



# Stadt Lütjenburg

## Planvorhaben: **Bebauungsplan Nr. 74**

- (Freiwillige) Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB: **07.06.2023 – 14.07.2023**
- (Freiwillige) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (Auslegung) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB: **24.07.2023 – 24.08.2023**

## 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
Kreis Plön – Der Landrat	14.07.2023
Schleswig-Holstein Netz AG	13.07.2023

#### - keine Bedenken, Anregungen und Hinweise

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

Behörde/TöB/Nachbargemeinde	Datum der Stellungnahme
Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	12.06.2023
Gemeinde Behrendorf	26.06.2023
Gemeinde Helmstorf	09.06.2023
Gemeinde Giekau	20.06.2023
Gemeinde Panker	08.06.2023
Industrie- und Handelskammer IHK Schleswig-Holstein	13.07.2023
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Untere Forstbehörde	26.06.2023

Behörde/TöB/Nachbargemeinde	Datum der Stellungnahme
Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein	28.06.2023
Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung Schleswig-Holstein: Landesplanung	08.06.2023

**- keine Abgabe einer Stellungnahme**

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

Behörde/TöB/Nachbargemeinde
Gemeinde Hohwacht (Ostsee)
Gemeinde Klamp
Handwerkskammer Lübeck
Landesamt für Denkmalpflege
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein: Technischer Umweltschutz
Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung Schleswig-Holstein: Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus: Verkehr und Straßenbau
NABU Schleswig-Holstein
Stadtwerke Lütjenburg AöR

# Teil I

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

### Inhaltliche Belange, Anregungen und Hinweise

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
10	<b>Kreis Plön – Der Landrat</b> <b>Stellungnahme vom 14.07.2023</b>
<p>Die Stadt Lütjenburg beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage für eine wohnbauliche Entwicklung auf einer brachliegenden Fläche im Innenbereich. Geplant ist hier die Errichtung von fünf Wohngebäuden mit je bis zu 10 Wohneinheiten. Im Zusammenhang mit flächensparenden Bauen und der Nachnutzung von brachliegenden Innenbereichsflächen wird diese vorgelegte Planung seitens der Kreisplanung begrüßt.</p> <p>Es liegt noch kein Satzungsentwurf und auch keine ausgearbeitete Begründung vor, daher wird eine abschließende Stellungnahme seitens der Kreisplanung zunächst zurückgestellt.</p> <p>Ich verweise auf die fachbehördlichen Stellungnahmen:</p> <p>Die UNB teilt mit: Zu der vorgelegten Planung habe ich aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege folgende Anregungen vorzubringen: Der Artenschutzbericht ist z.B. in Teilen hinsichtlich der Gebüschbrüter und Fledermauskontrollen noch unvollständig und daher zu vervollständigen.</p> <p>Die Gebäude sind bereits zwischenzeitlich abgerissen worden. Eine Ausnahmegenehmigung hinsichtlich der damit verbundenen Zerstörung des Mehlschwalbennestes durch das LFU liegt mir nicht vor.</p> <p>Mit der Überplanung werden gemäß Entwurf allein die zusammenhängenden Baum- und Gebüschbestände (2000m<sup>2</sup>) deutlich in Größe und Wertigkeit reduziert, so dass auch die Brut- und Nahrungshabitate erheblich reduziert werden. Daher ist eine qualifizierte artenschutzrechtliche Ausgleichsberechnung im weiteren Planverfahren darzulegen.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde teilt mit: Die ehemalige Zahnfabrik ist orientierend untersucht worden, wobei sich keine Hinweise auf eine anthropogene Verunreinigung des Untergrundes ergeben hat. Der Gutachter weist darauf hin, dass durch die langjährige Vornutzung des Grundstückes mit kleinräumigen Verunreinigungen zu rechnen ist (mit Fremdstoffen versetzte Auffüllungen, Kontaminationen im Bereich von Tanks oder Leitungen). Der Gutachter empfiehlt eine entsprechende Baubegleitung.</p> <p>Die untere Wasserbehörde teilt mit: Gegen den derzeitigen Planungsstand bestehen von Seiten der unteren Wasserbehörde keine Bedenken. Die hier vorgelegten Unterlagen sind für eine abschließende Bewertung ausreichend.</p> <p>Die Stadtwerke Lütjenburg ist für das dargestellte Plangebiet abwasserbeseitigungspflichtig (§ 44 LWG). Sollte es</p>	<p><u>Teilberücksichtigung.</u> Die Stellungnahme wird wie folgt bewertet und berücksichtigt:</p> <p>Die Planungsinhalte und -ziele werden korrekt wiedergegeben.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Berücksichtigung. Im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes wird der Artenschutzbericht insb. im Hinblick auf die angegebenen Hinweise überarbeitet und vervollständigt.</u></p> <p>Kenntnisnahme. Der Sachverhalt wird im Rahmen der weiteren Planbearbeitung geklärt und, sofern notwendig, mit der UNB abgestimmt.</p> <p><u>Berücksichtigung. Im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes wird der Artenschutzbericht insb. im Hinblick auf die angegebenen Hinweise bzgl. einer qualifizierten artenschutzrechtlichen Ausgleichsbilanzierung überarbeitet und vervollständigt.</u></p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>

Stellungnahme	Abwägungsentscheidung
<p>durch die mit diesem B.-Plan entstehenden Änderungen zu Abweichungen von ggf. bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnissen bzw. Genehmigungen kommen, so sind neue Einleitungserlaubnisse bzw. Genehmigungen 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 Erlaubnisfähigkeit der Anträge und damit über die Sicherung der Erschließung im B.-Planverfahren entschieden werden.</p> <p>Es werden folgende Hinweise für die Niederschlagswasserbeseitigung gegeben: Die anerkannten Regeln der Technik (z.B. die DWA A-102) fordern seit Ende 2020 eine Trendumkehr von der abflussdominierten Niederschlagswasserbeseitigung. Die Einhaltung eines natürlichen Wasserhaushalts unter der Beachtung der Versickerung, der Verdunstung und dem Abfluss muss bei der Planung / Überplanung für neue Bauvorhaben Beachtung finden. Die Vorhabenträger müssen 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 die Nutzung von Zisternen und die damit einhergehende Entlastung unserer Gewässer im Kreis Plön wird von der unteren Wasserbehörde ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Im Bereich der geplanten Fläche des B.-Plans Nr. 74 befinden sich keine oberirdischen Gewässer.</p> <p>Der Denkmalschutz teilt mit: Der Plangeltungsbereich befindet sich teilweise in einem Archäologischen Interessengebiet. Grundsätzlich ist eine Abstimmung der Planung mit dem Archäologischen Landesamt SH erforderlich. Im Planungsbereich sind keine gesetzlich geschützten Bau- und Gründenkmaale erfasst.</p> <p>Der vorbeugende Brandschutz teilt mit: In den nächsten Planungsschritten muss die Löschwasserversorgung nachgewiesen werden. Es muss für das Gebiet in einer Entfernung von höchstens 300 m von den zukünftigen Gebäuden eine Löschwassermenge nach der technischen Regel „Arbeitsblatt W 405“ des DVGW zur Verfügung stehen. Hierfür können Löschteiche oder andere offene Gewässer, Zisternen, Bohrbrunnen oder Hydranten mit einem Höchstabstand untereinander von 100 m dienen.</p> <p>Die Verkehrsaufsicht teilt mit: Gegen den B-Plan der Innenentwicklung § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren Nr. 74 der Stadt Lütjenburg (Amt Lütjenburg) bestehen in verkehrlicher Hinsicht seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Plön (Verkehrsaufsicht) keine Bedenken, sofern der nachfolgende Hinweis berücksichtigt wird:</p> <p>Sämtliche verkehrsregelnde Maßnahmen (Aufstellung von Verkehrszeichen etc.) werden erst nach Abschluss des jeweiligen F- bzw. B-Plan-verfahrens sowie Durchführung einer entsprechenden Verkehrsschau durch gesonderte verkehrsrechtliche Anordnungen endgültig festgesetzt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgt eine Beteiligung des Archäologischen Landesamtes SH.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise sind auf Ebene der nachgeordneten Erschließungsplanung und -ausführung relevant und dort entsprechend zu berücksichtigen. Die Hinweise werden an den Erschließungsträger weitergeleitet.</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 öff.-rechtl. Entsorgungsträger teilt mit: In der Stadt Lütjenburg findet satzungsgemäß für Restabfallbehälter bis einschl. 1.100l sowie für Bioabfallbehälter die sog. Straßenrandentsorgung statt. D. h., dass die Abfallbehälter an den jeweiligen Abfuhrtagen unmittelbar an die nächste befahrbare Straße heranzustellen sind, ohne dass Wegstrecken für die Werker entstehen. Gleiches gilt für die Sperrgutabfuhr und andere Stoffe im Rahmen von Sonderaktionen. (Hinweis zum Sammelplatz des nordwestlichen Gebäudes, dieser darf sich nicht hinter einer Parkfläche befinden.)</p> <p>Wenn das Plangebiet mit Entsorgungsfahrzeugen befahren werden soll, sind bei Anforderungen an Straßen die Vorgaben der Deutschen gesetzlichen Unfallversicherung unbedingt einzuhalten. Es wird insbesondere ein Wendekreis von 22m Durchmesser benötigt. (2*10,25 m äußerer Wendekreisradius zzgl. 1 m Überhang durch das ausschwenkende Preßwerk). Da es sich um eine Neuplanung handelt, dürfen keine geringeren Maßstäbe angesetzt werden.</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.</p> <p>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>Kenntnisnahme, s.o.</p> <p>Kenntnisnahme und <u>Berücksichtigung. Im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes wird der Standort des angegebenen Sammelplatzes überarbeitet, sodass eine Entsorgung sinnvoll möglich ist.</u></p> <p>Kenntnisnahme. Der vorgesehene Wendebereich innerhalb des Plangebietes weist bereits die notwendigen 22 m Durchmesser auf, sodass eine regelkonforme Entsorgung sichergestellt ist.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
19	<p><b>Schleswig-Holstein Netz AG</b> <b>Stellungnahme vom 13.07.2023</b></p>	
	<p>Die uns zugesandten Unterlagen wurden im Hinblick auf unsere Belange geprüft.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass zur Versorgung des Gebäudekomplexes mit elektrischer Energie die Errichtung einer Transformatorstation notwendig ist.</p> <p>Diese Anlage muss jederzeit zugänglich und auch mit großen Fahrzeugen erreichbar sein. Die benötigte Grundstücksfläche hierfür beträgt ca. 4,0 m x 6,0 m. Eine Überbauung oder Bepflanzung der Versorgungsleitungen ist nicht zulässig. Die Transformatorstation ist mitsamt Anschlussleitungen durch eine Grunddienstbarkeit zu sichern.</p> <p>Um die notwendigen Materialien bestellen zu können benötigen wir eine Vorlaufzeit von mindestens 20 Wochen. Bitte informieren Sie uns rechtzeitig, um unnötige Wartezeiten zu vermeiden.</p>	<p><u>Berücksichtigung.</u> Die Stellungnahme wird wie folgt bewertet und berücksichtigt:</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p><u>Berücksichtigung. Im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes wird eine entsprechende Fläche für Versorgungsanlagen innerhalb des Plangebietes ausgewiesen, sodass die Verortung eines gemäß den abgegebenen Hinweisen notwendigen Standortes sichergestellt wird.</u></p> <p>Kenntnisnahme. Die abgegebenen Hinweise werden an den Erschließungsträger weitergeleitet.</p>

## Teil II

### Private Stellungnahmen

Es wurde eine private Stellungnahme abgegeben.

P1	<b>Private Stellungnahme Nr. 1 (Außerhalb der Beteiligungsfrist abgegeben) Stellungnahme vom 01.05.2023</b>	
	<p>Ich bin zwar kein Mitglied des Ausschusses und habe mich letzte Woche auch nicht eingebracht, nachdem der Investor seine Pläne vorgestellt hatte, andererseits kann es auch nicht schaden, wenn ich ein paar Gedanken anrege – selbst, wenn sie sich als überflüssig erweisen sollten.</p> <p>Dass die neuen Gebäude Photovoltaik erhalten sollten, ist aktuell eigentlich schon Pflicht, wenn nicht auch eine teilweise Beheizung über erneuerbare Energien, wie Luft-Wärme-Pumpen oder über Erdwärme. Zumindest sollte die Umsetzung geprüft werden.</p> <p>Was jedoch selbst heute noch immer wieder außer Acht gelassen wird, ist das Management zum Niederschlagswasser und die Verminderung von Bodenversiegelungen. Der Investor hat zwar von Gründächern der Carports gesprochen, doch für mich klang das eher etwas beiläufig. Das sollte zumindest im Protokoll der Sitzung festgehalten werden.</p> <p>Zudem rege ich an, die 12 zusätzlichen Stellplätze mit möglichst wasserdurchlässigen Befestigungen, oder so zu versehen, dass Niederschläge in seitliche Böden eindringen können – einerseits um die Versickerung für diese Flächen nicht auf Null zu reduzieren bzw. den Abfluss in das Regenwassersiel zu verringern, andererseits um ein klein wenig mehr Grundwasserneubildung zu ermöglichen.</p> <p>Ebenso denke ich, dass die Grünanlagen nicht mit Folien und darüber Schotter angelegt werden sollten. Jeder Quadratmeter Boden, der frei bleibt, belebt die Natur, gestattet Grundwasserneubildung und führt bei heißen Tagen zu ein wenig Kühlung, was angesichts steigender Temperaturen zunehmend wichtiger werden wird.</p>	<p><b><u>Kenntnisnahme.</u></b> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt bewertet:</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die im weiteren Planungsverlauf auszuarbeitenden Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 74 sowie die nachgeordnete Hochbauplanung und -ausführung sind gemäß den geltenden gesetzlichen Vorschriften zu erstellen. Diese beinhalten zum Zeitpunkt der Planaufstellung in Schleswig-Holstein keine Verpflichtung zur Errichtung von Solarenergieanlagen auf Dächern („soll“ ab 2025 für alle Neubauten kommen; vgl. Koalitionsvertrag für die 20. Wahlperiode 2022-2027. Stand: 22.06.2022). Gleichwohl wird eine verbindliche Regelung im Zuge der Bebauungsplanaufstellung aufgrund der unbestrittenen Positiveffekte im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes geprüft und ggf., sofern sinnvoll, berücksichtigt. Darüber hinaus schreibt der Bundesgesetzgeber ab Januar 2024 die Installation einer Heizung mit dem Betrieb von mind. 65 % erneuerbarer Energie in Neubauten vor. Diese Vorgabe ist im Rahmen der baulichen Planung und Ausführung zu berücksichtigen.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Im Rahmen der Planaufstellung wurde bereits ein qualifiziertes Entwässerungskonzept (inkl. dem Nachweis zum Umgang mit Oberflächenwasser) erstellt und mit den notwendigen Behörden und Trägern öfftl. Belange abgestimmt. Die zuständige untere Wasserbehörde des Kreises Plön hat diesem mit Stellungnahme vom 14.07.2023 zugestimmt (s.o.).</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die verbindliche Festsetzung zur Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien wird im Rahmen des weiteren Planungsverlaufes geprüft und ggf., sofern sinnvoll, berücksichtigt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b> Die Errichtung bzw. Verwendung von mit Folien unterbauten Gartenbereichen („Schottergärten“) u.ä. ist gemäß LBO-SH de facto nicht zulässig (Freibereiche sind „gärtnerisch“ anzulegen). Die Kontrolle dieser Umsetzungspflicht obliegt den zuständigen Bauaufsichtsbehörden. Darüber hinaus ist der verbindliche Abschluss entsprechender Anlagen im Rah-</p>

		men der Bebauungsplanaufstellung ange- dacht und wird im Zuge der weiteren Planausarbeitung berücksichtigt.
--	--	---