auch die hydraulische Leistungsfähigkeit des Gewässers zu beachten. In diesem Verfahren ist eine konkrete Stellungnahme des Verbandes erforderlich.
- An der südöstlichen Ecke des befindet sich die Verbandsleitung Nr. 1.17, die insbesondere die landwirtschaftlichen Flächen auch östlich der Kreisstraße entwässert. Der Bestand dieser Leitung ist in der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Die Beachtung der genannten Aspekte erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung. Hinsichtlich des Hinweises auf die Verbandsleitung an der südöstlichen Ecke des Plangebietes ist anhand der Leitungspläne erkennbar, dass sich diese in den Randbereichen befinden, in denen ohnehin öffentliche Grünflächen vorgesehen sind und eine Verlegung nicht erforderlich wird.

Für die **Schmutzwasserbeseitigung** über zentrale Anlagen ist der Zweckverband Ostholstein, Wagrienring 3-13, 23730 Sierksdorf zuständig. Der Netzbereitgeber gibt hierzu die nachfolgenden Hinweise:

- Im Blomeweg und dem Weg (Flstck 333/22) zwischen Blomeweg 22 und 24 sind betriebsbereite und in Betrieb befindliche Anlagen des ZVO zur Schmutzwasserbeseitigung vorhanden. An diese Anlagen kann das Erschließungsgebiet angeschlossen werden.
- Die im Rahmen der Erschließung hergestellten Schmutzwasserbeseitigungsanlagen liegen in öffentlichen Verkehrsflächen und sind an den ZVO zu übertragen. Der vorhandene Leitungsabschnitt (möglicher SW Anschlusskanal) zwischen Blomeweg 22 und 24 liegt auf gemeindlichem Grund (Flstck 333/22) Dies muss bezüglich der Eigentumsverhältnisse auch so bleiben.
- Vor Beginn der Erschließungsplanung ist ein Erschließungsvertrag mit dem ZVO über die Schmutzwasserbeseitigung abzuschließen.
- Bestandsauskünfte zu Anlagen der zentralen Schmutzwasserbeseitigung ZVO erhalten Sie von unserer Bestandsplanabteilung, Herr Thömke. Tel.: 04561-399-320, mail: r.thoemkeezvo.com

Die Beachtung der genannten Aspekte erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Die **Stromversorgung** soll über einen Anschluss an das bestehende Netz der Schleswig-Holstein Netz AG erfolgen. Der Netzbereitgeber gibt hierzu die nachfolgenden Hinweise:

- Im nördlichen, sowie im östlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine 20 kV-Kabeltrasse. Die Kabel dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein.
- Zur Versorgung des Gebietes mit elektrischer Energie ist die Aufstellung einer Trafostation, an möglichst zentraler Stelle, notwendig. Diese Anlage muss jederzeit zugänglich und auch mit großen Fahrzeugen erreichbar sein. Die benötigte Grundstücksfläche hierfür beträgt ca. 3,0 m x 5,0 m. Die Trafostation ist mitsamt Anschlussleitungen durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.
- Sofern in der Planung die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir für den Bau und Betrieb der Versorgungsleitungen um Eintragung von entsprechenden Wege- und Leitungsrechten.
- Für den sicheren Betrieb des Stromnetzes ist die Aufstellung von Verteilerschränken notwendig. Wir bitten dieses bei den Planungen bereits zu berücksichtigen.

- Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich unserer Leitungstrassen bitten wir mit uns abzustimmen, um später Schäden an unseren Anlagen und damit Versorgungsstörungen zu vermeiden. Das direkte Bepflanzen von Energietrassen sollte grundsätzlich vermieden werden.
- Für die Planung und Durchführung benötigen wir eine Vorlaufzeit von ca. 3 Monaten. Wir bitten um rechtzeitige Information vor Baubeginn.

Die Beachtung der genannten Aspekte erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung. Hinsichtlich des Hinweises auf die 20-kv-Leitung am östlich und nördlichen Rand des Plangebietes wird zum jetzigen Planungsstand davon ausgegangen, dass sich diese in den Randbereichen befinden, in denen ohnehin öffentliche Grünflächen vorgesehen sind und eine Verlegung nicht erforderlich wird.

Das **Gasversorgungsnetz** in der Gemeinde Probsteierhagen erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG. Der Netzbereitgeber gibt hierzu die nachfolgenden Hinweise:

- Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfoestadwerke-kiel.de) mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.

Die Beachtung der genannten Aspekte erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Betreiber des **Trinkwassernetzes** ist der „Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau“. Über das Trinkwassernetz kann ebenfalls die Versorgung des Gebietes mit **Löschwasser** gewährleistet werden. Die Lage der notwendigen Hydranten wird in Abstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr Probsteierhagen festgelegt. Der Netzbereitgeber gibt hierzu die nachfolgenden Hinweise:

- Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau übernimmt 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. geplante Ergänzungen im Planbereich zulassen.
- Für die Versorgung des Plangebietes ist eine Verstärkung des Versorgungsnetzes durch Verlegung einer zusätzlichen Hauptleitung ab „Alte Dorfstraße“ / L50 erforderlich. Diese Arbeiten sind durch den Erschließer zu leisten. Das Plangebiet ist zusätzlich über eine Ringleitung mit dem „Blomeweg“ zu verbinden. Die Trassenführung und Ausführung der Wasserversorgungshauptleitungen und -hausanschlüsse werden durch den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau vorgegeben. Die Ausführungsplanungen der Erschließung sind entsprechend mit dem WBV abzustimmen. Die Leitungstrasse der Wasserleitung soll möglichst in einem verkehrslastfreien Versorgungstreifen verlaufen.

Die Beachtung der genannten Aspekte erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung. Dort werden auch weitergehende Aussagen zur Löschwasserversorgung aufgenommen.

Das Plangebiet soll an das **Telekommunikationsnetz** der Deutschen Telekom oder eines anderen geeigneten Anbieters angeschlossen werden. Angestrebt wird der Anschluss an das Glasfasernetz. Der Netzbereitgeber gibt hierzu die nachfolgenden Hinweise:

- Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.
- Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,
 - dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
 - dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,

- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 3123554 Lübeck.

Die Beachtung der genannten Aspekte erfolgt soweit erforderlich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Die **Abfallbeseitigung** wird zentral über den Kreis Plön geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

Weitere Aussagen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden erforderlichenfalls im weiteren Verfahrensablauf in die Planung aufgenommen.

10. SONSTIGE HINWEISE UND MAßNAHMEN

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gemäß § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Der Planung wird seitens der Behörde im Grundsatz zugestimmt. Aufgrund der Nähe zu dem archäologischen Denkmal (aKD-Nr. 2859) etwa 130 m südöstlich der überplanten Fläche ist nachdortiger Aussage eine Verlängerung der Knickbepflanzung entlang des Weges „Alter Schulweg“ als Sichtschutz vorzunehmen. Die Konkretisierung dieser Maßnahme erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Inzwischen haben Mitarbeiter des Archäologischen Landesamtes in Absprache mit dem Bauträger eine Geländebegehung durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse dieser Begehung liegen zureichende Anhaltspunkte dafür vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Somit sind gemäß § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Die weitergehende vorbereitende Untersuchung wird zu gegebener Zeit beantragt und mit dem Archäologischen Landesamt abgestimmt.

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 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.“

Innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Altlagerungen und keine Altstandorte.

11. KOSTEN

Der Gemeinde Probsteierhagen entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten.

Hinsichtlich der Entwicklung der Fläche und damit verknüpfter Maßnahmen ist zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um die Übernahme sämtlicher Planungs- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

12. UMWELTBERICHT (gesonderter Teil)

§ 2 (4) BauGB regelt, dass im Zuge von Bauleitplanverfahren die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zusammengeführt und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln, zu beschreiben und auf ihre Erheblichkeit zu bewerten. Auf diese Weise werden die Instrumente Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Bodenschutzklausel mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung verknüpft. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt, die in den Umweltbericht eingebunden ist.

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. Er ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB Teil der Begründung und wird im Laufe des Verfahrens an dieser Stelle der Begründung ergänzt.

Zum jetzigen Verfahrensstand ist er dieser Begründung als eigenständiger Text beigefügt.

Probsteierhagen, den

.....
- Der Bürgermeister -