



Gemeinde Rastorf

Planvorhaben: **Bebauungsplan Nr. 6**

- (Freiwillige) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: **07.04.2022 – 13.05.2022**
- (Freiwillige) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: **27.04.2022 (Dauer: 1 Monat)**

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 |
|--|--------------------------------|
| Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein | 08.04.2022 |
| Kreis Plön – Die Landrätin | 13.05.2022 |
| Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung Schleswig-Holstein: Landesplanung | 16.05.2022 |
| Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung Schleswig-Holstein: Städtebau und Ortsplanung | 16.05.2022 |
| NABU Schleswig-Holstein | 26.04.2022 |
| Stadtwerke Kiel AG | 05.05.2022 |
| Amt Preetz-Land: Projektteam | 06.05.2022 |

- 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 |
|---|--------------------------------|
| Deutsche Telekom Technik GmbH | 11.04.2022 |
| Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Untere Forstbehörde | 20.04.2022 |
| Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein | 26.04.2022 |
| Schleswig-Holstein Netz AG | 10.05.2022 |
| Stadt Schwentinental | 26.04.2022 |
| Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau | 11.04.2022 |
| Zweckverband Breitbandversorgung im Kreis Plön (ZBV) | 13.05.2022 |

- keine Abgabe einer Stellungnahme

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

| Behörde/TöB/Nachbargemeinde |
|--|
| Energie- und Wärmenetz Rastorf eG i.G. |
| Gemeinde Dobersdorf |
| Gemeinde Fargau-Pratjau |
| Gemeinde Lehmkuhlen |
| Gemeinde Martensrade |
| Gemeinde Schlesen |
| Gemeinde Schönkirchen |
| Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Technischer Umweltschutz |
| Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus: Verkehr und Straßenbau |
| Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH |
| Vodafone GmbH / Kabel Deutschland GmbH |
| Wehrführer der Gemeinde Rastorf |

Teil I

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

Inhaltliche Belange, Anregungen und Hinweise

| Stellungnahme | Abwägungsentscheidung |
|--|--|
| 1 | Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 08.04.2022 |
| <p>Im Umfeld der großenteils in einem archäologischen Interessengebiet liegenden überplanten Fläche befindet sich ein archäologisches Denkmal gem. § 2 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014, das gem. § 8 DSchG in die Denkmalliste eingetragen ist. Es handelt sich hierbei um einen frühmittelalterlichen Turmhügel (Motte – aKD-ALSH-2901).</p> <p>Bei dem vorliegenden Vorhaben handelt es sich gem. § 12 DSchG um genehmigungspflichtige Maßnahmen. Gem. § 12 Abs. 1 S. 3 und § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG bedürfen die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen und Erdarbeiten an Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, der Genehmigung.</p> <p>Die Erteilung einer Genehmigung kann nach unserer Einschätzung nur unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt werden, dass auf der überplanten Fläche gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen durchgeführt werden, da zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird.</p> <p>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.</p> <p>Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.</p> <p>Entsprechend sollte der Planungsträger sich frühzeitig mit dem Archäologischen Landesamt in Verbindung setzen, um das weitere Vorgehen zu besprechen.</p> <p>Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es</p> | <p><u>Berücksichtigung.</u> Die Stellungnahme wird wie folgt bewertet und berücksichtigt:</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Berücksichtigung. Nach entsprechender Absprache wurden am 07.11.2022 Voruntersuchungen durch das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein ohne den Nachweis von relevanten archäologischen Befunden durchgeführt. Die Flächen sind damit zur Bebauung freigegeben.</u></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Berücksichtigung. Die abgegebenen Hinweise zum Archäologischen Denkmalschutz werden in die Planunterlagen sowie die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</u></p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsentscheidung |
|----|--|--|
| | <p>ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.</p> <p>Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.</p> | <p><u>Berücksichtigung, s.o.</u></p> |
| 10 | <p>Kreis Plön – Die Landrätin Stellungnahme vom 13.05.2022</p> | |
| | <p>Die Gemeinde Rastorf beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Entwicklung, hier 10 EFH im Außenbereich. Die Durchführung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB angestrebt.</p> <p>Zu den vorliegenden Planunterlagen gebe ich die nachfolgenden Hinweise und Anregungen:</p> <p>Seitens der Kreisplanung wird die Verfahrensdurchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB kritisch betrachtet. Nach meiner Rechtsauffassung werden die Bedingungen für ein Verfahren nach § 13b BauGB nicht umfassend erfüllt. Das beschleunigte Verfahren begründet die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das hier vorliegende Plangebiet schließt sich meines Erachtens nicht i.S. von § 13b BauGB an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an, da eine Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich nur über eine im Verhältnis zur Gesamtgröße des neuen Baugebiets völlig untergeordnete gemeinsame Grenze erfolgt.</p> <p>An dieser Stelle wird angeregt, das Verfahren zu überdenken oder eine rechtsichere Begründung für § 13b BauGB vorzulegen.</p> <p>Zudem geht aus der vorliegenden Begründung hervor, dass sich der Plangeltungsbereich des vorliegenden B-Planes Nr. 6 aus den Darstellungen des FNP entwickeln kann. Somit käme auch ein Regelverfahren in Betracht. Es ist nun aber beabsichtigt, im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB eine Berichtigung des FNP über den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 6 hinaus durchzuführen, um den nördlichen Teil, der zuvor im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nicht als Wohnbaufläche darstellbar war, nun als Wohnbaufläche darzustellen. Grund für den Ausschluss dieser Fläche als Wohnbaufläche bei der Neuaufstellung des FNP war die Immissionsproblematik benachbarter Rinderhaltungsbetriebe. Zum einen geht aus den vorliegenden Unterlagen nicht hervor, ob die Immissionsproblematik weiterhin besteht. Dies ist abzu prüfen.</p> <p>Zum anderen bestehen gegenüber der angestrebten Vorgehensweise, also die FNP-Berichtigung über den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 6 hinaus, grundsätzliche Bedenken, da für die Fläche jenseits des Plangeltungsbereiches des B-Planes Nr. 6 keine Grundlage eines Planvorhabens nach § 13b BauGB vorliegt. Meines Erachtens sind die Bedingungen für eine FNP-Berichtigung, die der Gesetzgeber vorsieht, hier nicht erfüllt.</p> | <p><u>Teilberücksichtigung.</u> Die Stellungnahme wird wie folgt bewertet und berücksichtigt:</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Berücksichtigung. Gemäß Urteil des BVerwG vom 18.07.2023 ist § 13b BauGB nicht mit Unionsrecht vereinbar, sodass Bebauungspläne die entsprechend aufgestellt wurden an einem erheblichen Verfahrensfehler leiden, welcher den Bebauungsplan unwirksam macht (vgl. BVerwG 4 CN 3.22 – Urteil v. 18. Juli 2023). Den daraus abzuleitenden (Handlungs-)Empfehlungen des Urteils folgend wird die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Rastorf in das Regelverfahren überführt und entsprechend den damit verbundenen Verfahrensabläufen weitergeführt.</u></p> <p><u>Berücksichtigung, s.o.</u></p> <p><u>Teilberücksichtigung.</u> Die ursprünglich angestrebte Planungsabsicht der Gemeinde bzgl. der über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 hinausgehenden nördlichen Fläche bestand nicht in der (Wieder-)Herstellung von Wohnbauflächen sondern vielmehr in der (auch im F-Plan dann abgebildeten) Sicherung einer Grün-/Ackerflächennutzung gemäß dem bisher bereits bestehenden Planungswillen dort (auch künftig) keine Wohnbebauung zu ermöglichen. <u>Im Rahmen der Umstellung des Bauleitplanverfahrens in das Regelverfahren (s.o.) wird von einer weiteren Überplanung dieser (nördlichen) Fläche abgesehen, sodass die bis dato im Flächennutzungsplan bestehende Darstellung (ne-gierte W-Fläche; daher Ursprungsnutzung; landwirtschaftliche Fläche) bestehen bleibt.</u></p> <p><u>Berücksichtigung, s.o.</u></p> |

| Stellungnahme | Abwägungsentscheidung |
|--|---|
| <p>Mit der vorliegenden Planung und dem gewünschten Plangeltungsbereich wird im nördlichen Bereich eine § 34-BauGB-Situation entstehen. Dies bedeutet, dass sich künftige Bauvorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Die städtebauliche Ordnung steht hier in Frage, da die Gemeinde Rastorf kaum Möglichkeiten hat, städtebaulich gegenzusteuern, beispielsweise hinsichtlich der Erschließung, der Bebauungsdichte etc. Seitens der Kreisplanung ist nicht nachvollziehbar, wieso die nördliche Fläche nicht in den Plangeltungsbereich des B-Planes Nr.6 miteinbezogen wird und es wird angeregt, die Planungsunterlagen dahingehend zu überarbeiten.</p> <p>Mit der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans wurde ein quantitatives Flächensparziel planungsrechtlich als Grundsatz verankert, indem die Flächeninanspruchnahme für Siedlungsflächen auf weniger als 1,3 ha pro Tag verringert wird. Wie in der Einleitung der Begründung dargelegt wird, steigt der Bedarf an Wohnraum und an Haushalten von Jahr zu Jahr. Die Antwort darauf kann schon aufgrund der Endlichkeit der Ressource ‚Fläche‘ nicht immer die stets gleiche Ausweisung von weiteren freistehenden Einfamilienhäusern vornehmlich für die Zielgruppe ‚junge Familie‘ sein, auch weil noch andere Zielgruppen Wohnraum benötigen.</p> <p>Ziel jeder Planung sollte es daher sein, eine bisher nicht bebaute und noch dazu im Außenbereich liegende Fläche, optimal für die unterschiedlichen Ansprüche an Wohnraum – auch für eine Gemeinde im ländlichen Raum – auszunutzen.</p> <p>Es wird angeregt, ein dichteres flächensparendes Bauen zuzulassen, wie Doppel- oder Mehrfamilienhäusern mit kleineren Wohneinheiten vorzusehen.</p> <p>Darüber hinaus rege ich an, die Möglichkeit einer Festsetzung gem. § 9 (1) 23 b. BauGB zu prüfen, d.h. zur verpflichtenden Nutzung von ganzen oder Teilen von Dachflächen zur Installation von PV-Anlagen zur Stromerzeugung.</p> <p>Fachbehördliche Stellungnahmen:</p> <p>Die UNB teilt mit: Aus der Sicht des Schutzes der Ressourcen und Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Fläche, Arten- und Lebensgemeinschaften gibt die beabsichtigte Realisierung von ‚klassischen‘ Einfamilienhäusern keine zufriedenstellende Antwort auf die gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Herausforderungen der Gegenwart und damit keine wegweisende Idee für die Zukunft.</p> <p>Die Festlegung auf Einfamilienhäuser berücksichtigt nicht die sich aus der aktuellen politischen Situation notwendigerweise ergebenden Veränderungen für eingangs genannten Schutzgüter. Das ist in jedem aktuellen Baugebiet anzuschauen. Mit einer nur ebenerdigen Bebauung wird Wohnraum verschwendet, ein hoher Versiegelungsgrad heizt das Lokalklima auf, beschleunigt den Wasserabfluss und</p> | <p>Nichtberücksichtigung. Die benannte (nördliche) Fläche ist aufgrund der ebenfalls angegebenen Immissionsproblematiken im Rahmen der Neuaufstellung FNP negiert worden (s.o.). Die für diese Entscheidung zugrundeliegende Immissionsproblematik besteht weiterhin, sodass auch eine Bebauung nach § 34 BauGB auf absehbare Zeit nicht realisierbar wäre. Überdies wird die Entstehung einer planungsrechtlichen Situation, welche die Voraussetzungen für eine Bebauung nach § 34 BauGB erfüllt nicht gesehen, insbesondere weil die betroffene (nördliche) Fläche aufgrund ihrer Größe (ca. 6.100 m²) und Ausdehnung in die sich östlich unmittelbar anschließenden landwirtschaftlichen Flächen den Bebauungszusammenhang auch trotz einer Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 weiterhin unterbricht (vgl. bspw. BVerwGE 35, 256).</p> <p>Kenntnisnahme. Obgleich der grundlegende Trend zum „klassischen“ Einfamilienhaus tendenziell abnehmend ist (knapp 14 % weniger Baugenehmigungen 2022 im Vergleich zum Vorjahr – die Zahlen für Wohnungsbau sanken allerdings ebenfalls merklich), ist insbesondere im ländlichen Raum die Nachfrage nach entsprechenden Bauplätzen mit dem notwendigen Platzangebot weiterhin gegeben. In Rastorf bezieht sich die Nachfrage nach Wohnraum, auch bedingt durch einen mangelnden permanent florierenden Bestandsmarkt, vornehmlich auf Bauplätze im Eigenheimbereich. Sowohl Siedlungszusammenhang wie auch örtliche Struktur in Rastorf (resp. Rastorfer Passau) sind entsprechend geprägt, sodass die Gemeinde in Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit auch weiterhin an dem Planungsziel der Schaffung von Baugrundstücken für Einfamilienhäuser festhält.</p> <p><u>Berücksichtigung. Im Rahmen der weiteren Planüberarbeitung wird eine verbindliche Festsetzung zur PV-Nutzung geprüft und, sofern sinnvoll, berücksichtigt.</u></p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> |

| Stellungnahme | Abwägungsentscheidung |
|--|---|
| <p>zerstört die Funktionen des Bodens, die ‚Gartengestaltung‘ verhindert die Entwicklung einer biologischen Vielfalt, Abgrabungen und Aufschüttungen einschließlich des Baus von Stützelementen beseitigen das natürlich vorhandene Relief, usw.</p> <p>Alle Möglichkeiten zum Schutz aller eingangs genannter Ressourcen sind verbindlich vorzusehen (Energiegewinnung und –einsparung, Regenwassernutzung und –versickerung, Erhaltung des Reliefs und Festsetzung von Geländehöhen, Beschränkung des Versiegelungsgrades, Gründächer usw.).</p> <p>Auch wenn die Eingriffsregelung für den § 13 b BauGB nicht anzuwenden ist, ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, dass es sich bei der nachstehend eingekreisten Fläche um eine Ausgleichsfläche für ein Bauvorhaben. (siehe Akte)</p> <p>Ausgleichsflächen sind zu erhalten und dürfen nur mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde beseitigt werden. Das Beseitigungserfordernis wird zurzeit nicht gesehen. Die Ausgleichsfläche kann auch nicht den neuen Grundstücken zugeschlagen werden.</p> <p>Des Weiteren werden ca. 100 m Knicks von Häusern überplant und ca. 155 m durch heranrückende Bebauung und gärtnerische Nutzung beeinträchtigt. Für eine Beseitigungs- und Entwidmungsgenehmigung sind 355 m Knick neu anzulegen.</p> <p>Das Grundstück des Spielplatzes hat die gleiche Höhenlinie wie die östlich angrenzende Fläche. Da der Spielplatz tatsächlich aber höher liegt als das Grünland ist davon auszugehen, dass der Spielplatz einmal mit Boden aufgefüllt und eingeebnet worden ist. Die Auffüllung ist an Böschungen zum südlich angrenzenden Graben am Restbestand von Schwerlinien abzulesen. An oder unter dem Graben liegt auch eine Verbandsleitung, die nach Osten an den tiefsten Geländepunkten auf die Grünlandfläche weitergeführt wird. Die zwei bzw. drei nördlichen Häuser stehen auf der Leitung und liegen an der tiefsten Stelle im Gelände. Mit Bodenauffüllungen ist daher zu rechnen.</p> <p>Die Wasserbehörde teilt mit: Seitens der uWB bestehen gegen die o.g. B-Planaufstellung der Gemeinde Rastorf keine Bedenken. Das Plangebiet kann für Schmutzwasser zentral angeschlossen werden, damit ist die Gemeinde abwasserbeseitigungspflichtig.</p> <p>Niederschlagswasser sollte auf den Grundstücken soweit möglich dezentral teilversickert werden. Überlauf dann an den RW-Kanal in der Straße. Änderungen für bestehende Einleitungserlaubnisse und Behandlungsanlagen sind der uWB anzuzeigen. Ein eventuell notwendiger Neubau und Betrieb der Kanalisationsanlagen muss entsprechend den Regeln der Technik erfolgen (§ 34 LWG). Das gilt auch</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Minimierung der umweltbezogenen Auswirkungen werden im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes im Zuge der Erstellung eines Umweltberichtes bewertet und berücksichtigt; ebenso wird ein Entwässerungskonzept erstellt, mit den entsprechenden Fachbehörden abgestimmt und Festsetzungen zu grünordnerischen Belangen geprüft und, sofern sinnvoll, berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme. Aufgrund der Umstellung des Planverfahrens in das Regelverfahren (s.o.) ist im Zuge des weiteren Planungsverlaufes ein Umweltbericht mit qualifizierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu erstellen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind bekannt und werden, sofern eine Inanspruchnahme von Ausgleichsflächen (bspw. im Rahmen der auszuarbeitenden Fachplanungen) notwendig wird, frühzeitig mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfes sowie der Erstellung des Umweltberichtes (s.o.) mit qualifizierter Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung werden u.a. die Regelungen zum künftigen Umgang und dem künftigen Status der vorhandenen Biotope ermittelt und entsprechend mit der zuständigen Fachbehörde abgestimmt.</p> <p>Kenntnisnahme und <u>Teilberücksichtigung</u>. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die ggf. notwendigen Reliefbewegungen geprüft und durch eine entsprechende Straßenplanung auf ein Minimum reduziert. <u>Im Bebauungsplan wird ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht von (künftigen) Erdbewegungen gem. LBO-SH aufgenommen.</u></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Gemäß dem im weiteren Planungsverlauf erstellten Entwässerungskonzeptes ist eine (Teil-)Versickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich, sodass eine (naturnah gestaltete) Regenrückhaltung innerhalb des Geltungsbereiches errichtet wird.</p> |

| Stellungnahme | Abwägungsentscheidung |
|---|---|
| <p>besonders für vorhandene Anlagen (Kanalanlagen und Behandlungsanlagen), die zusätzlich beansprucht werden sollen.</p> <p>Gewässer sind nicht direkt betroffen.</p> <p>Die Bodenschutzbehörde teilt mit: Gemäß § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern. In Anbetracht des im Planentwurf dargestellten Flächenbedarfs und der zu erwartenden Bodenbewegungen wird die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 für die aus der vorliegenden Planung hervorgehende Bauplanung empfohlen. Darin wäre auszuführen, in welchem Umfang Bodenbewegungen in Folge der Planung zu erwarten sind und wo eine Zwischenlagerung stattfindet. Es wäre darzustellen, ob in Folge der Planung eine Flächenmodellierung erfolgen wird. Die Aufstellung eines Bodenschutzkonzepts wäre für die aus der Bebauungsplanung folgenden Planung festzuschreiben. Das Bodenschutzkonzept wäre spätestens einen Monat vor Vergabe der Bauleistungen mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>Sämtlicher abgetragener Boden ist einer seinen Eigenschaften angemessenen, hochwertigen und ortsnahen Verwertung zuzuführen. Die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, nach § 12 BBodSchV und LAGA M20, sind umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigen Bodenmaterial zu berücksichtigen.</p> <p>Für Nivellierungsarbeiten ist bevorzugt Bodenmaterial aus dem Plangebiet zu nutzen. Spätere Grün-/Freiflächen sind nach Möglichkeit weder zu befahren noch mit sonstigen Auflasten zu versehen.</p> <p>Im Plangebiet ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand weder ein altlastverdächtiger Standort, noch ein Altstandort oder eine Altablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst.</p> <p>Weiterhin empfiehlt die uBB folgende Hinweise zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Begrünung von Dachflächen in Kombination mit energetischer Nutzung (z.B. Photovoltaik) zur Minimierung von Oberflächenabflüssen und zur Reduzierung des energetischen Nutzungsdrucks auf noch unbebaute Flächen im Kreis Plön; - Überdachung sämtlicher teil-/versiegelten Fahrzeugstellflächen, in Verbindung mit Dachbegrünung oder energetischer Nutzung; - überwiegende Realisierung des benötigten Wohnraumbedarfs durch Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern zur Reduzierung der Flächenversiegelung; - Erhöhung der Vollgeschossanzahl zur Reduzierung der Flächenversiegelung; - Aufnahme der Dachformen Pultdach und Flachdach in die Auflistung der zulässigen Dachformen; - Zur Thematik des vorsorgenden Bodenschutzes bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben stellt der Kreis Plön ein Hinweispapier. <p>Seitens der unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen die vorliegende Planung der Gemeinde Rastorf keine Bedenken.</p> <p>Der vorbeugende Brandschutz teilt mit:</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf geprüft und, sofern sinnvoll, berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |

| Stellungnahme | Abwägungsentscheidung |
|---|---|
| <p>Die Löschwasserversorgung ist immer Bestandteil der Bauungsplanung. Die Äußerung in der aktuellen Begründung zum B-Plan, wonach die Versorgung mit Löschwasser nachgeordnet im Bauantragsverfahren nachzuweisen ist, ist falsch und muss gestrichen werden.</p> <p>Sollen für das Plangebiet, wie in der Begründung beschrieben, die Hydranten in der Straße ‚Düsternbrook‘ genutzt werden, ist der folgende Text der Begründung nicht nachvollziehbar: „Die für das Gebiet relevanten Versorgungsleitungen sind in den geplanten Straßenräumen im Zuge der Erschließung des Plangebietes herzustellen, wodurch der Brandschutz sicherzustellen ist.“</p> <p>Wenn keine Leitungen für die Löschwasserversorgung hergestellt werden müssen, ist diese Textpassage zu streichen.</p> <p>Der öff.-rechtl. Entsorgungsträger teilt mit: In der Gemeinde Rastorf gilt gem. § 16 Abs. 8 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Abfallbehälter (Bio- u. Restabfall, Papier, gelbe Wertstoffsäcke) die Hofplatzentsorgung. Diese Behälter werden am Tag der Entleerung bis zu 20m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt. Sperrmüll sowie andere Stoffe, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden, sind am Rand der befahrbaren Straße bereitzustellen (Straßenrandentsorgung).</p> <p>Sollte die Variante mit dem Stichweg gewählt werden, so ist zu beachten, dass dieser mangels Wendemöglichkeit nicht mit dem Entsorgungsfahrzeug befahren wird. Es müssten Müllsammelplätze im Abstand von höchstens 20 m Entfernung zu der „Haupterschließungsstraße“ eingerichtet werden.</p> <p>Diese muss hinsichtlich Breite und Tragkraft ausreichend dimensioniert sein und den Anforderungen der RaSt 06 entsprechen. (Fahrbahnbreite bei Straßen mit Begegnungsverkehr mind. 4,75 m, Schleppkurven von dreiaxigen Entsorgungsfahrzeugen in Kurvenbereichen bitte beachten. Der Wendekreis ist mit 22 m ausreichend dimensioniert).</p> <p>Die Verkehrsaufsicht teilt mit: Gegen den B-Plan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB Nr. 6 der Gemeinde Rastorf (Amt Preetz-Land) bestehen in verkehrlicher Hinsicht seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön (Verkehrsaufsicht) keine Bedenken, sofern der nachfolgende Hinweis berücksichtigt wird:</p> <p>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 des jeweiligen F- bzw. B-Planverfahrens sowie Durchführung einer entsprechenden Verkehrsschau durch gesonderte verkehrsrechtliche Anordnungen endgültig festgesetzt.</p> | <p>Kenntnisnahme und <u>Teilberücksichtigung</u>. <u>Im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes und der Erstellung eines Erschließungskonzeptes wird die Löschwasserversorgung des Gebietes geprüft, entsprechend den abgegebenen Hinweisen berücksichtigt und in die Planunterlagen eingepflegt.</u></p> <p>Kenntnisnahme und <u>Teilberücksichtigung</u>, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme und <u>Teilberücksichtigung</u>, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme. Aufgrund der ausgewählten Variante wird im Kernbereich des Geltungsbereiches am Endpunkt der geplanten Erschließungsstraße ein Wendehammer mit D=22m vorgesehen, sodass eine dauerhafte Entsorgung sichergestellt ist.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind für die nachgeordnete Erschließungsplanung und -ausführung relevant und dort entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsentscheidung |
|-----------|--|---|
| | <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>Der Denkmalschutz teilt mit: Im Plangeltungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung sind keine gesetzlich geschützten Kulturdenkmale erfasst. Da unabhängig davon grundsätzlich Belange der Bodendenkmalpflege betroffen sein können, ist eine Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt SH erforderlich.</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> <p>Nachtrag Amt für Umwelt: Bei den konkreten Planungen für das Plangebiet berücksichtigen Sie bitte das verrohrte Verbandsgewässer 1.9.2.2 des GUV Schwentine im nördlichen und östlichen Bereich. Läuft jetzt unterm Spielplatz/ Jokerplatz.</p> | <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme. Eine Abstimmung mit dem Archäologischen Landesamt S-H ist im Rahmen der durchgeführten Beteiligung erfolgt. Eine archäologische Voruntersuchung wurde zwischenzeitlich durchgeführt und die Fläche zur Bebauung freigegeben (s.o.).</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Berücksichtigung. Im Rahmen der zu erstellenden Erschließungsplanung wird das vorhandene Verbandsgewässer entsprechend berücksichtigt.</u></p> |
| 14 | MILI: Landesplanung Stellungnahme vom 16.05.2023 | |
| | <p>Mit Schreiben vom 07.04.2022 informieren Sie über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Rastorf. Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein ca. 1,53 ha großes allgemeines Wohngebiet östlich der Straße „Düsternbrook“. Durch die Planung sollen 10 Baugrundstücke ausgewiesen werden. Im Flächennutzungsplan wird der Großteil der Fläche bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich ein kleiner Teil im Norden wird als Weißfläche dargestellt und soll im Wege der Berichtigung geändert werden.</p> <p>Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der Bauleitplanung wie folgt Stellung: Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Landesverordnung über den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 vom 25.11.2021 (LEP-VO 2021, GVObI. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49).</p> <p>Die Gemeinde Rastorf ist eine Gemeinde ohne zentralörtliche oder regionalplanerische Funktion im ländlichen Raum.</p> <p>Nach Ziffer 3.6.1 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2021 können grundsätzlich in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Hierbei hat nach Ziffer 3.9 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021 die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können.</p> <p>Bereits im Jahr 2018 hat die Gemeinde Rastorf ein Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten erstellen lassen. Die Landesplanung hat mit Schreiben vom 14.03.2019 im</p> | <p>Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen und/oder Hinweise abgegeben.</p> <p>Die Planungsinhalte und -ziele werden korrekt wiedergegeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Planungsinhalte und -ziele werden korrekt wiedergegeben.</p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsentscheidung |
|----|---|--|
| | <p>Rahmen einer Voranfrage entlang der „Alten Landstraße“ auch zu dem Innenentwicklungsgutachten Stellung genommen. Nach diesem Gutachten wurde die zur Planung vorgelegte Fläche als „gut geeignet“ für eine Wohnbebauung herausgearbeitet. Darüber hinaus wurden im Gutachten noch 5 bestehende Baulücken für 11 Wohneinheiten innerhalb eines bestehenden Bebauungsplanes identifiziert.</p> <p>Nach Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021 decken Gemeinden, die keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, den örtlichen Bedarf. Dort können im Zeitraum 2022 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % in den ländlichen Räumen gebaut werden. Der Wohnungsbestand der Gemeinde Rastorf betrug am 31.12.2020 396 Wohneinheiten. Abzüglich der ermittelten Innenentwicklungspotenziale beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Rastorf bis 2036 29 Wohneinheiten. Insofern fügt sich der Umfang der geplanten Bebauung in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Rastorf ein.</p> <p>Der Kreis Plön bittet in seiner Stellungnahme vom 13.05.2022 darum, zu prüfen, ob in dem Baugebiet noch Doppel- und Mehrfamilienhäuser untergebracht werden können. Dieser Bitte nach einer flächensparenden Nutzung, die auch verschiedene wohnbauliche Bedarfslagen berücksichtigt, schließe ich mich an.</p> <p>Aus Sicht der Landesplanung bestehen gegenüber der Planung keine Bedenken. Insbesondere wird bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.</p> <p>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.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, s. Abwägungsentscheidung zur Stellungnahme des Kreises Plön.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| 15 | <p>MILI: Städtebau und Ortsplanung Stellungnahme vom 16.05.2023</p> | |
| | <p>Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, werden folgende Hinweise gegeben:</p> <p>Entsprechend der vom Kreis Plön dargelegten Sach- und Rechtslage bezüglich der Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13b BauGB, ist ein „Normalverfahren“, inklusive der Änderung des Flächennutzungsplans, dann auch problemlos über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinausgehend, durchzuführen.</p> | <p><u>Kenntnisnahme.</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es wurden keine abwägungsrelevanten Anregungen und/oder Hinweise abgegeben.</p> <p>Kenntnisnahme, s. Abwägungsentscheidung zur Stellungnahme des Kreises Plön.</p> |
| 17 | <p>NABU Schleswig-Holstein Stellungnahme vom 26.04.2023</p> | |
| | <p>Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU gibt zu dem o. a. Vorhaben - nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter – die nachfolgende Stellungnahme ab.</p> <p>Es ist anzuerkennen, dass es sich um eine freiwillige frühzeitige Beteiligung handelt.</p> <p>Grundsätzlich stimmt der NABU der geplanten Bebauung in Innenbereich der Gemeinde zu. Es wird dennoch darauf</p> | <p><u>Kenntnisnahme.</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet:</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme, s. Abwägungsentscheidung zur Stellungnahme des Kreises Plön.</p> |

| Stellungnahme | Abwägungsentscheidung |
|---|---|
| <p>hingewiesen, dass eine kompakte Bauweise mit Doppelhäusern aus Sicht des Klimaschutzes in der Bilanz besser ist als mit Einfamilienhäusern.</p> <p>Die geplanten Einfamilienhäuser sollten mindestens den Gebäudestandard KfW 40 oder KfW 40+ aufweisen. Das würde die Energiebilanz verbessern. Die Bauweise müsste entsprechend im B-Plan festgeschrieben werden. Es gibt (noch) Tilgungszuschüsse und günstige Darlehen der KfW-Bank. Eine derartige Festschreibung deckt sich mit den Anforderungen des §1a (5) BauGB und entspricht anscheinend auch immer stärker dem Wunsch der Bauherren.</p> <p>Nebengebäude sollten begrünt werden, was gut zur dörflichen Struktur der Gemeinde passt.</p> <p>Der Entwurf B erscheint aus Sicht des NABU mehr Grünstrukturen vorzuhalten, was zu begrüßen ist.</p> <p>Zu Punkt 6.6. der Kurzbegründung begrüßt der NABU die angedachten Maßnahmen.</p> <p>Bei der Ausgestaltung der erwähnten Erstellung einer Grünfläche in Form einer kraut- und staudenreichen Parkwiese auf der „Gemeindewiese“ wird darauf hingewiesen, dass die im Boden vorhandene Samenbank teilweise – je nach Standort – gute Ergebnisse erzielt, wenn man Flächen sich selbst überlässt. Dazu sind Untersuchungen durch Biologen erforderlich. Der Schutz der Knickstrukturen ist notwendig. Ein Pufferstreifen zu den Grundstücken kann dazu führen, dass die ökologische Funktion der Knickstrukturen nicht durch die gärtnerische Tätigkeit der Bewohnerinnen und Bewohner gestört wird.</p> <p>In der Bauphase muss darauf geachtet werden, dass die Beleuchtung den dort sicher vorkommenden Fledermäusen angepasst wird.</p> <p>Grundsätzlich sollte sich die Bauphase darauf einrichten, dass von März bis Ende Juli Brut- und Setzzeit ist. Eine Durchführung im Herbst/Winter ist entsprechend erforderlich.</p> <p>Der NABU weist darauf hin, dass Bürger im Vorfeld der Planung Sorgen geäußert haben und auf den ökologischen Wert der Fläche hinwiesen.</p> <p>Der NABU erwartet eine Mitteilung zu den Ergebnissen der Abwägung in der Gemeinde.</p> | <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise werden im weiteren Planungsverlauf bewertet und, sofern sinnvoll, im Rahmen der Planausarbeitung berücksichtigt.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen der Umstellung des Bauleitplanverfahrens auf das Regelverfahren wird ein Umweltbericht mit entsprechenden Maßnahmen zur grünordnerischen Pflege und Gestaltung der sich ergebenden Grünflächen erstellt sowie eine artenschutzrechtliche Überprüfung durchgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Gemeinde hat sich im Vorfeld und im Rahmen der Planaufstellung intensiv mit den Äußerungen der Bürger beschäftigt und entsprechende Informationsveranstaltungen durchgeführt.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>20 Stadtwerke Kiel AG Stellungnahme vom 05.05.2022</p> | |
| <p>Die oben aufgeführte Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Rastorf haben die Stadtwerke Kiel AG sowie die Fachbereiche der SWKiel Netz GmbH hinsichtlich der stadtwerkeseitigen Versorgungsleitungen und -anlagen geprüft und nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Stromversorgung: Es werden Standorte für Kabelverteilerschränke im Gebiet des Bebauungsplanes erforderlich. Diese Standorte sind uns zur kostenfreien Nutzung zu überlassen und nach Festlegung der von Ihnen angestrebten Variante mit der SW Kiel Netz GmbH abzustimmen.</p> | <p>Teilberücksichtigung. Die Stellungnahme wird wie folgt bewertet und berücksichtigt:</p> <p><u>Teilberücksichtigung. Die notwendigen Standorte werden im weiteren Planungsverlauf im Zuge der Erstellung der Erschließungsplanung berücksichtigt und entsprechend mit dem Versorger abgestimmt.</u></p> |

| | Stellungnahme | Abwägungsentscheidung |
|-----------|--|---|
| | <p>Zusätzlich ist die Kurzbegründung auf S. 15 unter Energie- und Wasserversorgung daraufhin zu korrigieren: Das Stromversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.</p> <p>Hinweis: Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfo@stadtwerke-kiel.de) mindestens 6 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.</p> <p>Bei Bebauungen und Baumpflanzungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m zu den vorhandenen Versorgungsanlagen und -leitungen einzuhalten.</p> <p>Eine Überbauung vorhandener Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Im Bereich unserer Leitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.</p> | <p><u>Berücksichtigung. Die Angaben in der Begründung zum Bebauungsplan werden gemäß den abgegebenen Hinweisen angepasst bzw. korrigiert.</u></p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind für die nachgeordnete Erschließungsausführung relevant und dort entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> |
| 26 | Amt Preetz-Land: Projektteam Stellungnahme vom 06.05.2022 | |
| | <p>Zunächst allgemeiner Hinweis unabhängig vom B-Plan Verfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzlich ist mit der Erschließungsplanung nicht vor Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger zu beginnen. • Die Gemeinde hat der Beauftragung eines Planungsbüros für die Erstellung eines Erschließungsentwurfes zuzustimmen. <p>Gegen den o.a. Bebauungsplan bestehen in straßenbaulicher und verkehrlicher Hinsicht keine Bedenken bei Beachtung der folgenden Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist nach bautechnischen Voraussetzungen herzustellen. • Im Einmündungsbereich neue Stichstraße / Düsternbrook sind die Sichtflächen zu beachten. Einzäunung des vorgesehenen Spielplatzes und Neuanpflanzungen könnten die Einsicht beeinträchtigen. • Die öffentlichen Parkflächen sind außerhalb des Wendehammers zu errichten. Aus Erfahrung werden diese nicht nur von Besuchern, sondern zusätzlich auch von den Anwohnern, genutzt, so dass die Stellflächen dauerhaft besetzt sind und die Fahrzeuge der Abfallentsorgung Probleme mit der Befahrbarkeit haben. Die angedachten „Parktaschen“ reichen meines Erachtens aus. Diesbezügliche Festlegungen im B-Plan werden im täglichen Verlauf nicht beachtet. <p>2. Hinsichtlich der Ortsentwässerung sind die Entwässerungsanlagen, einschließlich der Klärteichanlage, auf ausreichende Kapazitäten, bezogen auf die EWG, zu prüfen.</p> <p>3. Die Trinkwasserversorgung ist auf ihre Kapazitäten hin zu überprüfen.</p> | <p>Teilberücksichtigung. Die Stellungnahme wird wie folgt bewertet und berücksichtigt:</p> <p>Kenntnisnahme. Die Gemeinde Rastorf fungiert als Erschließungsträger.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind für die nachgeordnete Erschließungsausführung relevant und dort entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme. Die Sichtflächen werden im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes ausgewiesen und entsprechend im Bebauungsplan dargestellt und festgesetzt.</p> <p>Kenntnisnahme. Stellplatzflächen sind nicht innerhalb des Wendehammers vorgesehen sondern werden über Parktaschen im Bereich des nördlichen Einfahrtsbereiches sowie in Angrenzung an den Wendehammer abgewickelt.</p> <p><u>Berücksichtigung. Die SW-Entsorgung wird im weiteren Planungsverlauf im Rahmen der Erstellung der Erschließungsplanung geprüft und entsprechend geplant.</u></p> <p>Kenntnisnahme, s.o.</p> |

Teil II

Private Stellungnahmen

Es wurde eine private Stellungnahme abgegeben.

| | | |
|-----------|---|--|
| P1 | <p>Private Stellungnahme Nr. 1 Stellungnahme vom 13.05.2022</p> <p>Wir hatten bereits vor einigen Wochen miteinander telefoniert. Hiermit übersende ich Ihnen meinen Einspruch und meine Bedenken.</p> <p>Ich denke ich bin die einzig wirklich unmittelbar betroffene Person, da das Neubaugebiet direkt an meinem Haus angrenzt.</p> <p>Ich wohne Düsternbrook XX (6 Jahre zur Miete anschließend Kauf der Immobilie). Das Haus wurde zwischenzeitlich von mir kernsaniert.</p> <p>Bei Regenwetter existiert immer ein großes Problem; das Regenwasser, welches sich auf der Wiese des zukünftigen Neubaugebietes an den Knicken sammelt, sucht sich immer seinen Weg in meinen Garten und somit steht mein Garten massiv unter Wasser. Zur Winterzeit könnte ich mit einem Paddelboot meinen Garten durchqueren und stehe teilweise kniehoch im Wasser.</p> <p>Meine große Befürchtung ist, dass sich dieser Zustand durch den Bau noch verschlimmern könnte.</p> <p>Beim letzten Regen, der mild war, sah es auf der Wiese nebenan schon heftig aus, ich übersende Ihnen im Anhang einige Bilder.</p> <p>Ich bedaure sehr, dass man auf dem kleinen Stück Natur mit Gewalt 10 Häuser bauen will. Vor 2 Jahren habe ich das Haus wegen der Sicht, der Ruhe und der Natur erworben. Damals wurde mir von den Vorbesitzern, Familie XXX zugesichert, dass dort niemals gebaut wird. Ich hatte vor dem Kauf explizit danach gefragt. Hätte man mir zum damaligen Zeitpunkt die Wahrheit gesagt, dann hätte ich von einem Kauf abgesehen.</p> <p>Ich befürchte auch dass das Haus absacken könnte. Auf der einen Seite habe ich bereits ein Stützfundament bauen lassen.</p> <p>Ich möchte vor Baubeginn gerne genau wissen wo genau die Grenze verläuft da ich mir noch etwas einfallen lassen muss, damit ich in den kommenden Jahren nicht durch den ständigen Baulärm gestört und belästigt werde. Ich habe die letzten Jahre selbst auf der Baustelle meines Hauses leben müssen und habe keine Lust weiterhin Baustellen-Atmosphäre von fremden Menschen ertragen zu müssen.</p> | <p><u>Kenntnisnahme.</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet:</p> <p>Das unkontrollierte Sammeln des Niederschlagswassers auf den an das Grundstück des Stellungnahmegebers angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird sich im Rahmen der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 durch eine entsprechend zu erstellende Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanung nicht nur verbessern, sondern vielmehr auflösen. Durch eine im Rahmen der Entwässerungsplanung definierte kontrollierte Abwicklung des Oberflächenwassers besteht künftig die Gefahr eines unkontrollierten Sammelns oder Abflusses des Wassers (auch in Richtung des Stellungnahmegebergrundstücks) nicht mehr. Die Niederschlagswasserbezogene funktionale Situation vor Ort wird vielmehr geregelt und einem kontrollierten Abfluss zugeführt.</p> <p>Die Gemeinde Rastorf hat die Bedenken und Sorgen der Bürger im Hinblick auf eine Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 intensiv beraten und ausführlich in den Prozess der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens einbezogen; verfolgt aber im Rahmen der Ausübung ihrer kommunalen Planungshoheit weiterhin die formulierten Planungsziele. Daher ist eine (mündliche) Zusicherung einer Unbebaubarkeit seitens der Vorbesitzer bereits zum damaligen Zeitpunkt schlicht fahrlässig und rechtlich falsch gewesen.</p> <p>Die Befürchtung des Stellungnahmegebers kann seitens der Gemeinde Rastorf nicht geteilt werden und lässt sich weder aufgrund der Bodenverhältnisse noch aufgrund des künftig kontrollierten Wasserabflusses (s.o.) objektiv nachvollziehen.</p> <p>Der geplante künftige Grenzverlauf ist im Rahmen der öffentlichen Einsehbarkeit des Bebauungsplanes möglich.</p> |
|-----------|---|--|

| | | |
|--|--|---|
| | <p>Die Ruhe und Idylle wird vorbei sein, stattdessen werden mich in naher Zukunft massiver Krach, Schmutz, Staub erwarten. Ich danke der Gemeinde! (Fotos in der Akte)</p> | <p>Gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift, die der Gesetzgeber zum Schutz gegen Baulärm erlassen hat, sind in Gebieten mit Wohnhäusern Baustellenbedingte Immissionen von 7 Uhr morgens bis 20 Uhr abends zu dulden, sofern die dort formulierten Dauerschallpegel eingehalten werden. Eine subjektiv wahrgenommene Verschlechterung der Lebensqualität ist hierfür nicht relevant und auch nicht ablesbar. Die hinzunehmende Duldung entsprechender Bautätigkeiten galt ebenso für die vorhandenen Siedlungsbereiche bei der Errichtung heutiger Wohnhäuser in Rastorf.</p> |
|--|--|---|

Stand: **18.08.2023**