KREIS PLÖN
DIE LANDRÄTIN

- Kreisplanung –

Kreisverwaltung Plön • Postfach 7 • 24301 Plön

Amtsvorsteher
des Amtes Selent/Schlesen
Kieler Straße 18

24238 Selent

Rückfragen an: Herrn Schäfer
Tel.: 04522 / 743–307
Fax: 04522 / 743–95 307
eckart.schaefer@kreis-ploen.de
Haus B , Zimmer 408
Aktenzeichen: P1-2503-§ 34-ft

Plön, den 4. Dezember 2017

Per E-Mail

und

nachrichtlich:
siehe Verteiler E-Mail

Aufstellung einer Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung gem. § 34 (4) Nrn. 1 + 3 BauGB der Gemeinde Martensrade für das Gebiet OT Martensrade
hier: Stellungnahme gem. § 4 (1) BauGB
Ihr Bericht (Schreiben des Büros Architektur + Stadtplanung) vom 7.11.2017/ag

Vorgelegt wurden
- ein Vorentwurf Begründungstext, Nov. 2017
- ein Umweltfachbeitrag, Text mit Bestandskarte, ALSE, Stand 10.10./6.11.2017

Der Entwurf einer Planzeichnung wurde nicht vorgelegt. Als Anhaltspunkte für diese Stellungnahme wurden daher die Skizzen im Begründungstext herangezogen.

Seitens der Kreisplanung gebe ich dazu die folgenden Hinweise:

Mit Stellungnahme vom 7.7.2017 hatte ich meine Zweifel daran mitgeteilt, dass die Außenbereichsflächen westlich des Martensrader Weges, die Voraussetzungen für eine Einbeziehung gem. § 34 (4) Nr. 3 BauGB erfüllen. Dieser Hinweis ist auch wiederholt während der Vorabstimmung erfolgt. Ich hatte diesbezüglich um Prüfung gebeten und angeregt ein für diese Flächen rechtskonformes Planungsinstrument zu verwenden.

Die Prüfung erfolgte seitens der Gemeinde, mit dem Ergebnis gem. Seite 7 des Begründungstextes, wonach diese Flächen
- eine abschließende Arrondierung des Siedlungsgefüges einleiten würden
- die Flächen im FNP als MD dargestellt wären
- und hinreichend baulich geprägt seien.

Bei allem Verständnis für den Wunsch eine niedrigschwellige Planung umzusetzen, kann ich dieser Einschätzung nicht folgen. Die Flächen westlich des Martensrader Wegs sind weder

baulich geprägt noch wäre ihre Bebauung eine Arrondierung. Sie sind zudem nur zu einem kleinen Teil im FNP als MD dargestellt.

Insofern fehlt den Flächen die materiell-rechtliche Grundlage als Einbeziehungsflächen im Sinne § 34 (4) Nr. 3 BauGB. Ihre Einbeziehung in den Innenbereich ist nicht rechtskonform und stellt die Legalität der Satzung insgesamt in Frage.

Bitte streichen Sie daher diese Flächen aus dem Geltungsbereich der Satzung. Daraus erfolgt notwendigerweise eine neue Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB.

Erneut weise ich auf die Möglichkeit hin, zwischen Gemeinde und Grundeigner Vereinbarungen zu treffen, die eine zügige Bebauung sichern und reinen Anlagekäufen entgegenstehen.

Fachbehördliche Stellungnahmen:

Die **UNB** m.H. teilt mit:
Seite 11, 5.4 Grünordnung und 5.5. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Pkt. 4.5.
Die Teilflächen A und B befinden sich derzeit im freien Übergang zur Landschaft. Eine Eingrünung der neuen Ortsrandlage im Bereich B- und A und gegenüber von A ist erforderlich und daher zu regeln. Nach der Bewertung des Umweltfachbeitrages Pkt. 3.1.6. Landschaftsbild, liegen die neuen Bauflächen in einer exponierten Höhensituation gegenüber der im weiteren Umfeld deutlich tiefer liegenden Umgebung.

Seite 12 Ausgleichsbedarf
Die Teilfläche B (Norden) sollte auch die Fläche bis zur Hecke des Altenteilers (Hof) mit einbeziehen, da diese auch mit bebaut werden kann.
Ausgleich A + Teilbereich B (Norden)
Die angedachte feuchte Niederung ist mit 80 % Aufwertung zu hoch angesetzt.
Zudem ist die Aufwertung der Fläche darzustellen. Die Festlegung von Sukzession, auf einer bereits feuchten extensiv genutzten Dauergrünlandfläche (L-Plan Gemeinde), ist nicht ausreichend zur Aufwertung der Fläche.

Ausgleich Teilbereich B (Süden)
Eine Knickaufwertung ist nur dort möglich wo keinerlei Gehölze, auch keine Brombeeren, stehen. In dem Bereich stehen aber bereits Brombeeren. Da die Fläche bereits „Knick" ohne Gehölze ist eine Aufwertung nur noch begrenzt möglich. Das Verhältnis von 1:10 ist hier nicht anzusetzen.

Seite 13 „Hinweise für die weitere Umsetzung"
Der Erhalt des Knicks im Bereich B zwischen den Bauplätzen wird als nicht realistisch angesehen. Dieser Knick wird nach einer Bebauung in der Mitte von Baugrundstücke liegen und in aller Regel schleichend zu einer Hecke umgewandelt und damit in seiner Funktion erheblich beeinträchtigt. Die Einhaltung von 3m Mindestabstand von Gebäuden und Nebenanlagen wird in dem Bereich nicht funktionieren. Der Funktionsverlust ist auszugleichen oder die Aufhebung des Schutzstatus bei der UNB zu beantragen.

Zur Karte:
Der Knick östlich der Flurstücke 65/3 (teilweise), 65/4 (Kastanienhof) und 71/6 (östlich der Halle Munier), liegt im Geltungsbereich der Satzung und ist auch als geschützter Knick zu übernehmen.

Die vorhandene Zufahrt zu der Baufläche A beträgt 6m und ist derzeit Feld- und zeitweilig auch Hofzufahrt. Es ist zu klären und zu erläutern wie die Nutzung dieser Zufahrt geplant ist?

Zum Umweltfachbeitrag:

Punkt 3.1.2, Seite 7, 4. Haselmaus s.o. die Beeinträchtigung des Knicks kann nicht ausgeschlossen werden und ist bei einer heranrückenden Bebauung die Regel.

Die angedachte Knickaufwertung des Knicks von 13m auf dem Flurstück 54/1 kann nicht anerkannt werden. Der Knick ist in dem Bereich sehr gut mit Brombeeren bewachsen und nicht aufwertungsfähig. Bei einer Bebauung der Grundstücke ist noch der Funktionsverlust des Knicks zu berücksichtigen. Seitens der UNB wird empfohlen ihm im Bereich der Bebauung den Knickstatus aufzuheben und diesen angemessen zu ersetzen.

Die verbindliche vertragliche Regelung durch einen städtebaulichen Vertrag, für die dauerhafte Sicherung der Ausgleichsfläche, ist vor Satzungsbeschluss der UNB vorzulegen.

Die **untere Denkmalpflege** m.H. teilt mit:
Belange der Bau- und Gründenkmalpflege werden nicht berührt. Da grundsätzlich Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen sein können, ist eine Abstimmung der Planung mit dem Archäologischen Landesamt SH erforderlich.

Die **untere Wasserbehörde** m.H. teilt mit:
Im Plangebiet sind zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt. Von Seiten der UBB bestehen gegen die Planung keine Bedenken.

Der **öff.-rechtl. Entsorgungsträger** m.H. teilt mit:
In der Gemeinde Martensrade gilt gem. § 16 Abs. 9 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für Restabfallbehälter bis einschl. 240 l-Volumen sowie für die Bioabfallbehälter die sog. Straßenrandentsorgung. D. h., dass die Abfallbehälter von den Anwohnern an den Abfuhrtagen an die nächste mit einem Entsorgungsfahrzeug befahrbare Straße heranzustellen sind. Gleiches gilt für die Sperrmüllabfuhr und andere Stoffe im Rahmen von Sonderaktionen.
Alle übrigen Behälter werden am Abfuhrtag bis zu 20m von dieser nächsten befahrbaren Straße entfernt geholt und zurückgebracht (Hofplatzentsorgung gem. § 16 Abs. 8 AbfS).

Die **untere Bauaufsicht** m.H. teilt mit:
Wenn tatsächlich von einer entsprechenden Vorprägung der dargestellten Außenbereichsflächen westlich des Martensrader Weges (Fläche A und B) durch die bauliche Nutzung der angrenzenden Bereiche auszugehen ist, bestehen gegen die Planung grundsätzlich keine Bedenken.

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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

gez. Eckart Schäfer

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Amt Selent / Schlesen
Eing. 16. Nov. 2017

SH
Schleswig-Holstein
Landesamt für Landwirtschaft,
Umwelt und ländliche Räume

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Memellandstraße 15, 24537 Neumünster

Untere Forstbehörde

Amt Selent / Schlesen
z.H. Frau Lafrenz
Kieler Straße 18
24238 Selent

Ihr Zeichen: -
Ihre Nachricht vom: 7.11.2017
Mein Zeichen: UFB/545-PLö/M-BP
Meine Nachricht vom: -

Udo Schiffer
Udo.Schiffer@llur.landsh.de
Telefon: 04321 / 5592-204
Telefax: 04321 / 5592-290

10.11.2017

Bauleitplanung der Gemeinde Martensrade;
Vorentwurf vom November 2017 der Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB
für den Ortsteil Martensrade in der Gemeinde Martensrade
-- Festlegungs-- und Einbeziehungssatzung --

Hier: Stellungnahme der Forstbehörde

Sehr geehrte Frau Lafrenz,

die Belange der Forstbehörde werden von der o.a. Planung nicht berührt.
Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein Wald im Sinne des LWaldG.

Mit freundlichen Grüßen

(Udo Schiffer)

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

Amt Selent / Schlesen
Eing. 11. Jan. 2018

SH Schleswig-Holstein
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume,
Hamburger Chaussee 25, 24220 Flintbek

Regionaldezernat Mitte
Technischer Umweltschutz

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom: 08.01.2018
Mein Zeichen: **Je/753-Id/7515**
Meine Nachricht vom:

Brigitte Iden
Brigitte.Iden@llur.landsh.de
Telefon: 04347 704-758
Telefax: 04347 704-602

Amt Selent / Schlesen
Der Amtsleiter
z.Hd. Frau Lafrenz
Kieler Straße 18
24238 Selent

Per E-Mail
Architektur + Stadtplanung
z.Hd. Herrn Grundmann
Friedensstraße 51
19053 Schwerin

Nachrichtlich per E-Mail
Biopower Schien GmbH & Co.KG
Klintener Weg 1
24238 Martensrade

8. Januar 2018

Gemeinde Martensrade, Kreis Plön
Festlegungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 für die Gemeinde Martensrade - Ortsteil Martensrade -
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die erneute Prüfung der Unterlagen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht unter Berücksichtigung aktueller Erkenntnisse hat ergeben, dass zurzeit Bedenken bestehen.

Am Standort Selenter Weg1, 24238 Martensrade, im Bereich der o.g. Satzung ist ein baurechtlich genehmigtes Satelliten-BHKW vorhanden, betrieben von der Biopower Schien GmbH & Co.KG, Klintener Weg 1, 24238 Martensrade. Dieses soll um ein 2. BHKW auf eine Feuerungswärmeleistung über 1 MW erweitert werden.
Ein entsprechendes Genehmigungsverfahren gemäß § 4 Bundes-Immissionsschutz-

gesetz beim LLUR ist zurzeit in der Vorbereitung; die Genehmigungsfähigkeit ist nach meiner Einschätzung nur bei einer rechtkräftigen Innenbereichssatzung gegeben.

Am 8. November 2016 ist am Standort der Biogasanlage ein 2. BHKW in Betrieb genommen worden.
Die Gutachterliche Stellungnahme von Frau Dr. Holste zur Abschätzung der Geruchsimmissionen im Zusammenhang mit der o.g. Satzung vom 4. Juli 2016 – Projektnummer 16035 Rev. 0 – berücksichtigt weder das vorhandene Satelliten-BHKW, noch das geplante weitere Satelliten-BHKW und auch nicht das 2. BHKW am Standort der Biogasanlage.

Das aktualisierte Geruchsgutachten bitte ich mir zunächst zur Prüfung vorzulegen.

Ich bitte, diese verspätete Stellungnahme noch zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

Brigitte Iden

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

SH

Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
ländliche Räume
und Integration

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration / Verfügung

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration
Postfach 71 25 | 24171 Kiel

Stadtplanungsbüro Beims
Architektur und Stadtplanung
Ausschließlich per Mail an
schwerin@archi-stadt.de

Landesplanung
Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration
Abteilung 6, Referat 62
z. K. an
landesplanung@im.landsh.de

Die Landrätin
des Kreises Plön
Kreisplanung
z. K. an
eckart.schaefer@kreis-ploen.de

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 01.06.2017/
Mein Zeichen: IV 523/
Meine Nachricht vom: /

Sebastian Kraft
Sebastian.Kraft@im.landsh.de
Telefon: 0431 988-2718
Telefax: 0431 988 614-2718

02.11.2017

Martensrade, Satzung nach § 34 BauGB
Planungsanzeige

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen zum oben genannten Verfahren.
Im Rahmen der Stellungnahme möchte ich auf folgende Punkte eingehen:

> Die Gemeinde bezieht mehrere Flächen in die Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB ein. Gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt wird. In der vorliegenden Satzung sind mehrere Flächen geplant, deren Prägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs nicht eindeutig ist.
> Es ist zu prüfen, ob eine Satzung nach § 34 BauGB hier anwendbar ist, andernfalls müsste ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Bitte informieren Sie mich über den Fortgang des Verfahrens. Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht ist ab sofort unter dem zentralen Mail-Postfach bauleitplanung@im.landsh.de zu erreichen. Bitte aktualisieren Sie insoweit Ihren Verteiler.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Kraft

Schleswig-Holstein
Der echte Norden

SH Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Brockdorff-Rantzau-Str. 70 | 24837 Schleswig

Amt Selent / Schlesen
z. Hd. Frau Lafrenz
Kieler Straße 18
24238 Selent

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom:07.11.2017/
Mein Zeichen: Martensrade-Festlegung- und Einbeziehungssatzung /
Unsere Nachricht vom: 16.06.2017/

Kerstin Orlowski
kerstin.orlowski@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-29
Telefax: 04621 387-54

nachrichtlich:

Architektur + Stadtplanung
Friedensstraße 51
19053 Schwerin

Schleswig, den 10.11.2017

Bauleitplanung der Gemeinde Martensrade
Festlegungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 2 und 3
Unterrichtung der Behörden und TÖB gem. § 4 (2) BauGB
Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrte Frau Lafrenz,

unsere Stellungnahme vom 16.06.2017 wurde richtig in die Planzeichnung der Festlegungs- und Einbeziehungssatzung der Gemeinde Martensrade übernommen. Sie ist weiterhin gültig.

Mit freundlichen Grüßen

i. A. Kerstin Orlowski