



Gemeinde Lutterbek

Planvorhaben: **Bebauungsplan Nr. 4**

- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB: **27.01. – 03.03.2023**
- Beteiligung der Öffentlichkeit (öfftl. Auslegung) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: **01.02. – 03.03.2023**

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
Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde	03.03.2023
AG-29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein	03.03.2023
Kreis Plön - Die Landrätin	02.03.2023
Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein	21.02.2023
NABU Schleswig-Holstein	15.02.2023

- keine Bedenken, Anregungen und Hinweise

Die folgenden Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die folgenden Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme abgegeben, in der sie 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 Schleswig-Holstein	27.01.2023
Deutsche Telekom Technik GmbH Netzproduktion GmbH	30.01.2023

Behörde / TöB / Nachbargemeinde	Datum der Stellungnahme
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Untere Forstbehörde	16.02.2023
Stadtwerke Kiel AG	24.02.2023
Zweckverband Ostholstein	30.01.2023

- keine Abgabe einer Stellungnahme

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

Behörde / TöB / Nachbargemeinde
BUND-Landesverband Schleswig-Holstein e.V.
Ev.-luth. St. Katharinen-Kirchengemeinde Probsteierhagen
Gemeinde Barsbek
Gemeinde Brodersdorf
Gemeinde Prasdorf
Gemeinde Probsteierhagen
Gemeinde Stein
Gemeinde Wendtorf
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Technischer Umweltschutz
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung Schleswig-Holstein: Landesplanung
Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung Schleswig-Holstein: Ref. Städtebau und Ortsplanung
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus Abt. Verkehr und Straßenbau
Schleswig-Holstein Netz AG
Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau

Teil I

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

Inhaltliche Belange, Anregungen und Hinweise

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
1	Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde Stellungnahme vom 03.03.2023
<p>Bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung im Bereich des geplanten Gebietes bestehen keine Bedenken.</p> <p>Nach etwaiger Aufnahme und Ableitung des Regenwassers durch das Kanalnetz des Verbandes wird dasselbe in ein Gewässer eingeleitet, was wasserrechtlich erlaubnispflichtig ist. Der Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde (AZV) verfügt über eine Einleitererlaubnis, welche im Umfang die bisher eingeleiteten Regenwassermengen abdeckt. Aufgrund der zusätzlich an das Kanalnetz des Verbandes angeschlossenen Flächen im Plangebiet erhöht sich der Umfang der in das Gewässer einzuleitenden Regenwassermenge mit der Folge, dass die dem AZV Ostufer Kieler Förde erteilte Einleitererlaubnis betreffend der Menge des zugeleiteten Regenwassers ggf. erhöht werden muss.</p> <p>Der AZV hat einen entsprechenden Antrag auf Änderung der Einleitungsmenge gestellt.</p> <p>Die Entscheidung hierüber obliegt allerdings allein der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Plön. Der AZV Ostufer Kieler Förde übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung dafür, dass die wasserrechtliche Einleitererlaubnis insoweit, als es die zusätzlichen Regenwassermengen aus dem Plangebiet betrifft, angehoben wird. Dass das Kanalnetz des Verbandes über eine ausreichende Kapazität verfügt, besagte zusätzliche Regenwassermengen aus dem Plangebiet aufzunehmen und abzuleiten, bedeutet ausdrücklich nicht, dass hiermit auch die wasserrechtliche Zulässigkeit der (nachfolgenden) Gewässereinleitung festgestellt wäre.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet:</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Mit Mail der Unteren Wasserbehörde des Kreises Plön vom 27.03.2023 werden die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers und die Änderung der Genehmigung zum Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens in Aussicht gestellt.</p>
2	AG-29 Naturschutzverbände in S-H Stellungnahme vom 03.03.2023
<p>Die grünordnerischen Maßnahmen werden begrüßt.</p> <p>Bei Neupflanzungen von Gehölzen im Straßenbereich sind diese gegen Beschädigungen, z.B. durch den Kfz-Verkehr, zu sichern (z. B. Poller, Baumschutzbügel).</p> <p>Sowohl die Schutzstreifen an den Knickstrukturen als auch die Flächen um das Feuchtbiotop sind mit geeigneten Mitteln - auch optisch – gegenüber den umliegenden Flächen abzugrenzen, um Störungen bzw. Beeinträchtigungen zu vermeiden.</p>	<p><u>Kenntnisnahme.</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet:</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind im Rahmen der nachgeordneten Erschließungsplanung relevant und dort entsprechend zu beachten.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Knickschutzstreifen sowie die Grünfläche um das Kleingewässer werden in das Eigentum der Gemeinde überführt und durch entsprechende Grenzmarkierungen u.ä. von den privaten Flächen getrennt. Für die Grünfläche ist im Umfeld des Biotopes darüber hinaus festgesetzt, dass ausschließlich wassergebundene Wege entlang der Südostseite zulässig sind.</p>

	Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
	Die Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Entwicklung eines artenreichen Feucht-/Nassgrünlandes) sind noch um weitere Maßnahmen zu ergänzen.	Kenntnisnahme und Nichtberücksichtigung. Mit dem Abbruch der baulichen Anlagen und der zeitversetzten Pflege der Fläche mit Entfernung des Mahdgutes, der Berücksichtigung der vorhandenen feuchten Senken und dem Brachestreifen entlang der Au sowie die Gehölzanpflanzungen entlang der Straße und der Einzelbäume sind verschiedene Maßnahmen benannt, die den Wert der Fläche als Feuchtgrünland weiterentwickeln und die Ausbildung verschiedene Lebensräume und Standorte ermöglichen. Darüberhinausgehende Maßnahmen werden nicht benannt, können aber ermöglicht werden, wenn das Entwicklungsziel erhalten bleibt, bzw. diesem förderlich ist.
13	Kreis Plön – Die Landrätin Stellungnahme vom 02.03.2023	
	<p>Mit der vorliegenden Planung wird das Ziel verfolgt, den mittel- und langfristigen Mangel an Wohnraum zu minimieren. In diesem Zusammenhang sind nicht nur Einfamilienhäuser geplant, sondern auch Mehrfamilienhäuser. Die Bereitstellung von Geschosswohnungsbau wird seitens der Kreisplanung begrüßt.</p> <p>Ebenfalls begrüßt wird die Bestrebung seitens der Gemeinde, das Plangebiet für den lokalen Wohnraumbedarf zu entwickeln und Ferienwohnungen und –häuser auszuschießen.</p> <p>Seitens der Kreisplanung werden zu den vorliegenden Planunterlagen keine Hinweise und Anregungen vorgetragen.</p> <p>Fachbehördliche Stellungnahmen:</p> <p>Die UNB teilt mit: Aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege habe ich zu den Planinhalten folgende Anregungen vorzubringen:</p> <p>Für den geplanten Knickdurchbruch zur Herstellung der Wegeverbindung Richtung Norden ist eine naturschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Diese ist frühzeitig vor Beginn der Erschließung bei der UNB zu beantragen.</p> <p>Für das TÖB-Verfahren wurde ein städtebaulicher Vertragsentwurf über die extern geplanten Ausgleichsmaßnahmen bereits in frühzeitigen Beteiligung gefordert. Obwohl bereits ein Jahr seit der frühzeitigen Töb-Beteiligung vergangen ist, liegt dieser Entwurf noch nicht vor. In diesem Zusammenhang verweise auf den gemeinsamen Runderlass zur Eingriffsregelung Punkt 2.7. Danach müssen städtebauliche Verträge als Anlage zur Begründung schon Gegenstand des Aufstellungsverfahrens und aller damit verbundenen Entscheidungen sein und dürfen nicht später als die Satzung wirksam werden. Die Planunterlagen sind somit unvollständig.</p> <p>Als Entwicklungsmaßnahme für das Kleingewässer rege ich einen Rückschnitt der Gehölze an. Auf zusätzliche flächige Gehölzpflanzungen um den Biotopbereich sollte verzichtet werden.</p>	<p>Teilberücksichtigung. Die Stellungnahme wird wie folgt bewertet und berücksichtigt:</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Der abgegebene Hinweis ist für die nachgeordnete Erschließung bzw. die damit verbundene Planung und Bauausführung relevant und dort entsprechend zu beachten.</p> <p><u>Berücksichtigung. Zur Sicherung wird eine Dienstbarkeit in das Grundbuch der Ausgleichsfläche zugunsten der Gemeinde eingetragen und diese vor dem Satzungsbeschluss notariell beurkundet. Die übrigen Ausgleichsmaßnahmen, Baumpflanzungen etc. sind durch den Erschließungsvertrag durchzuführen (ist im Erschließungsvertrag geregelt, welcher ebenfalls vor dem Satzungsbeschluss notariell beurkundet wird). Die beurkundeten Vertragswerke werden durch das Amt Probstei der Unteren Natur-schutzbehörde zur Verfügung gestellt.</u></p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
<p>Die untere Wasserbehörde teilt mit: Die hier vorgelegten Unterlagen sind weiterhin für eine abschließende wasserrechtliche Bewertung nicht ausreichend. Insbesondere die Niederschlagsentwässerung muss detailliert dargestellt werden. Auf dieser Grundlage kann die Erschließung nicht als gesichert gelten.</p> <p>Der Abwasserzweckverband (AZV) Ostufer Kieler Förde ist für die im B.-Plan Nr. 4 der Gemeinde Lutterbek dargestellte Planungsfläche abwasserbeseitigungspflichtig (§ 44 LWG). In der Ortslage Lutterbek betreibt der AZV zentrale Schmutz- und Niederschlagswasseranlagen. Der Schmutz- und Niederschlagswasseranschluss an die zentrale Kanalisation, Behandlungsanlagen sowie die Abwassereinleitung in die Gewässer hat entsprechend §§ 8, 60, 57 und 83 WHG zu erfolgen. Es ist geplant, das anfallende Schmutz- und Regenwasser an die zentralen Abwasseranlagen des AZV anzuschließen. Das zu bebauende Gebiet ist momentan als nicht versiegelte Fläche (landwirtschaftliche Fläche) von der betroffenen Einleitungsstelle 2409-RW-81 vom 11.03.1996 (Az.: 4125-45-2409) erfasst. Es werden Drainageabflüsse durch die bestehende Kanalisation geführt und anschließend in die Hagener Au eingeleitet. Das betroffene Regenrückhaltebecken mit Klärfunktion ist in Hinblick auf die geplanten zusätzlichen versiegelten Flächen erneut nachzuweisen.</p> <p>Die Vorlage der „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Niederschlagswasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung“ vom 10.10.2019 ist zwar mittlerweile erfolgt, jedoch fehlen der Erlaubnis Antrag für die Einleitung und der Änderungsantrag für das Regenrückhaltebecken.</p> <p>Im Rahmen des B.-Planverfahrens sind in den B.-Planunterlagen prüffähige Aussagen und Nachweise vorzulegen (§§ 8, 9 WHG und §§ 47, 51 und 52 LWG). Sollten durch die geplante Bebauung Abweichungen von bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnissen bzw. Genehmigungen festgestellt werden, so sind neue Einleitungserlaubnisse mit entsprechenden Planungsunterlagen zu beantragen. Das Einreichen der entsprechenden Nachweise bzw. Antragsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde muss zeitnah erfolgen. Erst nach Einreichung der Unterlagen kann über die Erlaubnis- bzw. Genehmigungsfähigkeit der Anträge und damit über die Sicherung der Erschließung im B.-Planverfahren entschieden werden (s. Punkt 2 Einführungs erlass ARW-1 vom 10.10.2019).</p> <p>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 Vorhabensträger müssen eine Schädigung des Wasserhaushalts begründen, bzw. begründen, warum diese nicht vermieden werden kann. Entsiegelungen von z.B. Stellplätzen und die Begrünung von Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und Schadstoffeinträge minimieren und ausgleichen. Die Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser z.B. durch Versickerungsanlagen oder Baumrigolen oder</p>	<p>Kenntnisnahme. Mit Mail der Unteren Wasserbehörde des Kreises Plön vom 27.03.2023 werden die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers und die Änderung der Genehmigung zum Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens in Aussicht gestellt.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p>

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
<p>die Nutzung von Zisternen und die damit einhergehende Entlastung unserer Gewässer im Kreis Plön werden von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Der Denkmalschutz teilt mit: Im Plangeltungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Bau- und Gründenkmaale erfasst. Laut Archäologischem Atlas SH liegt der Plangeltungsbereich in einem Archäologischen Interessengebiet. Da grundsätzlich Belange der Bodendenkmalpflege betroffen sein können, ist eine Abstimmung dieser Planung mit dem Archäologischen Landesamt SH erforderlich.</p> <p>Die Verkehrsaufsicht teilt mit: Gegen die B-Plan Neuaufstellung Nr. 4 der Gemeinde Lutterbek, Amt Probstei bestehen in verkehrlicher Hinsicht seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön (Verkehrsaufsicht) keine Bedenken, sofern der nachfolgende Hinweis berücksichtigt wird: Sollen öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ entsprechend realisiert werden, ist zu beachten, dass diese nach den Voraussetzungen für die Einrichtung bzw. das Vorliegen eines „verkehrsberuhigten Bereiches“ hergestellt werden.</p> <p>Sämtliche verkehrsregelnde Maßnahmen (Aufstellung von Verkehrszeichen etc.) werden erst nach Abschluss eines jeweiligen F- bzw. B-Planverfahrens sowie Durchführung einer entsprechenden Verkehrsschau durch gesonderte verkehrsrechtliche Anordnungen endgültig festgesetzt.</p> <p>Folglich ist der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön nach Abschluss/Durchführung, ggf. schon während des Verfahrens, ein entsprechendes Beschilderungskonzept (Beschilderungsplan) zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Die Bauaufsicht teilt mit: Im WA 4 fehlt erneut die Vermaßung der Baugrenzen.</p> <p>Weiteres Verfahren: Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand. Zu den kommenden Verfahrensschritten und auch für andere Bauleitpläne rege ich an, die Beteiligungen gem. §§ 3, 4 BauGB parallel auch über www.bob-sh.de durchzuführen.</p> <hr/> <p>Ergänzung: Untere Wasserbehörde, Mail vom 27.03.2023: Die Unterlagen sind ausreichend. Die Änderung der wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung des gesammelten Niederschlagswassers und die Änderung der Genehmigung zum Bau und Betrieb des Regenrückhaltebeckens werden im Rahmen des B.-Planverfahrens Nr. 4 in Lutterbek in Aussicht gestellt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Archäologische Landesamt S-H wurde im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren beteiligt. Eine entsprechende Stellungnahme liegt vor.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind für die nachgeordnete Erschließung bzw. die damit verbundene Planung und Bauausführung relevant und dort entsprechend zu beachten.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p><u>Berücksichtigung. Die Vermaßung des angemerkteten Baufeldes wird redaktionell ergänzt.</u></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>15</p>	<p>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein</p>
<p>Stellungnahme vom 21.02.2023</p> <p>Seitens des LBV-SH bestehen gegen den B-Plan Nr. 4 in straßenbaulicher und verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgendes berücksichtigt wird:</p> <p>Hinweis: Für die neue Wohnbebauung ist Lärmsanierung zu Lasten des Kreises als Baulastträger der Kreisstraße K 51 und zu Lasten des Bundes als Baulastträgers der Bundesstraße B 502 ausgeschlossen. Es ist mit erheblicher</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet:</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung (Anlage zum Bebauungsplan) wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung</p>

Stellungnahme		Abwägungsentscheidung
	Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen.	bestimmt. Im Ergebnis werden innerhalb des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV einhalten bzw. unterschritten. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sind daher nicht erforderlich.
20	NABU Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 15.02.2023	
	<p>Der NABU setzt sich bekanntlich für Maßnahmen ein, die den Klimawandel begrenzen können. Flora und Fauna sind von diesem Wandel in hohem Maß negativ betroffen.</p> <p>Zum Aspekt der Klimakrise zeigt die vorliegende Planung nur geringe Ansätze. Der NABU regt daher an, spätestens im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen Vorhabenträger und Gemeinde oder auch schon im B-Plan Nr. 4 zu beschließen, dass Niedrigenergiehäuser oder sogar Energie-Plus-Häuservorgeschrieben sind. Dazu sollte auch die Dacheindeckung als Gründach kombiniert mit Photovoltaik festgeschrieben werden durch die Kombination steigt die Effektivität der Photovoltaik nachweislich um 8 - 10 %.</p> <p>Ergänzend sollte man mindestens eine zentrale Ladestelle für Elektrofahrzeuge vorsehen, da die Zulassungszahlen in diesem Fahrzeugsegment steigen und so Bewohner oder Besucher ihr Fahrzeug laden können.</p> <p>Beispiele zeigen, dass es eine Nachfrage zu Co2-neutralen Häusern gibt (z.B. Moorkoppel, Stadt Preetz). Auch ist eine Förderung über die KfW möglich, was kostensenkend wirkt.</p> <p>Der B-Plan Nr. 4 der Gemeinde verbietet Schottergärten (6.7 der Begründung) und schreibt Gründächer für Nebenanlagen vor (6.8). Immerhin sind Solarthermie und Photovoltaik zumindest zulässig.</p> <p>Zukunftsorientiert zeigt die gesellschaftliche Diskussion aber, dass es zu einer Verpflichtung zu Solarpaneelen auf den Dächern von Neubauten kommen wird. In Hamburg gibt es die Solardachpflicht für Neubauten schon 2024. Man kann daher schon heute auch ohne gesetzliche Festlegungen entsprechende Maßnahmen in die Planung einfließen lassen.</p> <p>Der Umweltbericht liegt zu der Planung als Vorabzug vor. Er verweist auf Seite 32, Punkt 3.1 zu Recht auf Bauzeiten nur zwischen dem 16.08. und dem 28.02., die außerhalb der Brutzeit liegen. Der Hinweis zu möglichen Vergrämun-</p>	<p>Nichtberücksichtigung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet:</p> <p>Nichtberücksichtigung. Die Gemeinde Lutterbek sieht die (vertragliche) Verpflichtung von Gebäude-Standards im Rahmen des Bebauungsplanes nicht als zielführend an. Die Ausweisung von Wohnbauflächen soll insbesondere die lokale Nachfrage bedienen, sodass aufgrund dessen auch die wirtschaftlichen Gegebenheiten zur Errichtung von Einfamilienhäusern – insbesondere unter Berücksichtigung der aktuellen Zins- und Finanzsituation im Rahmen von Bautätigkeiten – berücksichtigt werden müssen. Der jeweilige Eigentümer soll daher die Wahlfreiheit haben, unter Berücksichtigung der (ohnehin strengen) gesetzlichen Vorgaben des GEG sowie den Regelungen der Landesbauordnung (LBO) des Landes Schleswig-Holstein, die für sein Bauvorhaben unter Wahrung der eigenen wirtschaftlichen Möglichkeiten optimalen Lösungen zu finden und umzusetzen.</p> <p>Nichtberücksichtigung. Die verbindliche Ausweisung von technischen Anlagen im öffentlichen Raum in einem Bebauungsplan ist auf Grundlage des § 9 BauGB nicht möglich.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Die Planungsinhalte und -ziele werden korrekt wiedergegeben.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 4 stehen der (optionalen) Errichtung von Solaranlagen nicht entgegen. Der jeweilige Eigentümer soll die Wahlfreiheit haben unter Berücksichtigung der (ohnehin strengen) gesetzlichen Vorgaben des GEG sowie den Regelungen der Landesbauordnung (LBO) des Landes Schleswig-Holstein, die für sein Bauvorhaben optimalen Lösungen zu finden und umzusetzen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass eine Betriebspflicht ebenfalls nicht festsetzbar ist.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme gibt den Wortlaut der Vorgabe jedoch missverständlich wieder. Sollte absehbar sein, dass mit einem Baubeginn nach dem 28.02. zu rechnen</p>

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
<p>gen während der Brutzeit ist aus Sicht des NABU bedenklich, da er zur Nichteinhaltung der Brutzeitenregelung geradezu einlädt. Auch ist es fraglich, ob derartige Maßnahmen wirksam durchgeführt werden können. Auch Vergrämungen sind letztlich ein Eingriff in den Naturhaushalt.</p> <p>Es fehlt ein Hinweis, dass aus Gründen des Fledermaus-schutzes die Baufeldbeleuchtung minimiert werden sollte. Neben der Scheinwerferauswahl muss auch darauf geachtet werden, dass Strahler nach unten gerichtet sind und nicht horizontal das Baufeld beleuchten.</p> <p>Unter 3.2 wird ein Regenrückhaltebecken angesprochen. Aus Sicht des NABU sollte ein rein technisches Bauwerk vermieden werden. Man kann beispielsweise einen abgeflachten Uferbereich schaffen. Häufig können Tiere nicht aus den Rückhaltebecken entkommen, weil es nur steile Wände gibt, die ein Entkommen nicht ermöglichen.</p> <p>Der NABU sieht die vorgesehene Ausgleichsfläche als geeignet an. Ein Monitoring zur Entwicklung dieser Fläche ist anzustreben, um die Biotopentwicklung zielgerichtet zu steuern.</p> <p>Fazit: Die vorliegende Planung ist nur gering zukunftsorientiert, was Maßnahmen zur Klimakrise anbelangt. Der Umweltbericht sollte entsprechend der Vorschläge des NABU nachgearbeitet werden.</p> <p>Der NABU bittet um schriftliche Mitteilung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde, ebenso um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p>ist, sind vorab Vergrämungsmaßnahmen vorzunehmen, um mögliche Offenlandbrüter abzuhalten, auf der Ackerfläche mit einem Brutgeschäft zu beginnen. Der in der Regel vorgesehene Bauablauf für die Baufeldräumung erfolgt außerhalb der Brutzeiten.</p> <p>Nichtberücksichtigung. Gemäß der gültigen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift sind in Gebieten mit Wohnhäusern Baustellenarbeiten von 7 Uhr morgens bis 20 Uhr abends zulässig. Aufgrund dessen sind Arbeiten mit entsprechend notwendiger Beleuchtung zu den Aktivzeiten der Fledermäuse nicht absehbar und können daher schadlos durchgeführt werden.</p> <p>Kenntnisnahme. Bei dem im Zuge des Entwässerungskonzeptes verwendeten Regenrückhaltebecken (RRB) handelt es sich um ein bereits bestehendes technisches Bauwerk, welches das anfallende Oberflächenwasser zusätzlich aufnehmen wird. Die Errichtung einer neuen Anlage ist nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Entsprechende Hinweise für ein Monitoring sind im Städtebaulichen Vertrag vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Teil II

Private Stellungnahmen

Es wurden zwei private Stellungnahmen abgegeben:

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
<p>P1</p> <p>Private Stellungnahme 1 Stellungnahme vom 20.02.2023</p>	
<p>Hiermit möchte ich schriftlich einreichen, dass meines Erachtens ein eigenes Regenrückhaltebecken für das geplante Neubaugebiet in der Gemeinde Lutterbek notwendig ist.</p> <p>Dass vorhandene RRB ist doch eigentlich nur ein Sandfang. Sobald die Hagenauer Au ansteigt, steigt auch der Wasserstand im vorhandenen RBB. Dies bedeutet, dass bei starken Regenfällen die Au schon größere Wassermengen aus Probsteierhagen/Prasdorf und letztendlich auch aus dem Selenter See nach Lutterbek bringt. Wie erwähnt steigt der Wasserstand dann im RBB und kann nicht noch zusätzlich die Regenmenge des geplanten Neubaugebietes und des vorhandenen Wohngebietes Horsenkrog aufnehmen.</p> <p>Hierzu verweise ich auf Punkt 3 und den Unterpunkt 3.4. des Entwässerungskonzeptes. Die unter Punkt 4 angegebene Abflussmenge und Aufnahmekapazität des Entwässerungs-Konzeptes stelle ich damit sehr stark in Frage.</p> <p>Mein Grundstück grenzt direkt an das vorhandene RBB an und ich kann sehr deutlich beobachten wie schnell und stark der Wasserstand, schon bei etwas stärkeren Regenfällen ansteigt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet:</p> <p>Kenntnisnahme. Die Einschätzungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Entwässerungskonzeptes (Anlage zum Bebauungsplan) wurden die Kapazitäten des Regenrückhaltebeckens (RRB) geprüft und entsprechend der zukünftigen Belastungen bilanziert. Im Ergebnis wird auch durch die zusätzlichen Einleitmengen die Funktions- und Leistungsfähigkeit der Anlage nicht beeinträchtigt und ist somit weiterhin gewährleistet. Dies ist sowohl durch den zuständigen Abwasserzweckverband (AZV) wie auch die Untere Wasserbehörde des Kreises Plön bestätigt worden.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p>
<p>P2</p> <p>Private Stellungnahme 2 Stellungnahme vom 10.03.2023</p>	
<p>Es handelt sich bei dem B-Plan-Gebiet nicht nur um einen Acker, der in Bauland umgewandelt werden soll, sondern um einen Teil eines Landschaftsschutzgebiets, der aus dem LSG-Status entlassen worden ist. Diese Tatsache erfordert eine besonders intensive Betrachtung des Eingriffs in Natur und Landschaft und daraus abzuleitende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die von den Planverfasser gegebenen Bewertungen des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie die daraus abgeleiteten Ausgleichsmaßnahmen sind vollkommen unzureichend.</p> <p>Wir haben folgende Anregungen und Bedenken: 1: Das im ausgelegten B-Plan in der Karte sowie in der Darstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags zum B-Plan Nr. 4 (Bestand) dargestellte sog. Biotop wird als Teil des B-Plans dargestellt. Das nach § 21 LNatSchG gesetzlich geschützte Biotop selbst wird nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die dieses Biotop in westlicher Richtung umgebende Fläche ist ebenso als Teil des B-Plans dargestellt und genießt LSG-Status. da dieser Teil der LSG-VO des Kreises Plan ist (vgl. Bestandteil der Kreisverordnung zur I. Änderung des Kreisverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Hagener Au von Probsteierhagen bis zur Einmündung in die Ostsee und Umgebung sowie die Ostseeküste zwi-</p>	<p>Teilberücksichtigung. Die Stellungnahme wird wie folgt bewertet und berücksichtigt:</p> <p>Die Ausführungen des Einwenders werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planungsinhalte und -ziele werden korrekt wiedergegeben.</p> <p><u>Berücksichtigung. Obgleich der Schutzstatus des betroffenen Bereiches weder durch die nachrichtliche Darstellung der LSG-Grenze im Bebauungsplan ausgelöst bzw. durch den Wegfall einer solchen Darstellung obsolet ist, wird die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) als nachrichtliche Übernahme redaktionell im Planwerk ergänzt.</u></p>

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
<p>schen Laboe und Stein" vom 24.06.2021). Diese umgebende Fläche muss ebenso nachrichtlich als LSG-Gebiet in den B-Plan übernommen werden.</p> <p>2: Der geplante in südlicher Richtung gelegene straßenmäßige Zufahrtbereich zum geplanten Baugebiet ist Teil des LSG (LSO-VO des Kreises Plan vom 21.07.2017) und genießt Schutzstatus. Eine Entlassung für diesen Zufahrtbereich durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Plan aus dem LSG-Schutzstatus liegt nicht vor.</p> <p>3: Die im südlichen Bereich des geplanten Baugebiets dargestellten 8 Einzelbäume, die auf der Grenze zum LSG bzw. innerhalb des LSG stehen sollten, existieren nicht bzw. sind in diesem Winter gefällt worden. Es handelte sich um Bäume mit einer Höhe von jeweils 9 bis 12 Meter. Existiert eine Fällgenehmigung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde des Kreises Plan?</p> <p>4: Zur Kompensierung der Eingriffe in Natur und Landschaft wird als externe Ausgleichsfläche das Flurstück 1/4 der Flur 1 genannt. Dieses Gebiet liegt vollumfänglich im Geltungsbereich des FFH-Gebiets „Hagener Au und Passader See“. Dieses Gebiet genießt bereits eine hohe Naturschutzwertigkeit durch den FFH-Schutzstatus, verbunden mit entsprechenden Pflegemaßnahmen. Insofern kann dieses Gebiet nur unzureichend als Ausgleichsfläche für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden. Als Ausgleichsmaßnahme wird die reduzierte Beweidung durch u.a. Robustrinder vorgeschlagen. Dies ist eine unsinnige Maßnahme, da diese während der letzten Jahrzehnte ohnehin dort nicht geweidet haben.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes erfolgte entlang der Flurstücksgrenze zur klaren Gebietsbegrenzung. Die Dorfstraße und der begleitende Radweg befinden sich innerhalb des bestehenden Landschaftsschutzgebietes. Die in der Stellungnahme angesprochene Fahrbahnaufweitung erfordert keine formale Entlassung aus dem Landschaftsschutz, sondern ist als Grundstückzufahrt im Grundsatz zulässig.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Ausführungen des Einwenders zu den benannten Bäumen werden zur Kenntnis genommen. Diese liegen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 und betreffen daher weder dessen Planinhalte noch die Relevanz der vorliegenden Abwägung.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Meinung des Einwenders zu den benannten Maßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Es ist korrekt, dass die geplante Ausgleichsfläche Teil des FFH-Gebietes Hagener Au und Passader See ist. Das Schutzziel umfasst in erster Linie den Erhalt der Steinbeißer Population und verschiedener Fledermäuse, welche die Gewässerlinien und Uferstreifen als Jagdhabitat nutzen. Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen konzentrieren sich somit auf den Wasserkörper, barrierefreie Wanderstrecken für die Fischpopulation und eine Reduzierung der Feinsedimenteinträge. Letzteres erfolgt durch die Einleitung von Regenwasser nach Passieren eines Regenklärbeckens mit Sandfang. Die geplante Ausgleichsfläche genießt keinen besonderen Schutz, d.h. nur das Gewässer und der schmale Ufersaum ist als gesetzlich geschütztes Biotop und FFH-Lebensraumtyp erfasst. Die übrige Fläche ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche, deren Bewirtschaftung zu keiner Verschlechterung des Gewässers führen darf. Weitere Schutzmaßnahmen gibt es für die Fläche nicht. Die Gemeinde hat in ihrem Landschaftsplan die Fläche als Grünland dargestellt. Verbindliche Bewirtschaftungshinweise oder Schutzmaßnahmen sind damit jedoch nicht verbunden. Mit der verbindlichen Ausweisung als Ausgleichsfläche und den damit verbundenen privatrechtlichen Vereinbarungen ist es möglich, Maßnahmen festzulegen, die über das Verschlechterungsverbot hinausgehen und einer Verbesserung der angrenzenden Lebensraumtypen dienen. Aus freiwilligen, möglichen Maßnahmen werden dauerhafte, verbindliche. Zur Erhöhung der Arten- und Strukturvielfalt der Grünlandfläche ist der Erhalt und die Förderung der kleinen Senken ebenso festgelegt wie der besondere Schutz des Ufersaumes und eine extensive Nutzung. Letztere kann durch eine Mahd mit Abtransport des Mähgutes erfolgen oder durch eine extensive Beweidung, wobei der Fokus</p>

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
<p>Die weiteren im landschaftspflegerischen Beitrag zum B-Plan Nr. 4 genannten Ausgleichsmaßnahmen in diesem externen Gebiet sind unzureichend, da diese nicht die Versiegelung durch Hausbau oder Straßen kompensieren. Ausgeglichen bzw. ersetzt ist eine Beeinträchtigung nach §15 BNatschG, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleicher Weise wiederhergestellt sind. Insgesamt ist daher ein adäquater Zugewinn an ökologischer Qualität durch die vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht erkennbar und den naturschutzrechtlichen Vorgaben wird durch die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nicht entsprochen.</p> <p>a) Falls Ausgleichsmaßnahmen in diesem FFH-Gebiet (Flurstück 1/4 der Flur) durchgeführt werden, muss geprüft und begründet werden, ob und inwieweit diese mit dem FFH-Schutzstatus vereinbar sind oder dem Schutzzweck des FFH-Gebiets entgegenlaufen. Nach Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes ist die Verträglichkeit eines Vorhabens im FFH-Gebiet mit den festgelegten Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu prüfen. Diese Prüfung ist im Rahmen der B-Planung nicht adäquat erfolgt.</p> <p>b) Für die Versiegelung von 9741 qm müssen an geeigneter Stelle versiegelte Flächen entsiegelt werden. Es wird von uns vorgeschlagen, als eine geeignete Ausgleichsmaßnahme u.a. Flächen für Baumpflanzungen innerhalb des Ortes Lutterbek zu benennen, um das Mikroklima sowie das Ortsbild zu verbessern. Es soll geprüft werden, ob dafür Standorte infrage kommen, auf denen früher innerörtliche Bäume standen, die aber nach und nach entfernt worden sind.</p> <p>c) Es muss sichergestellt werden, dass der Verursacher des Eingriffs finanzielle Rücklagen bereitstellt, um eventuelle längerfristige Pflegemaßnahmen im Rahmen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu finanzieren. Es darf keinesfalls die Allgemeinheit mit der Finanzierung von längerfristigen Ausgleichs-/Pflegetmassnahmen belastet werden.</p>	<p>auf einer Beweidung durch Paarhufer liegt, welche keinen direkten Wetterschutz benötigen und durch ihre Hufe Offenbodenstellen ermöglichen, die wiederum zur Erhöhung der Strukturvielfalt beitragen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Einschätzung des Einwenders zu den genannten Ausgleichsmaßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Der Kompensationsumfang erfolgt nach den Grundsätzen des Kompensationserlasses des Landes Schleswig-Holstein für Bauleitplanverfahren. Danach erfordert der Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche von 5.478 m². Verbindlich festgesetzt wird eine Fläche von 8.384 m². Auf diese Weise wird der Tatsache Rechnung getragen, dass die Fläche bereits eine gewisse ökologische Qualität aufweist. Ohne der verbindlichen Festsetzung besteht das Risiko, einer möglichen Intensivierung der Nutzung, welche die Pufferwirkung gegenüber Nährstoffeinträgen in das Gewässer reduziert.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Meinung des Einwenders zu den im Rahmen des Bauleitplanverfahrens vorgenommenen Prüfungen wird zur Kenntnis genommen. Eine Prüfung mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes ist erfolgt. Da der Schutz sich in erster Linie auf den im Wasser lebenden Steinbeißer bezieht, hat eine Reduzierung der angrenzenden Nutzung keine negativen Auswirkungen und ist mit den festgelegten Erhaltungszielen verträglich.</p> <p>Kenntnisnahme. Entsprechend des Kompensationserlasses sind im Rahmen von Vorhaben der Bauleitplanung für eine Versiegelung von 9.741 m² 50% der Fläche auszugleichen, d.h. es besteht für die Versiegelung ein Kompensationserfordernis von 4.870 m². Um einen Flächenausgleich durch Baumpflanzungen abzulösen wird häufig ein Umrechnungsverhältnis von 100 m² zu 1 zugrunde gelegt. Danach wären mindestens 48 Bäume für die Versiegelung und mindestens 6 für die Bodenauffüllungen zu pflanzen. Für diese hohe Anzahl stehen innerörtlich keine Standorte auf öffentlichen Flächen zur Verfügung. Der Anregung könnte im Rahmen der gemeindlichen Ausschussarbeit Berücksichtigung finden, um zu prüfen, ob auf den entfallenden Baumstandorten eine Neupflanzung möglich ist (Sichtachsen, Leitungstrassen etc.) oder ob eventuell Ersatzmaßnahmen durchgeführt wurden. Dies ist nicht Aufgabe der Bauleitplanung, sondern optional im Rahmen der gemeindlichen Gremienarbeit möglich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Gemeinde Lutterbek ist im Rahmen ihrer kommunalen Planungshoheit für Herstellung und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen verantwortlich. Die Übernahme der hierfür entstehenden Kosten werden im Zuge des Erschließungsvertrages zwischen Gemeinde und externem Erschließungsträger verbindlich geregelt.</p>

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
<p>5: Zu Art der baulichen Nutzung für das Gebiet sollte zwingend vorgeschrieben werden, dass</p> <p>a) „Ferienwohnungen“ nicht zulässig sind sowie</p> <p>b) Vermietungen über Tourismusportale wie z.B. Airbnb, FeWo-direkt, CASAMUNDO, booking.com o.ä. nicht zulässig sind. Die Kontrolle muss gewährleistet sein.</p> <p>6: Wir erwarten, dass unsere obigen Anregungen und Bedenken ernsthaft abgewogen und nicht nur lediglich „zur Kenntnis“ genommen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme und Nichtberücksichtigung. Der Bebauungsplan enthält bereits im Teil-B-Text u.a. den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen im kommerziellen Sinne. Der Ausschluss von (kurzzeitiger) privater Untervermietung zu Wohnzwecken oder sonstigen Kurzzeitnutzungen wie Airbnb o.ä. ist nicht auf Grundlage des § 9 BauGB (Inhalte des Bebauungsplanes) möglich.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Erwartungshaltung des Einwenders wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die v.g. Ausführungen der vorliegenden Abwägung verwiesen.</p>