



Zusammenfassende Erklärung

gem. § 10 a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 27 „Wohnbebauung südlich Knackenburg“ der Gemeinde Hohn, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet südlich der Straße 'Knackenburg' und teilweise nördlich der Bebauung der Straßen 'Ellerrehm' sowie 'Erlenweg'

Bearbeitung:

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER - Gundelach - Architekten und Stadtplaner
Schleiweg 10 - 24206 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

Bearbeitung: 22.10.2019

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	3
2. Verfahrensablauf.....	3
3. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 27.....	4
4. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	6
6. Andere Planungsmöglichkeiten/Standortentscheidung	7

1. Allgemeines

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB:

Nach § 10a Abs. 1 BauGB wird der Bebauungsplan Nr. 27 mit der Bekanntmachung wirksam. Ihr ist gemäß § 10a Abs. 1 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Bauleitplanung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

2. Verfahrensablauf

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.06.2018 bis zum 03.07.2018 ist am 25.06.2018. Eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.04.2019 und wurde durch Aushang vom 09.05.2019 bis zum 17.05.2019 bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 20.09.2018 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.07.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 04.04.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.05.2019 bis 21.06.2019 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 09.05.2019 bis 17.05.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.fockbek.de ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 26.09.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.09.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

3. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 27

In der Gemeinde besteht eine Nachfrage nach Baugrundstücken. Die Gemeinde Hohn ist als ländlicher Zentralort ein attraktiver Wohnort. Aufgrund der Funktion als ländlicher Zentralort stellt die Gemeinde Hohn einen Siedlungsschwerpunkt im ländlichen Raum dar, so dass die Siedlungsentwicklung auf diese Orte zu konzentrieren ist.

Die Planung verfolgt das städtebauliche Ziel die Siedlungsentwicklung in einer neuen Ortsmitte der Gemeinde Hohn zu entwickeln. In dieser neuen Ortsmitte sollen neben der Ansiedlung einer Einzelhandelseinrichtung insbesondere auch Wohnnutzung untergebracht werden. Die Wohnnutzung soll unterschiedliche Wohnformen für diverse Bevölkerungsgruppen abdecken. Es ist vorgesehen die Ortsmitte in mehreren Bauabschnitten gestaffelt zu entwickeln. Durch die Aufstellung einzelner Bebauungspläne für die jeweiligen Teilbereiche wird die gestaffelte Entwicklung sichergestellt. Auf diese Weise kann auf die Bedarfe der wohnbaulichen Entwicklung reagiert werden.

Die vorliegende Planung des Bebauungsplanes Nr. 27 verfolgt das städtebauliche Ziel, ein Wohngebiet auszuweisen, in dem nicht ausschließlich Baugrundstücke für die Errichtung von Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern zur Verfügung gestellt werden sollen, sondern auch die Errichtung von Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll, um somit auch den Bedarf an Wohnraum abdecken zu können.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 (4) BauGB erfolgte im Rahmen der Aufstellung der Bauleitplanung eine Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Fläche

Es kommt zu einem Flächenverlust bei bisher landwirtschaftlich genutztem Gelände mit wertvollem Boden.

Boden

Die Flächenversiegelung erfolgt durchgängig zu Lasten von landwirtschaftlicher Fläche. Wertvolle landwirtschaftliche Bodenfläche mit dem belebten humosen Oberboden, der z. B. für die Nahrungsmittelproduktion (Getreideanbau) bedeutsam ist, geht verloren und steht zukünftig nicht mehr zur Verfügung. Die Herstellung der Haupteinfahrt – die im B-Plan Nr. 26 geregelt ist – erfolgt auf größerer Länge durch die Ertüchtigung der Straße Knackenburg, so dass in diesem Bereich kein bisher völlig unbelastetes Areal beansprucht wird. Seltene Böden sind nicht betroffen.

Wasser

Beeinträchtigungen des Bodens durch Überbauung, Versiegelung und Verdichtung haben regelmäßig auch Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, weil das beanspruchte Areal seine Funktionen für das Schutzgut Wasser weitgehend bzw. streckenweise vollständig verliert. Regenwasser kann nicht mehr versickern und wird über die Oberfläche abgespült, statt dem Grundwasser zugeführt zu werden.

Offene naturnahe Stillgewässer existieren nicht innerhalb der beanspruchten Ackerfläche, jedoch am Plangebietsrand. Das aufgestaute Fließgewässer am südwestlichen Plangebietsrand soll zu einem späteren Zeitpunkt mit einer Erschließungsstraße überquert werden, um eine weitere jenseits des Gewässers gelegene Fläche zu erreichen und anzubinden. Dort ist ein weiteres Wohnquartier

geplant. Diese Baumaßnahme verursacht einen direkten Eingriff wahrscheinlich durch Verlängerung eines dort schon bestehenden kurzen Durchlasses.

Damit dieses Verbandsgewässer weiterhin funktioniert und ordnungsgemäß unterhalten werden kann, ist zwischen dem gewässerbegleitenden Gehölzbestand und den neuen Wohngrundstücken ein 7 m breiter Abstandsstreifen festgesetzt.

Das im neuen Wohngebiet anfallende Oberflächenwasser darf nur verzögert und in geringer Menge in das öffentliche Netz gegeben werden, daher ist nahe der Hohnerhofes ein neues Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt. Soweit wie möglich soll das unbelastete Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickert werden, was bei den örtlichen sandigen Bodenverhältnissen i. d. R. möglich sein sollte.

Luft (mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit)

Nennenswerte Auswirkungen werden zum aktuellen Zeitpunkt nicht erwartet, weil z. B. kein umfangreicher Grünbestand verloren geht. Außerdem ist die vorgesehene Wohnnutzung nicht mit besonderen Emissionen verbunden.

Klima, Klimawandel

Großflächige Überbauung und ausgedehnte versiegelte Flächen (z. B. Fahrbahnenflächen, Stellplatzanlagen) wirken sich auf das Kleinklima aus, weil es zu Aufheizungen kommt und folglich zu geringerer Luftfeuchte. Die weitgehende Erhaltung des vorhandenen Grünvolumens in Form von z. B. Knicks ist im Hinblick auf das Kleinklima als günstig zu bewerten. Vorteilhaft ist in diesem Zusammenhang die Herstellung eines Doppelknicks am zukünftigen Siedlungsrand, weil dadurch weiteres Grünvolumen geschaffen wird. Knicks und andere Baumpflanzungen wirken ausgleichend auf das Kleinklima.

Im Hinblick auf voraussichtliche Folgen des Klimawandels sind für das betrachtete Plangebiet keine besonderen Risiken zu erwarten, denn besonders hohe Grundwasserstände sind nicht vorhanden und Überflutungen sind unwahrscheinlich, solange das Vorflutsystem für das Regenwasser funktionsfähig bleibt. Daher wäre soweit wie die Bodenverhältnisse es zulassen eine Versickerung des im Gebiet anfallenden unbelasteten Oberflächenwassers sinnvoll.

Welchen Beitrag zusätzliche Siedlungsflächen auf den Klimawandel haben, lässt sich nicht exakt prognostizieren: Im vorliegenden Fall sind Wohngrundstücke ohne besondere Emissionen geplant und beispielsweise klimarelevante Niederungs- / Moorböden werden nicht beansprucht.

Landschaft

Die zeitlich etwas vorgelagerte 6. F-Plan-Änderung sowie dieser B-Plan Nr. 27 bereiten eine Siedlungsausdehnung in bisher offene landwirtschaftliche Flächen hinein vor. Diese Entwicklung erfolgt in einem Raum, der streckenweise schon von Wohnsiedlungen eingefasst ist. Die ursprüngliche vorbereitende Bauleitplanung sah im betreffenden Bereich wegen der Nähe zum Schulkomplex noch ein neues Sportplatzareal vor. Mit der Schaffung neuen Wohnraumes kommt es in diesem Bereich zu einer sinnvollen Arrondierung.

Die bereits vor Jahren eingeleitete Vergrößerung von Wohngebieten wird demzufolge fortgeführt. Orts- und Landschaftsbild werden sich verändern und die landwirtschaftliche Fläche wird weiter zurück gedrängt. Die vorhandenen Grünstrukturen wie Knicks und das von Gehölzen gesäumte Verbandsgewässer werden zukünftig von Wohngrundstücken eingefasst sein.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Zusammenhang mit Kultur- und sonstigen Sachgütern ist das Knicknetz als ein typisches Element der gewachsenen Kulturlandschaft zu nennen. Innerhalb des Plangebietes wird der Knickbestand zukünftig in den Siedlungsraum integriert und wird

möglicherweise stellenweise ein anderes Erscheinungsbild bekommen. Knicks werden gerne in die Gartengestaltung einbezogen und verlieren auf diese Weise ihren Biotopcharakter. Die Straße Knackenburg wird streckenweise ihren Charakter verlieren, weil sie für die Haupterschließung ausgebaut werden muss.

Ansonsten hat sich die Situation im Umfeld des Hohnerhofes bereits gewandelt; der auf Luftbildern noch zu erkennende umfangreiche Gehölzbestand ist schon deutlich reduziert worden. Der eingewachsene grüne Charakter besteht nur noch teilweise. So stellt sich der Standort des zukünftigen Einzelhandelsmarktes (unmittelbar nördlich dieses Plangeltungsbereiches) inzwischen als baumfreie Wiesenfläche dar. Aus gestalterischen Gründen und zum Schutz des Ortsbildes ist es erforderlich, zum Hohnerhof einen harmonischen Übergang zu erreichen.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Bürger, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden Anregungen, Hinweise und Bedenken vorgebracht. In der Planung sind alle vorgebrachten Anregungen, Hinweise und Bedenken zu prüfen. Die Gemeinde hat die Aufgabe, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Stellungnahmen - Bedenken der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Auf der Grundlage der Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 (1) BauGB und der vorgenannten ausgearbeiteten Abwägungsentscheidung wurden die nachfolgende Inhalte und Punkte abgearbeitet und in der weiteren Planerstellung berücksichtigt:

- Bedarfsgerechte Entwicklung und ggf. zeitliche Staffelung der Bebauungspläne;
- Darstellungen wie Baugrenzen, Bauflächen und Bemaßungen sowie die textlichen Festsetzungen sind nachzureichen;
- Hinweise zur Ver- und Entsorgung (Abfallwirtschaft, Regenwasser, Abwasser);
- Hinweis auf vorhandene Leitungen und Verbandsgewässer;
- Hinweis auf das Kulturdenkmal Hofstelle Hohner Hof sowie die Kirche St. Marien;
- Hinweise zum Erhalt der bestehenden Knicks bzw. dessen Ausgleich;
- Hinweis auf Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung;
- Hinweis auf die Lage im Interessengebiet der Verteidigungsradaranlage Brekendorf.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB wurden durch die Öffentlichkeit keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

Stellungnahmen - Bedenken der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Auf der Grundlage der Stellungnahmen im Verfahren gem. § 4 (2) BauGB und der vorgenannten ausgearbeiteten Abwägungsentscheidung wurden die nachfolgende Inhalte und Punkte abgearbeitet und berücksichtigt:

- Redaktionelle Ergänzung in der Planzeichnung des Hohnerhofes als denkmalgeschütztes Gebäude als nachrichtliche Übernahme;

- Redaktionelle Ergänzung des Hinweises zum Denkmalschutz auf die denkmalrechtliche Genehmigung in dem Teil B Text;
- Redaktionelle Ergänzung des Kapitels 4.4 „Solar- und Photovoltaikanlagen“ des Teil B Textes um den Hinweis zum Denkmalschutz auf die denkmalrechtliche Genehmigung;
- Redaktionelle Ergänzung der Begründung und des Teil B Textes hinsichtlich der denkmalgeschützten Kirche St. Marien und dessen Umgebungsschutz;
- Redaktionelle Änderung der Begründung hinsichtlich des Hinweises auf den Bodenschutz und Altlasten;
- Das Kapitel 4.2 „Dacheindeckungen“ wird dahingehend redaktionell geändert, dass die Dachsteine in der Farbe Grün unzulässig sind.

Im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB wurden durch die Öffentlichkeit keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen.

6. Andere Planungsmöglichkeiten/Standortentscheidung

Die Gemeinde hat ein Innenbereichsgutachten erstellen lassen, um das Potential an Wohnbauflächen im Innenbereich bewerten zu können. Dieses wurde am 17.12.2015 von der Gemeindevertretung beschlossen.

Hierbei wurden 32 Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (nach § 34 BauGB) und sechs Baugrundstücke in den Geltungsbereichen der bestehenden Bebauungspläne (nach § 30 BauGB) festgestellt. Der Lageplan 'Innenbereichsgutachten der Gemeinde Hohn' ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Nummerierung der potentiellen Bauflächen (s.u.) bezieht sich auf die Darstellungen in dem Lageplan. Die im September 2015 durchgeführte Eigentümerbefragung hinsichtlich der Bauwilligkeit hat ergeben, dass lediglich 13 Grundstückseigentümer in einem kurz- mittelfristigen Zeitraum positiv gegenüber einer Bauwilligkeit stehen. Ob diese Baulücken tatsächlich bebaut und möglicherweise an Dritte verkauft werden, obliegt der Entscheidung des jeweiligen Grundstückseigentümers. Eine wohnbauliche Entwicklung zur Deckung des Wohnraumbedarfs lässt sich somit nicht alleine über die vorhandene Baulücken abdecken.

Bei der Ortsbegehung wurden sowohl Gebäudeleerstände als auch Umnutzungspotentiale aufgenommen. Leerstände wurden in Hohn für 4 Wohngebäude und einen Gewerbestandort festgestellt. Als Umnutzungspotentiale wurden 20 Gebäude und Hofstellen bewertet. Dabei handelt es sich zum Teil um Hofstellen, von denen nur noch die Wohngebäude oder Nebengebäude als Lager o.ä. genutzt werden, zum Teil aber auch um noch aktive Hofstellen, bei denen eine Umnutzung nur bei Aufgabe in unbestimmter Zeit möglich wäre. Eine Angabe, in welcher Form die Flächen und Gebäude umgenutzt werden könnten oder wie viele Wohneinheiten dabei entstehen können, konnte nicht gemacht werden. Eine Beurteilung ist im Einzelfall vorzunehmen und konnte nicht im Rahmen des Innenbereichsgutachtens abgegeben werden.

Ferner wurden 15 potentielle Bauflächen, die sich innerhalb oder die an das Siedlungsgebiet angrenzen und sich in dieses einfügen würden, untersucht. Von diesen Bauflächen wurden zwölf als 'geeignet' eingestuft. Drei geeignete Flächen (Nr. 22, 38 und 41) stehen gemäß der Eigentümerbefragung mittelfristig (4-11 Jahre) für eine wohnbauliche Entwicklung zur Verfügung. Die Flächen 22 und 41 stellen eine kleinteiligere Entwicklung (jeweils ca. 5 Wohneinheiten) dar und sind somit nicht

ausreichend um die Wohnraumvorsorge der Gemeinde Hohn abzudecken. Die Fläche 38 ist Teil des Bebauungsplanes Nr. 26.

Die restlichen geeigneten Flächen stehen für eine kurz- bis mittelfristige Entwicklung nicht zur Verfügung.

Die Gemeinde hat sich entschieden die wohnbauliche Entwicklung auf den bereits durch den Flächennutzungsplan vorbereiteten Flächen durchzuführen. Um eine konzentrierte, geschlossene und ortsarrondierende Entwicklung zu ermöglichen, sollen die im Flächennutzungsplan als 'Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz', als 'Fläche für Gemeinbedarf' und als 'öffentliche Grünfläche' dargestellten Flächen überplant werden. Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden diese Flächen als 'Wohnbaufläche' (W) dargestellt.

Hohn, den 11.11.2019

Unterschrift/Siegel


.....
Jürgen Kuhrt
- Bürgermeister -



Aufgestellt: Kiel, den 22.10.2019

B2K **ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460
info@b2k.de - www.b2k-architekten.de