



Gemeinde Köhn

Planvorhaben: 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 und 9. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: 08.06. - 08.07.2021
- Beteiligung der Öffentlichkeit (öfftl. Auslegung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: 14.06. - 30.06.2021

Teil I

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

- inhaltliche Belange, Anregungen und Hinweise

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die folgenden Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben, in der **inhaltliche Belange** vorgetragen sowie **Anregungen und Hinweise** mitgeteilt werden:

Behörde/TöB/Nachbargemeinde	Datum der Stellungnahme
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration - Landesplanungsbehörde	25.08.2022
Kreis Plön	17.08.2021
Freiwillige Feuerwehr Köhn	21.06.2021

- keine Bedenken, Anregungen und Hinweise

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die folgenden Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben, in der sie der Gemeinde mitteilen, dass sie **keine Bedenken** gegen die Planung sowie **keine Anregungen und Hinweise** vorzutragen haben. Die Stellungnahmen werden in den Abwägungsvorschlägen nicht gesondert aufgeführt, da sie keine Inhaltliche Relevanz haben:

Behörde/TöB/Nachbargemeinde	Datum der Stellungnahme
Archäologisches Landesamt	15.06.2021
Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR	22.06.2021
Handwerkskammer Lübeck	07.07.2021
Industrie- und Handelskammer	15.07.2021
Kampfmittelräumdienst	21.06.2021

Behörde/TöB/Nachbargemeinde	Datum der Stellungnahme
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Untere Forstbehörde	
Landwirtschaftskammer	29.06.2021
Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck	14.06.2021

- keine Abgabe einer Stellungnahme

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die folgende Nachbargemeinden haben **keine Stellungnahme** abgegeben:

Behörde/TöB/Nachbargemeinde
AG-29 - Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein
Amt Lütjenburg für die Nachbargemeinden Schwartbuck, Tröndel und Giekau
Amt Probstei für die Nachbargemeinden Bendfeld, Schwartbuck, Hohenfelde
Amt Probstei, Abteilung II.3
Amt Selent/Schlesen für die Nachbargemeinde Fargau-Pratjau
Autokraft GmbH
Breitbandzweckverband Probstei
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V. (BUND) Landesverband Schleswig-Holstein
Dataport AöR
Deutsche Telekom
Gewässerunterhaltungsverband 'Selenter See'
Gewässerunterhaltungsverband 'Schönberger Au'
Hauptzollamt Kiel
KVG im Verkehrsbund Region Kiel
Landesamt für Denkmalpflege
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume - Abteilung 'Technischer Umweltschutz', Regionaldezernat Mitte
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration - Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
Naturschutzbund Deutschland e.V. (NABU) Landesverband Schleswig-Holstein
Schleswig-Holstein Netz AG
Verein Jordsand zum Schutze der Seevögel und der Natur e.V.
Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH
Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau

Behörde/TöB/Nachbargemeinde
Zweckverband Ostholstein (ZVO)

Teil II

Private Stellungnahmen

Private Stellungnahmen	Datum der Stellungnahme
Privat 1	
Privat 2	

Zusammenfassung der Themen:

zu Festsetzungen

- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grenzabstände von Nebenanlagen
- Festsetzung der Verkehrsflächen
- Festsetzung von öffentlichen Parkplätzen
- Halteverbote und/oder Einrichtung von Müllsammelplätzen zur Sicherung der Durchfahrbarkeit der Müllfahrzeuge
- Sichtdreiecke, Regelung der Höhe der Einfriedungen
- Zulassen einer Zweigeschossigkeit
- Pultdach als Dachform zulassen

zu beachten/ zu prüfen:

- Tragfähigkeit/Überfahrbarkeit des Rinnstein im Tannenweg
- Rückschnitt Bewuchs im Tannenweg
- Hydrant im Birkenweg 37 nicht nutzbar durch Zaun, angel muss beseitigt werden
- Bauordnungsrechtliche Überprüfung der Anbauten/Nebengebäude im Birkenweg 22 und 24 aus Brandschutzgründen

Weitere Themen (private Stellungnahmen):

- Verlust des Erholungswertes für verbleibende Wochenendhäuser
- „durcheinander“ von kleinen Gebäuden und großen Häusern auf kleinen Grundstücken
- Entschädigungsansprüche
- Kosten der Umwidmung und Kostenträger
- Gefälligkeitsplanung

Teil I

Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Inhaltliche Belange, Anregungen und Hinweise

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Gemeinde Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
1	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration - Landesplanungsbehörde Stellungnahme vom 25.08.2021	
	Mit Schreiben vom 15.06.2021 informieren Sie über aktualisierte Planunterlagen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Köhn. Im letzten Verfahrensschritt sollte mit der Planung noch die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes umgesetzt werden. Es wird insofern zunächst um eine Überprüfung gebeten. Durch die Planung soll ein bestehendes Wochenendhausgebiet bauplanungsrechtlich in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Insgesamt soll für 74 Grundstücke eine Dauerwohnungsnutzung ermöglicht werden. Der Geltungsbereich ist ca. 4,5 ha groß und befindet sich nördlich des „Birkenweges“ im Ortsteil Pülsen. Im Flächennutzungsplan wird die Fläche bislang als Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ dargestellt. Zu der Planung haben bereits Planungsgespräche mit der Gemeinde Köhn, dem Amt Probstei, dem Kreis Plön, der Landesplanung und dem Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht stattgefunden, zuletzt am 17.07.2019. Seitens der Gemeinde wurde erklärt, dass auf den 70 Grundstücken 36 Hauptwohnsitze angemeldet wurden, 32 Grundstücke als Wochenendhäuser genutzt und 2 Gebäude als Ferienhäuser genehmigt und genutzt werden. Seitens des Referates Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht wurde deutlich gemacht, dass aufgrund der Anbindung an die Ortslage Pülsen keine grundsätzlichen städtebaulichen Bedenken gegenüber einer Umwandlung bestehen. Die Landesplanung hat seinerzeit erklärt, dass durch die Schaffung von Dauerwohnraum eine Anrechnung auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde erfolgt. Dabei geht die Landesplanung davon aus, dass die Umwandlung zu Dauerwohnraum bereits über einen längeren Zeitraum erfolgt ist (B-Plan ist aus 1970). Ferner geht die Landesplanung davon aus, dass eine potenzielle Umwandlung der restlichen Gebäude zeitlich gestaffelt erfolgt. Insofern wurde in Aussicht gestellt, nur die Hälfte der restlichen Wohngebäude auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung wird künftig unter der Nummer 9 fortgeführt. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeinde Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
Die Landesplanung hat in Aussicht gestellt, die 36 bereits gemeldeten Hauptwohnsitze nicht auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen anzurechnen, da der Umwandlungsprozess bereits über einen längeren Zeitraum erfolgt ist (B-Plan ist aus 1970). Ferner geht die Landesplanung davon aus, dass eine Umwandlung der restlichen 34 Gebäude in Zukunft zeitlich versetzt erfolgt. Insofern wird nur die Hälfte der restlichen Wohngebäude auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet. Daher beträgt der weitere wohnbauliche Entwicklungsrahmen abzüglich der noch zu ermittelnden Innenentwicklungspotenziale für weitere Bauleitplanungen bis 2030 20 Wohneinheiten. Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegenüber der Planung somit keine Bedenken. Insbesondere wird bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. Ich bitte die Hinweise des Kreises Plön (Stellungnahme vom 17.08.2021) zu berücksichtigen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Die Landesplanung stimmt der Planung zu. Durch die Teilanrechnung auf den wohnbauliche Entwicklungsrahmen bleiben der Gemeinde weitere Entwicklungsmöglichkeiten bis 2030 von 20 Wohneinheiten.
1 Kreis Plön Stellungnahme vom 17.08.2021	
Folgende Unterlagen wurden vorgelegt: - Entwurf zur 8. Änderung des FNP, Stand: 03.06.2021 - Entwurf über die Satzung zur 7. Änderung des B-Planes Nr. 1, Stand: 03.06.2021 - Entwurf zur Kurzbegründung, Stand: 03.06.2021 Die Gemeinde Köhn beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Umwandlung eines planungsrechtlich bestehenden Wochenendhausgebiets zu einem allgemeinen Wohngebiet. Das Wochenendhausgebiet habe sich schleichend zu einen Wohngebiet entwickelt, indem mittlerweile etwa die Hälfte der Wochenendhäuser dauerhaft bewohnt wird. Diese Nutzung erfüllt planungsrechtlich nicht mehr den planungsrechtlichen Vorgaben, der Erholung dienend, daher soll das Plangebiet der tatsächlich ausgeübten Nutzung angepasst werden. Das Bauleitplanverfahren erfolgt auf zwei Ebenen, der Änderung des FNP und die Änderung des B-Planes, hier einfacher Bebauungsplan. Zu den vorliegenden Bauleitplanentwürfen gebe ich die nachfolgenden Hinweise und Anregungen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeinde Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
Im Gegensatz zu einem Wochenendhausgebiet sollten in einem allgemeinen Wohngebiet; städtebaulich betrachtet; erweiterte Steuerungs- und Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen werden wie zum Beispiel: - Zum Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen: max. 2 Vollgeschosse und eine maximale Höhe von 9 m sind zulässig - Zu den Grenzabständen/Abstandstiefen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB): Um gesunde Wohnverhältnisse zu bewahren, sollte die Bebauung an den Grundstücksgrenzen eingeschränkt werden, indem zum Beispiel verfahrensfreie Vorhaben u.a. für Terrassen und Überdachungen von Freisitzen - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) - ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten ist. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind von dieser Einschränkung ausgenommen und sind zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten. Seitens der Kreisplanung bestehen gegenüber dem Änderungsverfahren des Bebauungsplanes als einfachen Bebauungsplan keine grundsätzlichen Bedenken. Zum derzeitigen Planungsstand sind allerdings die Verkehrsflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, dies ist bedenklich. Es wird angeregt, im weiteren Verlauf der Planung die Verkehrsflächen gesondert festzusetzen.	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. - Die Gemeinde hält an der Festsetzung von einem Vollgeschoss und einer maximalen Höhe von 8m fest. Da das Gebiet bereits fast vollständig bebaut und sehr kleinteilig ist, soll durch die Festsetzungen gewährleistet werden, dass die kleinen Bestandsgebäude nicht durch zu große Nachbargebäude negativ beeinträchtigt und verschattet werden. - Von einer Festsetzung der Grenzabstände wird abgesehen, da im Bestand bereits solche verfahrensfreien Anlagen mit weniger Abstand als 2m von der Grundstücksgrenze vorhanden sind und keine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse dadurch gesehen wird. Die Vorgaben der LBO werden als ausreichende Regelung angesehen. Bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Eine Darstellung der Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Regelungen zu den im Bestand bereits vorhandenen Verkehrsflächen wie z.B. die Anordnung von Parkplätzen werden von Seiten der Gemeinde im Nachgang zum Bebauungsplan auf Grundlage von verkehrsrechtlichen Anordnungen getroffen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeinde Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
<u>Fachbehördliche Stellungnahmen:</u> Die UNB teilt mit: <u>Zum B-Plan:</u> Zu den Planinhalten ist aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Anregung vorzubringen: Der Umweltbericht ist im nächsten Verfahrensschritt vorzulegen. Die untere Bodenschutzbehörde teilt mit: <u>Zum F-Plan:</u> Im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein altlastverdächtiger Standort, noch ein Altstandort oder eine Altablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst. Gemäß § 1 BBodSchG ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern. Sämtliches abgetragenes Bodenmaterial ist einer ordnungsgemäßen und möglichst standortnahen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Seitens der UBB bestehen keine Bedenken gegen die aktuelle Planung. <u>Zum B-Plan:</u> Im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein altlastverdächtiger Standort, noch ein Altstandort oder eine Altablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst. Gemäß § 1 BBodSchG ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern. Sämtliches abgetragenes Bodenmaterial ist einer ordnungsgemäßen und möglichst standortnahen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, u. a. nach § 12 BBodSchV oder LAGA M20, sind umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigen Bodenmaterial zu berücksichtigen. Um den schonenden und sparsamen Umgang mit der Ressource Boden im Kreis Plön zu fördern, werden folgende Hinweise gegeben: a) Hinsichtlich eines steigenden Bedarfs an Energie aus regenerativen Quellen sollte die Dachform Pultdach zugelassen werden, um eine großflächige Nutzung von Dachflächen durch Photovoltaik oder Solarthermie-Anlagen zu begünstigen. Die energetische Nutzung von Dachflächen hilft den Bedarf zur Energieerzeugung auf gegenwärtig unversiegelte Freiflächen (bspw. Felder und	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wird zum nächsten Verfahrensschritt erarbeitet und vorgelegt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bundes-Bodenschutzgesetz zum Ziel hat, stoffliche Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Bundes-Bodenschutzgesetz zum Ziel hat, stoffliche Beeinträchtigungen des Bodens zu vermeiden. Die Hinweise und Vorgaben werden zur Kenntnis genommen und bei Bauvorhaben berücksichtigt werden. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Pulldächer sind in dem bereits bebauten Gebiet nicht vorhanden und würden sich nicht dieses einfügen. Es wird daher davon abgesehen die Dachform Pulldach zuzulassen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeinde Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
Weiden) zu reduzieren. Durch die dezentrale Energieerzeugung wird zudem die Notwendigkeit zum Bau weiterer Fernleitungen reduziert, wodurch Eingriffe in den Boden vermieden würden. b) Die Beschränkung auf Gebäude mit einem Vollgeschoss und die Bedingung einer untergeordneten zweiten Wohneinheit unterbindet die Möglichkeit zukünftig u.U. benötigten Dauerwohnraum in angemessener Größe bereitzustellen. Wohnkonzepte aus zwei Parteien, bspw. zwei Familien, wären so nicht umsetzbar. Zur Schaffung weiterer Wohneinheiten bis 100 m² müssten weitere Flächen erschlossen und versiegelt werden. Es wird daher von hier für sinnvoll erachtet den Bau von zwei Vollgeschossen zu ermöglichen. Seitens der uBB bestehen keine Bedenken gegen die aktuelle Planung. Die untere Wasserbehörde teilt mit: <u>Zum B-Plan:</u> Die Gemeinde Köhn ist für die dargestellte Wohnbaufläche - dem Planungsbereich der 7. Änderung des B-Plans Nr. 1 - abwasserbeseitigungspflichtig (§ 44 LWG). In der Ortslage Köhn betreibt die Gemeinde Köhn zentrale Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen. Nach Informationen der unteren Wasserbehörde liegen für das Kanalnetz der Gemeinde Köhn keine Informationen gemäß Selbstüberwachungsverordnung - SÜVO vor. Ohne Zustandserfassung gemäß SÜVO kann die Gemeinde Köhn den nach § 60 Abs. 1 WHG geforderten Betrieb seiner Abwasseranlage gemäß den a.a.R.d.T. nicht nachweisen und kann die Anforderungen der Selbstüberwachung nach § 61 Abs. 2 WHG i.V.m. § 110 LWG regelmäßig nicht erfüllen. Der oben geforderte Nachweis ist zeitnah nachzureichen. Die untere Wasserbehörde hat die Auffassung, dass sich die Abwassersituation durch die hier vorgestellte Planung kaum verändert. Trotzdem ist festzuhalten, dass die betroffenen Einleitungserlaubnisse der Einleitungsstellen Nr. 9, 10a, 10b,	Es wird darauf hingewiesen, dass die Anbringung von Solar- und Photovoltaikanlagen auf Dächern grundsätzlich zulässig ist. Auch z.B. ein Satteldach mit einer Ost-West-Ausrichtung eignet sich sehr gut für die Nutzung von PV-Anlagen. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde aufgrund der ländlichen Lage und des vorhandenen Charakters des Gebietes mit sehr kleinen Grundstücken eine eingeschossige Bauweise für ortsangemessen hält und an der Festsetzung festhält. Eine Erhöhung bis zu Verdopplung der Wohneinheiten würde zu einer Zunahme des ruhenden Verkehrs führen, der nicht auf den Grundstücken untergebracht werden kann. Zudem könnte es durch zusätzliche Versiegelungen für Stellplätze und zusätzliche Mengen an Abwasser zu einer Überlastung der vorhandenen Kanalisation für Schmutz- und Niederschlagswasser kommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es fand eine Abstimmung mit der UWB statt. Es wurden die Einzugsgebiete der Einleitungsstellen 9, 10a, 10b, 11a und 11b in einer Lageplan-skizze zum Vergleich in zwei Versionen dargestellt: 1. Darstellung gemäß Einleitungserlaubnis vom 23.03.1995 bzw. Änderungserlaubnis vom 19.05.1999 2. Darstellung gemäß RW-Hydraulik des IB Hauck aus dem

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeinde Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
11a und 11b (Az.: 4126-45- 2406) alle aus dem Jahr 1995 stammen. Nach mehr als 25 Jahren sind diese Einleitungserlaubnisse nicht mehr als aktuell anzusehen und müssen auf ihre relevanten Parameter (angeschlossene versiegelte Fläche, Ableitungsmengen etc.) überprüft werden. Sollten noch Bauvorhaben auf den freien Grundstücken durchgeführt werden, so ist von Seiten der abwasserbeseitigungspflichtigen Gemeinde zu klären, inwieweit die vorhandene Kanalisation (Trennsystem) in der Lage ist, das zusätzliche Schmutz- und Niederschlagswasser aufzunehmen (siehe meine Anmerkungen zur SüVO). Im Rahmen des B.-Planverfahrens sind in den B-Plan-Unterlagen prüffähige Aussagen und Nachweise vorzulegen (§§ 8, 9 WHG und §§ 47, 51 und 52 LWG). Sollte durch diese Anpassung und durch die Überprüfung des Bestands eine Abweichung der bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnis bzw. Genehmigung festgestellt werden, so sind ggf. neue Einleitungserlaubnisse mit entsprechenden Planungsunterlagen zu beantragen. Das Einreichen der entsprechenden Nachweise - hier insbesondere die Zustandsprüfung gemäß SÜVO - bzw. Antragsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde muss zeitnah erfolgen. Erst nach Einreichung dieser Unterlagen kann über die Erlaubnis- bzw. Genehmigungsfähigkeit der Anträge und damit über die Sicherung der Erschließung im B.- Planverfahren entschieden werden. Es werden weiterhin folgende Hinweise für die Niederschlagswasserbeseitigung gegeben: Die anerkannten Regeln der Technik (z.B. die DWA A-102) fordern seit Ende 2020 eine Trendumkehr von der abflussdominierten Niederschlagswasserbeseitigung. Die Einhaltung eines natürlichen Wasserhaushalts unter der Beachtung der Versickerung, der Verdunstung und dem Abfluss muss bei der Planung/Überplanung für neue Bauvorhaben Beachtung finden. Die Vorhabenträger müssen künftig eine Schädigung des Wasserhaushalts begründen, bzw. begründen, warum diese nicht vermieden werden kann. Entsiegelung, Versickerung und die Begrünung von geplanten Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und den Schadstoffeintrag minimieren. Die Einleitung von Niederschlagswasser ins Grundwasser (wenn möglich) und/oder kreative Flächennutzungen (Rückhalteflächen z.B. auf Spielplätzen, Mehrfachnutzungen von Flächen etc.) und die damit einhergehende Entlastung der Oberflächengewässer wird von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt. Diese	Sanierungskonzept vom 20.12.2007 Seit 2007 haben sich am Versiegelungsgrad der Einzugsgebiete bis dato keine wesentlichen Änderungen ergeben. Nach der Ermittlung des IB Hauck von 2007 sind die reduzierten Einzugsflächen der Einleitungsstellen 9, 10a, 10b und 11a geringer als die der Erlaubnisse aus 1995/1999. Lediglich für die Einleitungsstelle 11b wurde ein etwas höherer Wert ermittelt. Einige Flächen, wie der Grundstücke 'Zum Brook 3, 4, 5 und 7', leiten das Niederschlagswasser direkt in die Gewässerverrohrung ein. Die UWB hat mit Schreiben (per Mail) vom 24.03.2022 bestätigt, dass aufgrund des dargelegten Sachverhalts im B-Plan-Verfahren wie auch im F-Plan-Verfahren keine Bedenken mehr bestehen, da sich die Einzugsgebiete der betroffenen Einleitungserlaubnisse nur marginal geändert haben.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeinde Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
Maßnahmen begünstigen die nachhaltige Bewirtschaftung unserer Gewässer im Kreis Plön. Der vorbeugende Brandschutz teilt mit: <u>Zum B-Plan:</u> In den nächsten Planungsschritten muss die Löschwasserversorgung nachgewiesen werden. Es muss für das Gebiet in einer Entfernung von höchstens 300 m von den bestehenden und den zukünftigen Gebäuden eine Löschwassermenge nach der technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW zur Verfügung stehen. Hierfür können Löschteiche oder andere offene Gewässer, Zisternen, Bohrbrunnen oder Hydranten mit einem Höchstabstand untereinander von 100 m dienen. Die Verkehrsaufsicht teilt mit: <u>Zum B-Plan:</u> Gegen die B-Plan Neuaufstellung Nr. 1, 7. Änderung, OT Pülsen, nördlich 'Birkenweg' im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB mit der 8. F-Plan-Änderung der Gemeinde Köhn, Amt Probstei, bestehen in verkehrlicher Hinsicht seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön (Verkehrsaufsicht) keine Bedenken. Die Straßenverkehrsbehörde hat gemeinsam mit Herrn Münter eine Ortsbesichtigung durchgeführt. Die derzeit vorhandene Infrastruktur ist ausreichend und entspricht der eines allgemeinen Wohngebietes. Defizite dürften im Vergleich zu einer geregelten planerischen Entwicklung hier nicht entstehen. Nachfolgender Hinweis ist jedoch zu berücksichtigen: Sämtliche verkehrsregelnde Maßnahmen (Aufstellung von Verkehrszeichen etc.) werden erst nach Abschluss des jeweiligen F- bzw. B-Plan-Verfahrens sowie Durchführung einer entsprechenden Verkehrsschau durch gesonderte verkehrsrechtliche Anordnungen endgültig festgesetzt. Folglich ist der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön nach Abschluss/Durchführung, ggf. schon während des Verfahrens, ein entsprechendes Beschilderungskonzept (Beschilderungsplan) zur Prüfung vorzulegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Freiwillige Feuerwehr der Gemeinde Köhn haben mit Stellungnahme vom 20.07.2021 mitgeteilt, dass die geforderte Löschwasserversorgung durch das Vorhandensein mehrerer der aktuellen Norm entsprechender Löschwasserhydranten DN 100 in den unterschiedlichen Straßenzügen gewährleistet ist. Diese werden zu jeder Jahreszeit über das vorhandene Trinkwassernetz gespeist, werden jährlich durch die örtliche Feuerwehr auf Funktion geprüft und sind grundsätzlich einsatzbereit. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeinde Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
Der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger teilt mit: <u>Zum B-Plan:</u> In der Gemeinde Köhn gilt gem. der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für die Restabfallbehälter bis einschl. 240 Liter sowie für Bioabfallbehälter die sog. Straßenrandentsorgung. D. h., dass die Abfallbehälter an den jeweiligen Abfuhrtagen an die nächste befahrbare Straße heranzustellen sind. Gleiches gilt für die Sperrgutabfuhr und andere Stoffe im Rahmen von Sonderaktionen. Die Papierbehälter, Restabfallbehälter (Volumen >240 Liter) und gelben Wertstoffsäcke werden im Rahmen der „Hofplatzentsorgung“ bis zu 20 m von einer mit einem Müllwagen befahrbaren Straße entfernt geholt und zurückgebracht. Die Straßen 'Buchenweg' und 'Birkenweg' sind in ihrer gesamten Länge nur mit dem Entsorgungsfahrzeug befahrbar, wenn sichergestellt wird, dass die beiden Wendehämmer im nördlichen Bereich des Plangebietes frei von parkenden Autos gehalten werden. Wenn diese Wendemöglichkeit nicht gewährleistet wird, werden die nördlichen Bereiche von 'Birkenweg' und 'Buchenweg' nicht mit dem Entsorgungsfahrzeug angefahren, da diese nicht rückwärtsfahren dürfen. Die Entsorgungsfahrzeuge würden dann nur im Rahmen einer Ringschließung durch den 'Eichenweg' fahren und alle Abfallbehälter des nördlichen Plangebiets müssten in Höhe des 'Eichenweges' zur Entsorgung bereitgestellt werden. Im Wendehammer 'Birkenweg' könnten im äußerst nördlichen Bereich Parkplätze ausgewiesen werden, der übrige Bereich muss aber dringend durch entsprechende Halteverbote zum Wenden freigehalten werden. Der Wendehammer im 'Buchenweg' müsste im nördlichen Bereich in der gesamten Breite und auf einer Länge von mind. 16 m von parkenden Autos freigehalten werden, im südöstlichen Bereich des Wendehammers /verbreiterter 'Buchenweg' könnten Parkplätze ausgewiesen werden. Der Stichweg am nordwestlichen Ende (Wendehammer) des 'Buchenwegs' wird nicht mit dem Entsorgungsfahrzeug befahren. Die Behälter der anliegenden Grundstücke wären zur Entsorgung direkt am Wendehammer 'Buchenweg' bereitzustellen. Die Ausweisung eines Müllsammelplatzes im B-Plan wird seitens der Abfallwirtschaft empfohlen. Die Straße „Zum Brock“ ist mit 3,10 m Fahrbahnbreite nicht breit genug für das Befahren mit dem Entsorgungsfahrzeug. (Straßen mit Begegnungs-	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Verkehrsrechtliche Anordnungen wie Halteverbote werden von Seiten der Gemeinde im Nachgang zum Bebauungsplan geprüft und ggf. erlassen. Da es sich um eine Planung im Bestand handelt, sind keine Flächen verfügbar, um diese als Müllsammelplätze festzusetzen. Ggf. werden von der Gemeinde an den Straßeneinmündungen der nicht zu befahrenden Straßen Bereiche in der öffentlichen Verkehrsflächen zur Bereitstellung der Mülltonnen markiert.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeinde Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
verkehr müssen mind. 4,75 m breit sein.) Die Straße wird zukünftig nicht mehr mit den Entsorgungsfahrzeugen befahren. Die Abfallbehälter der anliegenden Grundstücke sind an den Entsorgungstagen ab 6:00 h morgens am Fahrbahnrand des 'Birkenwegs' bzw. des 'Buchenweg' bereitzustellen. Die Ausweisung entsprechender Müllsammelplätze (ausreichend dimensioniert für die Bereitstellung von bis zu 3 Tonnen pro Grundstück, siehe auch Ziff. 7 des anliegenden Merkblatts) am 'Buchenweg' und am 'Birkenweg' im B-Plan wird empfohlen. Auch bis zu 5 m³ Sperrmüll pro Grundstück wäre hier bereitzustellen. Im 'Tannenweg' muss sichergestellt werden, dass der Rinnstein ausreichend tragfähig für 26-Tonner ist, ansonsten wäre auch hier die Fahrbahn zu schmal zum Befahren mit dem Entsorgungsfahrzeug. Erforderlich sind mind. 4,75 m Breite (RAL St06), hier hat die Fahrbahn nur 4,55 m Breite, der Rinnstein wäre 30 cm breit. Der Rinnstein muss also überfahrbar sein mit dem Entsorgungsfahrzeug, sonst wäre die Straße nicht mehr befahrbar und auch hier müssten alle Abfallbehälter an den Entsorgungstagen an den 'Birkenweg' oder den 'Buchenweg' herangestellt werden. Ferner muss der Bewuchs im 'Tannenweg' zurückgeschnitten werden, so dass er nicht in das Lichtraumprofil (4,50 m Höhe und 4,50 m Breite) der LKW ragt. Insbesondere die Kiefer auf Höhe Haus-Nr. 3 muss zurückgeschnitten werden. Die Bauaufsicht teilt mit: <u>Zum B-Plan:</u> Es sollten Baugrenzen auf den Grundstücken festgesetzt werden. Für ein WA-Gebiet fehlen die öffentlichen Stellplätze. Weiteres Verfahren: Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem	Die Tragfähigkeit wurde geprüft. Der Rinnstein ist überfahrbar. Ein Rückschnitt ist bereits erfolgt. Auf eine Festsetzung von Baugrenzen wird verzichtet. Die Grenzabstände richten sich nach den Vorgaben der LBO. Bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Eine Darstellung der Verkehrsflächen ist nicht notwendig. Regelungen zu den im Bestand bereits vorhandenen Verkehrsflächen wie z.B. die Anordnung von Parkplätzen werden von Seiten der Gemeinde im Nachgang zum Bebauungsplan auf Grundlage von verkehrsrechtlichen Anordnungen getroffen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise		Gemeinde Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
	jeweils Vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.	
26	Freiwillige Feuerwehren der Gemeinde Köhn Stellungnahme vom 20.07.2021	
	Grundsätzlich bestehen aus Sicht der Gemeinde- wehrführung für die Belange des allgemeinen Brandschutzes keine Bedenken gegen die von der Gemeinde Köhn beabsichtigte Umwidmung des Bebauungsplan Nr. 1 Pülsen, wie in der Anlage benannt. Die geforderte Löschwasserversorgung im benannten Gebiet ist, der vorhandenen Bebauung entsprechend, durch das Vorhandensein mehrerer der aktuellen Norm entsprechender Löschwasser- hydranten DN 100 in den unterschiedlichen Straßenzügen gewährleistet. Diese werden zu jeder Jahreszeit über das vorhandene Trinkwassernetz gespeist, werden jährlich durch die örtliche Feuer- wehr auf Funktion geprüft und sind grundsätzlich einsatzbereit. Lediglich der Löschwasserhydrant am Grundstück 'Birkenweg 37' kann seit mehreren Jahren nicht geprüft und eingesetzt werden, da hier durch den Besitzer ein Zaun nebst Hecke zwischen Hydrantenschieber und Löschwasserhydrant errichtet wurde, was eine Bedienung selbiger unmöglich macht. Dieser Umstand ist der Gemeinde und dem Wasserversorger bereits seit mehreren Jahren bekannt, aufgrund unterschied- licher Ansichten über den Grenzverlauf wurden hier bislang leider durch beide Institutionen keine Maßnahmen zur Abhilfe ergriffen. Eine Bereinigung dieses festgestellten Mangels sollte unverzüglich im Rahmen der Umwidmung veranlasst werden, um die Sicherheit der dortigen Anwohner zu gewährleisten. Weiterhin wurden durch die örtliche Feuerwehr im Bereich des Birkenweg 22 und 24 die Errichtung von Anbauten / Nebengebäuden aus leicht brennbaren Materialien festgestellt, die aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zueinander in Bezug auf die allgemeinen Abstände zwischen den insgesamt vorhandenen Gebäude auf diesen Grundstücken augenscheinlich eine erhöhte Gefahr der Brandausbreitung vor Ort darstellen könnten. Dies bedarf ebenfalls der bauordnungsrechtlichen Überprüfung im Zuge der Umwidmung der betreffenden Flächen. Auf die in der vorliegenden Planung festgeschriebene Vorhaltung von mindestens zwei Stellplätzen pro Hauptwohneinheit auf dem Grundstück sollte ebenfalls besonderes Augenmerk gelegt werden, um ein Abstellen von Fahrzeugen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Mangel wurde beseitigt. Der Hydrant ist nutzbar. Der Hinweis wird an die Bauaufsicht weitergegeben. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen - Anregungen, Bedenken und Hinweise	Gemeinde Stellungnahme und Abwägungsentscheidung
auf der vorhandenen Straße größtmöglich zu unterbinden. Hintergrund sind die in diesem Gebiet vorherrschenden geringen Straßenbreiten im Verhältnis zur Größe der heute üblichen Einsatzfahrzeuge von Feuerwehr und Rettungsdienst. In manchen Bereichen ist das zügige Anfahren der möglichen Einsatzstelle mit unseren genormten Einsatzfahrzeugen bereits schon jetzt nur unter erheblicher Vorsicht und häufigem Rangieren um die in den Straßen abgestellten Fahrzeuge möglich. Ebenso wird für die Arbeit der Feuerwehr an einem möglichen Einsatzort eine ausreichende Aufstell- und Bewegungsfläche benötigt, um gefahrlos das vorliegende Szenario abarbeiten zu können. Die bestehenden Gebäude im benannten Gebiet werden häufig neben einer elektrisch betriebenen Nachtspeicherheizung mit holz- oder brikettbefeuerten Öfen oder Kaminen beheizt. Hier sollte aufgrund der Grundstücksgrößen und der dort vorhandenen Bebauung, insbesondere bei den dort vereinzelt vorhandenen, unbebauten Flächen durch regelmäßige Kontrollen ein besonderes Augenmerk auf den Bewuchs und die Höhen von Sträuchern und Hecken gelegt werden, um insbesondere in der trockenen Jahreszeit einer möglichen Brandentstehung, sowie schnellen Brandausbreitung über das eventuell betroffene Grundstück hinaus Vorsorge zu treffen. Bei vielen der vorhandenen Gebäude handelt es sich um Häuser in Holzbauweise bzw. Häuser welche unter Nutzung der üblichen Baumaterialien der 70er und 80er Jahre errichtet wurden, weshalb auch eine Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen, insbesondere bei Dacheindeckungen nicht ausgeschlossen werden kann. Die Gefahr eines Brandes, bzw. der Brandausbreitung wird somit etwas höher eingeschätzt, als in Neubausiedlungen mit Gebäuden, welche unter Nutzung der heute üblichen Baumaterialien errichtet wurden. Ebenso dürfte sich ein möglicher Feuerwehreinsatz aufgrund der insgesamt aufgeführten Bedingungen, z.B. durch Kontaminations- und Gesundheitsgefahren etwas umfangreicher gestalten, als heutzutage allgemein üblich. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Anmerkungen bestehen aber, wie eingangs bereits erwähnt, aus brandschutztechnischen Aspekten grundsätzlich keine Bedenken von Seiten der Gemeindeführung, welche gegen eine Umwidmung der benannten Fläche sprechen würden.	

Teil II

Private Stellungnahmen

Stellungnahme		Abwägungsentscheidung
P1	Private Stellungnahme vom 01.07.2021	
	Die Gemeinde möchte auf den Sachverhalt reagieren, dass sich in der Vergangenheit dieses Wochenendhausgebiet schleichend in ein Wohngebiet entwickelt hat. Tatsache ist aber das eine nicht zu vernachlässigende Anzahl von Eigentümern nach wie vor ihr Wochenendhaus zum Zwecke der Erholung in einem zeitlich begrenzten Aufenthalt nutzen. Der Erholungszweck stand stets im Vordergrund. Alle Eigentümer, die sich schleichend vom Erholungszweck verabschiedet und ihren Besitz zum Dauerwohnen vereinnahmt haben, waren über die Tatsache informiert das ein Dauerwohnen weder baurechtlich noch melderechtlich gestattet ist. (Ein Notar weist bei seiner Beurkundung eines Kaufes stets auf die Nutzungsform, hier Sondergebiet Wochenendhausgebiet hin) Wer diese Möglichkeit des Dauerwohnsitzes dennoch gewählt hat, nahm billigend in Kauf, dass er gegen Bau- und Melderecht verstößt. Die Unterzeichner nutzen ihr Wochenendhaus immer noch zur Erholung in einer naturnahen Umgebung. Um keinen Unfrieden herbeizuführen haben wir die schleichende Sesshaftigkeit toleriert. Wenn auch 2018 bereits 32 der 74 Wochenendhausgrundstücke dauerhaft bewohnt wurden, muss doch beachtet werden, dass dies bei 42 Grundstücken nicht der Fall war. Es erschließt sich den Unterzeichnern nicht, dass jetzt kein Erholungswert mehr gegeben sein soll. Auch wenn aus verschiedenen Gründen "mehrheitlich" gewünscht wurde eine Anpassung der Bauleitpläne vorzunehmen, kann es doch nicht richtig sein illegales Verhalten durch Anpassung der Bauleitpläne auf Kosten der erholungssuchenden Eigentümern zu legalisieren.	Von 74 Grundstücken werden bereits 36 zum Dauerwohnen genutzt, 32 als Wochenendhäuser und 2 als Ferienhäuser (4 Grundstücke sind nicht bebaut). Somit hat das Dauerwohnen bereits gut die Hälfte der Wohneinheiten erreicht und wird perspektivisch, aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach dauerhaftem Wohnen im Gebiet steigen. Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. S.O. Die Nutzung der vorhandenen Häuser als Wochenendhaus hat Bestandsschutz und kann weiterhin als solches fungieren. Der Erholungswert eines Wochenendhauses wird durch die Nutzung der benachbarten Häuser als Dauerwohnungen nicht aufgehoben.

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
<u>Folgende Punkte möchten wir, Besitzer des Hauses Birkenweg 27, 24257 Köhn/Pülsen rechtsverbindlich geklärt wissen:</u> a) Warum ist es erforderlich ein seit 40 Jahren gewachsenes intaktes Wochenhausgebiet in ein normales Wohngebiet umzuwidmen? Im Grundsatz gilt, dass Wochenendhausgebiete ausschließlich der Erholungsnutzung dienen. Zu diesem Zweck sind sie angelegt werden. Eine Umnutzung zum Dauerwohnen war also nie beabsichtigt. Dass es hier dennoch zu Umnutzungen gekommen ist und sich diese teilweise auch verfestigt haben führt nicht zwangsläufig zu deren Legalität und auch nicht zur Abkehr vom eigentlichen Nutzungszweck der Erholungsnutzung. Ist dieser Aspekt bei der bauplanungsrechtlichen bauordnungsrechtlichen Beurteilung dieses Vorhabens berücksichtigt worden? b) Bisher ist es so, dass dieses Gebiet einen hohen Erholungswert für uns als Eigentümer besonders an Wochenenden, Ferienzeiten und Feiertagen darstellt. Die Grundstücke sind relativ klein gehalten und lediglich für Häuser überschaubarer Größe gedacht, wenn dies ein Wohngebiet werden sollte, geht der Charakter in ein Durcheinander von "Großen Häuser auf kleinem Grund" und "kleinen Häusern auf passendem Grund" aber mit unpassenden Nachbarhäusern über. Wir haben ein kleines Holzhaus ca. 45 qm Wohnfläche auf einem Grund von 364 qm. Dies haben wir bisher als völlig ausreichend und sehr erholsam empfunden. Nach einer Umwandlung in ein Wohngebiet ist die Ruhe und der Erholungszweck eines Wochenendhausgebietes in unmittelbarer Nähe des Naturschutzgebiets "nördlicher See Selenter See und Umgebung" für uns nicht mehr gegeben. Ist zur Sicherung des Bestandschutzes eine Bebauungsplanung beabsichtigt, so ist zur Klärung der Frage der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit zwingend zu prüfen, ob eine Übereinstimmung der Landesplanung vorliegt. Ist diese Frage abschließend geprüft? c) Ist geklärt, wie mit den Eigentümern umgegangen werden soll, deren Erholungswert durch die Umwidmung genommen wird? Ein Haus unserer Größe bekommt dann möglicherweise Nachbarhäuser in Wohnhausgröße. Unser Haus ist dann ein	Die schleichende Umnutzung des Wochenendhausgebietes zu einer Dauerwohnnutzung spiegelt den Bedarf in der Gemeinde wieder. Durch die bereits über die Hälfte als Dauerwohnsitz genutzten Gebäude ist die ursprüngliche Gebietsnutzung bereits gekippt. Die Umwandlung in ein Allgemeines Wohngebiet wurde mit der Landesplanung und dem Kreis Plön abgestimmt und als wirksames Mittel betrachtet, die tatsächlich vorherrschende Nutzung im Gebiet zu legitimieren. Für die Gebäude wird eine maximale Grundfläche von 100m² festgesetzt. Dies ist für ein Allgemeines Wohngebiet sehr gering und bleibt weit unter den üblichen Grundflächen, die bspw. in einem neu zu bebauenden Gebiet üblicherweise festgesetzt werden. Auch wenn diese Festsetzung eine Erhöhung der zulässigen Grundfläche im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan darstellt, wird durch die relativ geringe Grundfläche den bestehenden Grundstücksgrößen im Gebiet Rechnung getragen und die Kleinteiligkeit bewahrt. Die Landesplanung hat der vorliegenden Planung zugestimmt. Nach § 42 Abs. 3 BauGB „[...] kann der Eigentümer [bei Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung nach Ablauf von mindestens 7 Jahren seit Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes] nur eine Entschädigung für Eingriffe in die

Stellungnahme		Abwägungsentscheidung
	Wohnhaus mit 45 qm Wohnfläche mitten in einem Wohngebiet. Der ursprüngliche Nutzungszweck ist dann nicht mehr gegeben und ein neuer Nutzungszweck als Wohnhaus nicht diskutabel. Eine Erklärung warum Eigentümern eines Hauses in einem Wochenendhausgebiet der ursprüngliche Nutzungszweck genommen werden soll, ist der Kurzbegründung nicht zu entnehmen. Bei Veränderungen von bestehenden Nutzungen durch Bebauungspläne ist stets zu bedenken, dass möglicherweise Entschädigungsansprüche ausgelöst werden können. Wurde dieser Aspekt geprüft? Hat man sich über einen Richtwert der Höhe einer möglichen Entschädigung Gedanken gemacht? Vertrauensschutz §§ 39 folgende BauGB. d) Ist die Umweltverträglichkeit hinsichtlich Flora und Fauna des dann neuen Wohngebietes zum dem dann in unmittelbarer Nähe befindlichen Naturschutzgebiet nördlicher Selenter See geprüft und für bedenkenlos erklärt? Sind alle sonstigen umweltverträglichen Aspekte solide und rechtsverbindlich geprüft? Wurde beachtet, dass bei den Planungen neben den Zielen der Raumordnung Eingriffe in Natur und Landschaft grundsätzlich zu vermeiden sind? e) Ist rechtsverbindlich geklärt wie hoch die tatsächlichen Kosten der Umwidmung sind und wer Kostenträger ist. f) Kann ausgeschlossen werden, das die Umwidmung einzig das Ziel hat bestehende Rechtsverstöße zu legalisieren? (Gefälligkeitsplanung)	ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.“ Die Nutzung der vorhandenen Häuser als Wochenendhäuser hat Bestandsschutz, so dass eine Nutzung als solches weiterhin möglich ist. Der Erholungswert eines Wochenendhauses wird durch die Nutzung der benachbarten Häuser als Dauerwohnungen nicht aufgehoben. Entschädigungsansprüche durch Wertminderung werden durch die Umwandlung des Gebietes in ein Allgemeines Wohngebiet nicht gesehen. Der rein monetäre Grundstückswert wird durch die künftig zulässige Nutzung als Dauerwohnort eher steigen als sinken, so dass kein wirtschaftlicher Schaden der Eigentümer entsteht. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wird ein Umweltbericht erstellt, in dem die Umweltverträglichkeit geprüft wird. Die Kosten der Planung werden durch Eigentümer des Gebietes, deren Häuser bereits als Dauerwohnungen genutzt werden oder die eine solche Nutzung künftig anstreben getragen. Eine entsprechende Kostenübernahmeerklärung wurde unterzeichnet. Durch die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Wochenendhausgebiet in ein Allgemeines Wohngebiet soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass der ursprüngliche Gebietscharakter eines

Stellungnahme		Abwägungsentscheidung
		Wochenendhausgebietes durch die tatsächliche Nutzung von mehr als der Hälfte der Gebäude als Dauerwohnungen nicht mehr vorhanden ist. Ein Grund für die schleichende Entwicklung zum Dauerwohnen ist unter anderem der Wohnraummangel in Köhn, bzw. Pülsen. Die Wochenendhäuser werden zum Teil durch Familien bewohnt, da ansonsten keine freien Einfamilienhäuser in der Gemeinde zur Verfügung stehen. Die Entwicklung des Gebietes und auch die Anfragen nach Umnutzung weiterer Häuser zeigen, dass sich der Bedarf weg vom Wochenendhausgebiet, hin zum Allgemeinen Wohngebiet entwickelt hat. Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit keine Gefälligkeitsplanung, sondern eine Reaktion auf den geänderten Bedarf. Zudem kann durch eine Umnutzung des Gebietes und dadurch die Schaffung von Dauerwohnungen der Bedarf, zumindest teilweise, im Innenbereich gedeckt werden, ohne zusätzliche Flächen im Außenbereich zu entwickeln.
P2	Private Stellungnahme vom 09.09.2021	
	Besitzer des Grundstückes, Buchenweg 17 24257 Pülsen Am 28.6.2021 wurde der Vorentwurf des überarbeiteten B-Planes Nr. 1 Pülsen im Internet veröffentlicht. Hierzu ist folgendes zu sagen: 1. Wie ist es mit den Parkplätzen im Wendehammer? Bis heute nicht gekennzeichnet. Hier wird dermaßen wild geparkt, sodass im Sommer die Müllabfuhr mit den großen Fahrzeugen erhebliche Probleme hat, irgendwann wird der Müll dann wohl nicht mehr entsorgt. Ferner werden hier Fahrzeuge abgestellt, deren Eigentümer überhaupt nicht in dem Gebiet gemeldet sind, siehe hierzu Bilder Nr. 1 und B Plan Ausschnitt Nr. 1	Bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan. Eine Darstellung der Verkehrsflächen ist daher nicht notwendig. Regelungen zu den im Bestand bereits vorhandenen Verkehrsflächen wie z.B. die Anordnung von Parkplätzen werden von Seiten der Gemeinde im Nachgang zum Bebauungsplan auf Grundlage von verkehrsrechtlichen Anordnungen getroffen. Um dem Parkplatzdruck im Gebiet entgegenzuwirken, sind künftig auf den privaten Grundstücken zwei Stellplätze herzustellen, so dass die öffentlichen Parkplätze für Gäste frei bleiben. Eine Nutzung der Parkplätze durch „gebietsfremde“ Personen wie

Stellungnahme		Abwägungsentscheidung
	2. Was ganz wichtig ist, sind die Sichtdreiecke. Das ganze Gebiet ist nach der STVO rechts vor links. Teilweise sind die Hecken 2 m hoch und durch zusätzlich abgestellte Geräte, sind die Straßen nicht einsehbar. Dieses muß im B-Plan kenntlich gemacht und bemaßt werden, z. B. 5,00 x 5,00 m aus der Achse und Höhe wie ersten B-Plan 80 cm. Siehe Ausschnitt B-Plan 3. Wie groß dürfen nach dem neuen B-Plan Nebengebäude, wie Gartenhäuser sein? Oder kann man so viele Gerätehäuser bauen wie man möchte? Sollte im B-Plan festgelegt werden. 4. In der textlichen Festsetzung sind unter Punkt 5.1 bereits pro Wohnung 2 Stellplätze auf einem Grundstück festgelegt. Wo bleiben im Sommer die Gästeparkplätze? Siehe Bilder Nr.4 Diese vorgehen. Punkte sind zur Anregung für die weiteren Planungen.	z.B. Badegäste, kann rechtlich nicht unterbunden werden. Im Gebiet sind die Verkehrsflächen alle als Mischverkehrsflächen hergestellt. Es gilt rechts vor links sowie eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. In diesen verkehrsberuhigten Bereichen ist eine Festsetzung von Sichtdreiecken nicht notwendig. Im Bebauungsplan ist eine Festsetzung zur maximalen Grundfläche von Nebenanlagen enthalten. Alle übrigen Vorgaben sind der LBO zu entnehmen. Um dem Parkplatzdruck im Gebiet entgegenzuwirken, sind künftig auf den privaten Grundstücken zwei Stellplätze herzustellen, so dass die öffentlichen Parkplätze für Gäste frei bleiben. Eine Nutzung der Parkplätze durch „gebietsfremde“ Personen wie z.B. Badegäste, kann rechtlich nicht unterbunden werden.

Stand: 27.10.2022