



Kreis Steinburg

Der Landrat

Kreis Steinburg - Der Landrat | Postfach 1632 | D - 25506 Itzehoe

Amt Kellinghusen
Der Amtsvorsteher
Bauverwaltungsamt
Frau Jannika Reimers
Hauptstraße 14
25548 Kellinghusen

per Mail: Jannika.Reimers@Amt-Kellinghusen.de

Itzehoe, 12.09.2024

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2 „Dorfstraße“ für das Gebiet unmittelbar nördlich des Grundstücks „Dorfstraße 8“, mittelbar östlich der „Dorfstraße 3“ und des Ehrenmals, mittelbar südlich der „Dorfstraße 5“ sowie westlich der offenen Landschaft in der Gemeinde Hingstheide (Amt Kellinghusen; Kreis Steinburg)

hier: frühzeitige Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB – Stellungnahme Kreis Steinburg

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Anhörung der im Hause zu beteiligenden Ämter nehme ich für den Kreis Steinburg als Träger öffentlicher Belange zu den vorliegenden Vorentwürfen der Gemeinde Stördorf wie folgt Stellung:

Es werden folgende Anregungen und Hinweise aus folgenden Fachabteilungen/Fachämtern abgegeben.

Amt für Kreisentwicklung – Regionalentwicklung, Energie und Klimaschutz

Ansprechpartner*in Frau Witte, 04821 69 849; witte@steinburg.de

Die landesplanerischen Rahmenbedingungen auf Ebene der Raumordnung ergeben sich aus dem geltenden Regionalplan für den Planungsraum IV (RPI IV; Amtsblatt Schl.-H. 2005, S. 295) und der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2021 (LEP 2021, GVOBl. Schl.-H., S. 1409).

Mit dem Vorhaben plant die Gemeinde weiterhin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes mit 3 Wohneinheiten zu schaffen. Der B-Plan wird als selbstständiger Bebauungsplan nach § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB aufgestellt. Die Gemeinde verfügt über keinen Flächennutzungsplan und wird im Landesentwicklungsplan

Amt
Kreisbauamt

Besuchsadresse
Langer Peter 27a

Ansprechpartnerin
Frau Saur

Zimmer
123

Kontakt
Telefon: 04821/69 371
04821/69 0 (Zentrale)

Fax: 04821/699 371

E-Mail:
saur@steinburg.de

Datum u. Zeichen Ihres Schreibens
08.08.2024

Mein Zeichen (bitte stets angeben)
IV21/Saur

Postanschrift
Kreis Steinburg – Der Landrat
Viktoriastr. 16-18
D – 25524 Itzehoe

Öffnungszeiten Zentraler Empfang

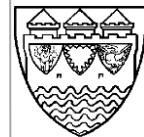
Montag – Freitag
8.00 – 12.00 Uhr

Montag – Donnerstag
14.00 – 16.00 Uhr

Nur mit Terminabsprache

www.steinburg.de

De-Mail
info@steinburg.sh-kommunen.de
-mail.de
(DE-Mail-Konto erforderlich)



Bankverbindungen

Sparkasse Westholstein
IBAN: DE73 2225 0020 0000 0204 00
BIC: NOLADE21WHO

Postbank Hamburg
IBAN: DE70 2001 0020 0009 6942 00
BIC: PBNKDEFF

Volksbank Raiffeisenbank eG Itzehoe
IBAN: DE46 2019 0109 0000 0062 00
BIC: GENODEF1HH4

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer
DE 296741549

Leitweg-ID
01061-0000-66

(2021) im ländlichen Raum zwischen den Unterzentren Bad Bramstedt und Kellinghusen dargestellt.

Es bestehen aus raumordnerischer Sicht weiterhin keine Bedenken gegen das Vorhaben. Ich bitte jedoch darum, folgende Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und im weiteren Verfahren zu berücksichtigen:

Hinweis Innenentwicklungspotenziale und wohnbaulicher Entwicklungsrahmen

- Wie in der Begründung erläutert, besteht in der Gemeinde kein Innenbereich, sodass städtebaulich bei der Planung darauf geachtet wurde, die wohnbauliche Entwicklung als Erweiterung zur bereits bestehenden Wohnbebauung zu planen. Gemäß LEP steht der Gemeinde ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von 3 Wohneinheiten bis 2036 zur Verfügung.
Es sollte in den Planunterlagen lediglich spezifiziert werden, dass es sich bei der Planung sowohl um die Schaffung von drei Baugrundstücken, als auch um die Schaffung von drei Wohneinheiten handelt, da ansonsten zu befürchten ist, dass (beispielweise im Falle einer Bebauung mit Doppelhäusern) der wohnbauliche Entwicklungsrahmen deutlich überschritten werden würde.

Hinweis Schalltechnische Untersuchung

- Nach dem Gutachten sind aus schalltechnischer Sicht in Bezug auf die in der Nähe befindliche Vogelhaltung keine textlichen Festsetzungen zu treffen.
Es wurde jedoch festgestellt, dass insbesondere im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch einzelne „Pfauenschreie“ der zulässige Maximalpegel von 60 dB(A) überschritten wird. Hierzu verweise ich auf die Stellungnahme der Bauaufsicht und bitte um Berücksichtigung bzw. Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen.

Hinweis Flächenverbrauch und Klimaschutz

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und des Flächensparziels des Landes (Reduktion der Flächenneuanspruchnahme in Schleswig-Holstein durch Siedlungs- und Verkehrsflächen auf unter 1,3 Hektar pro Tag bis 2030, vgl. Kapitel 3.9, 3 G, LEP 2021) ist die geplante textliche Festsetzung zur Unzulässigkeit von Schottergärten zu begrüßen.

- Darüber hinaus könnten Gestaltungsfestsetzungen zur Dachbegrünung/ Errichtung von PV-Anlagen auf Nebenanlagen, Garagen und Carports sowie zur Verwendung heller Oberflächenmaterialien und Dacheindeckungen, als auch zur Nutzung natürlicher Baumaterialien zu einer nachhaltigeren, wohnbaulichen Entwicklung beitragen.

Amt für Kreisentwicklung – Regionalentwicklung, Energie und Klimaschutz - Bauplanungsrecht

Ansprechpartner*in Frau Widmann, 04821 69 841, widmann@steinburg.de

Seitens der Abteilung Regionalentwicklung, Energie und Klimaschutz wurden aus bauplanungsrechtlicher Sicht keine weiteren Anmerkungen zur bauordnungsrechtlichen Stellungnahme (s. u.) gemacht.

Amt für Kreisstraßen – Straßen- und Brückenbau

Ansprechpartner*in Frau A. Kölln, 04821 17831-61, a.koelln@steinburg.de

Seitens des Straßenbaulastträgers liegt keine Betroffenheit vor.

Amt für Kreisentwicklung - Denkmalschutz

Kreisbauamt - Untere Bauaufsichtsbehörde

Ansprechpartner*in Herr Johannson, 04821 69 477, johannson@steinburg.de

Hinweis Planzeichenerklärung:

- Die Nummerierung aus der Planzeichenverordnung vor den einzelnen Gruppen der Festsetzungen (z.B. 1. Art der baulichen Nutzung) sollte weggelassen werden. Es erscheint zuerst wie eine Aufzählung, die aber keine ist.

Hinweis Planzeichnung:

- Zur besseren Kontrolle der Höhenfestsetzung sind Angaben in der Planzeichnung zu den Geländehöhen wünschenswert.

Hinweis Textliche Festsetzungen Nr. 1 und 2:

- Die Überschriften der Festsetzungen sind zu allgemein gehalten. Es sollten Überschriften gewählt werden, die zur jeweiligen Festsetzung bestimmter und konkreter formuliert sind. Zum Beispiel Nr. 1.1 und 1.2: Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO) oder Nr. 2.1: Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1,4 BauNVO)

Hinweis Textliche Festsetzung Nr. 3

- Die Überschrift dieser Festsetzung sollte ergänzt werden um die Worte: „**Örtliche Bauvorschriften**“

Hinweis Selbstständiger B-Plan

- Die Beurteilung der Gemeinde, dass kein Flächennutzungsplan erforderlich ist, kann noch mitgetragen werden. Allerdings wurde bereits erläutert, dass neben der wohnbaulichen Entwicklung im Rahmen des B-Planes Nr. 2 weitere Entwicklungsabsichten ab dem Jahr 2030 nördlich dieses B-Planes angedacht sind. Das Ziel der Gemeinde ist eine kompakte Anordnung von Wohngrundstücken (Siehe Ziffer 3.2 auf Seite 8 der Begründung). Die im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches vorgesehene Erschließungsstraße dient bereits der perspektivischen Erschließung weiterer Wohngrundstücke und ist für eine langfristige Entwicklung vorgesehen (siehe Ziffer 6.1.2, Seite 16 der Begründung)

Diese Aussage könnte einen Flächennutzungsplan erforderlich werden lassen.

Für die Gemeinde Hingstheide gibt es bisher einen (vorhabenbezogenen) B-Plan Nr. 1 für ein Gewerbegebiet.

Hinweise Schalltechnische Untersuchung:

- Nach dem Gutachten sind aus schalltechnischer Sicht in Bezug auf die in der Nähe befindliche Vogelhaltung keine textlichen Festsetzungen zu treffen.
Es wurde jedoch festgestellt, dass insbesondere im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht ausgeschlossen werden kann, dass durch einzelne „Pfauenschreie“ der zulässige Maximalpegel von 60 dB(A) überschritten wird. Der Gutachter weist darauf hin, dass sich durch entsprechende Regelungen bzw. Vereinbarungen mit den Besitzern der Vogelhaltung, insbesondere die Pfauen im Nachtzeitraum im Gebäudeinneren unterzubringen, aus schalltechnischer Sicht eine positive Wirkung haben würde.
Die Problematik, dass im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) „Pfauenschreie“ nicht ausgeschlossen werden können, sollte unter den Hinweisen im B-Plan aufgenommen werden.

Hinweis Höhenfestsetzung/-begrenzung

- Es wurde zur Begrenzung der Höhe lediglich die Eingeschossigkeit und die Firsthöhe festgesetzt. Eine Dachform und –neigung wurde nicht festgesetzt.

Demnach sind auch (kastenförmige) Pultdachhäuser mit 9,50 m Wandhöhen zulässig. Somit können Gebäude entstehen, die wie zweigeschossig wirken, wenn keine Wandhöhe festgesetzt wird. Solche Art von Wohngebäuden hat nichts mit ortsüblich gestalteten Wohnhäusern zu tun und fügen sich dadurch nicht in nähere Umgebung ein.

Hinweis Wohneinheiten:

- Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten je Haus wurde jedoch nicht festgesetzt. Es stellt sich die Frage, ob dies so beabsichtigt ist.

Hinweis Begriff Doppelhaus:

- In der Begründung oder als Hinweis im B-Plan sollte der Begriff Doppelhäuser erklärt werden. (Ein Doppelhaus ist eine bauliche Anlage, wenn zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammenfügt werden.)
Oftmals wird die Errichtung eines Doppelhauses beantragt, obwohl es sich um ein Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten handelt.

Kreisbauamt – Zweckverband Breitbandversorgung ZVBS

Ansprechpartner*in Frau Jobst, 04821 69 844, jobst@steinburg.de

ich teile Ihnen mit, dass aus Sicht des ZVBS keine Bedenken gegen die Planung bestehen. Das geplante Baugebiet kann an das vorhandene Netz angeschlossen werden.

Hinweis:

- Der § 77i Abs. 7 S. 2 TKG legt Folgendes fest:
„Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.“
- Zudem verweise ich auf die Drucksache 18/8332 des Deutschen Bundestages auf Seite 30:
- „Weiterhin soll mit der Regelung für Neubaugebiete sichergestellt werden, dass dort, wo ein ganzes Gebiet neu erschlossen wird, ob Wohn- oder Gewerbegebiet, keine neuen

Schwachstellen in Form von Kupferinfrastrukturen entstehen, sondern vielmehr nachhaltige Hochgeschwindigkeitsinfrastruktur bis zum Endkunden verlegt wird.“

Anbei erhalten Sie einen Formulierungsvorschlag für den Erschließungsvertrag zu Ihrer Verwendung.

Bei Fragen zur Umsetzung setzen Sie sich bitte mit dem Netzbetreiber Stadtwerke Neumünster in Verbindung

Amt für Umweltschutz - Untere Wasserbehörde

Ansprechpartner*in Herr Brökmann, 04821 69 301, broekmann@steinburg.de

Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung bestehen gegen die Aufstellung des BP 2 der Gemeinde Hingstheide keine Bedenken. Ein wasserwirtschaftliches Gesamtkonzept wird im weiteren Verfahren aufgestellt.

Schmutzwasserbeseitigung

Hinsichtlich der Schmutzwasserbeseitigung bestehen keine Anregungen und Bedenken gegen das o.a. Bauvorhaben. Im Rahmen der Entwurfsausarbeitung wird ein wasserwirtschaftliches Konzept bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung erstellt. Da es sich um einen Außenbereich handelt, werden voraussichtlich Kleinkläranlagen als Abwasserbehandlung vorgesehen.

Boden- und Grundwasserschutz

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben, Altstandorte und Altablagerungen sind in dem angegebenen Bereich nicht bekannt. Auch liegt das Gebiet nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

Untere Abfallbehörde

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das o. g. Bauvorhaben.

Amt für Umweltschutz - Untere Naturschutzbehörde

Ansprechpartner*in Herr Jordan, 04821 69 467, jordan@steinburg.de

Prüfung gemäß § 34 BNatSchG (Beeinträchtigung eines Natura 2000-Gebietes)

Gemäß § 34 BNatSchG ist bei Projekten vor ihrer Zulassung, soweit sie geeignet sind ein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich.

Das Vorhabengebiet liegt ca. 3,1 km vom nächstgelegenen FFH-Gebiet 2024-391 „Mittlere Stör“. Das Planungsbüro kommt zu dem Ergebnis, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten bestehen. Der Naturschutzbehörde liegen keine gegenteiligen Anhaltspunkte vor. Eine Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

Hinweis Beeinträchtigung von gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG sowie § 21 Abs. 1 LNatSchG

- Insbesondere ist das Verbot des § 30 Abs. 2 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG zu beachten, wonach Knicks nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden dürfen.
- Der an der westlichen Grenze des Plangebietes befindliche Knick ist mit einem 5 m breiten Schutz- und Bewirtschaftungsstreifen zu versehen und gegenüber der Wohnbebauung auszuzäunen (kein Wildschutzzaun). Alternativ ist die Entwidmung des Knicks zu beantragen. Der Knick ist dann als zu erhaltene Grünfläche mit Erhaltungsfestsetzungen für Bäume und Sträucher in der Bauleitplanung festzusetzen und an anderer Stelle im Verhältnis 1 : 1 ein Knick neu anzulegen.
- Der Knick, der Schutzstreifen sowie die Einzäunung sind in den Text (Teil B) zu übernehmen.

Hinweise Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG

- In Bezug auf den geplanten Bbauungsplan sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 1 BNatSchG für die von der Europäischen Union geschützten Tier- und Pflanzenarten (Arten gemäß Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG und europäische Vogelarten) zu beachten. Danach ist es verboten
 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderzeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
 4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.
- Gemäß dem Entwurf der Planungsunterlagen ist die Herstellung eines Artenschutzfachbeitrages vorgesehen. Der Kartierungsumfang ist nach Südbeck festzulegen. Die Ergebnisse der Potenzialanalyse und das daraus resultierende Kartiererfordernis können im Vorfeld mit der UNB abgestimmt werden.
- Es ist ferner eine Konfliktanalyse durchzuführen.

Hinweis Bauzeitenregelung

- Es ist eine Bauzeitenregelung zu erarbeiten, die den betroffenen Schutzgütern gerecht wird.

Hinweise Verbleib von bei der Baumaßnahme ggf. anfallendem Bodenmaterial:

- Sofern im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Abgrabungen erfolgen und Boden abzutransportieren ist, wird darauf hingewiesen, dass das anfallende Bodenmaterial grundsätzlich zu dafür geeigneten Bodendeponien zu verbringen ist. Falls das Material in anderer Weise verwendet werden soll, wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des § 8 Abs. 1 Nr. 2 LNatSchG Aufschüttungen mit einem Eingriff in Natur und Landschaft verbunden sein können, wenn die betroffene Bodenfläche größer als 1.000 m² oder die zu verbringende Menge mehr als 30 m³ beträgt. Der Eingriff wäre gemäß § 11a LNatSchG bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

- Aufschüttungen im Bereich feuchter Senken und Gräben sowie im Bereich von gesetzlich geschützten Biotopflächen sind unzulässig.
- Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Hinweis Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB können im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt werden.

Hinweis Schottergärten und Steinbeete

- Zur Minimierung des Eingriffs in den Naturhaushalt und vor dem Hintergrund § 1 Abs. 5 BauGB sind die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ausgeschlossen und im Text (Teil B) festzusetzen.

Hinweis Lichtemission

- Zur Minimierung von Lichtemission und damit zum Schutz von Fledermäusen und Insekten sind nur staubdichte LED oder Natriumdampf-Hochdrucklampen mit < 3000 K zu verwenden. Die Abstrahlung muss nach unten gerichtet und auf einen Winkel von bis zu 70° zur Vertikalen beschränkt sein.

Hinweis Dachbegrünung

- Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° – 15° sollten/sind immer zu begrünen. Die Dachflächen sind mit einem min. 12 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Bei Flachdächern mit dieser Neigung bedarf es keiner baulichen Vorkehrungen gegen das Abrutschen des Substrats oder der Vermeidung von Staunässe. Dachbegrünung und aufgeständerte Photovoltaikanlagen ergänzen sich positiv.

Hinweis Eingriffe und Ausgleich in Natur und Landschaft

- Alle geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft sind übersichtlich darzustellen. Darunter fallen u. a. alle dauerhaften und temporären Versiegelungen, Baumfällungen, Entwidmung von Knicks und Eingriffe in Gewässer und Gräben. Es ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu erstellen. Der Ausgleich ist darzustellen und Ausgleichsflächen sind zu benennen. Die Prüfung über die Eignung von potenziellen Ausgleichsflächen kann im Vorfeld mit der UNB erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrage

Saur

Anlage 1: Formulierungsvorschlag für den Erschließungsvertrag

Der ZVBS schlägt den Gemeinden für den Abschluss von Erschließungsverträgen - speziell für die Glasfaseranbindung nachfolgende vertragliche Regelung vor, der dann übernommen werden kann. Hiermit ist dann auch im Erschließungsvertrag klar geregelt, wie eine Glasfaseranbindung vorzunehmen ist.

Passus für Erschließungsverträge

Textvorschlag:

§ XX

Art und Umfang der Erschließungsanlagen für eine Telekommunikationsinfrastruktur auf Basis von Glasfaseranbindungen (Point-to-Point-Anbindung; FTTB)

- (1) Die Gemeinde XX ist Mitglied im Zweckverband Breitbandversorgung Steinburg (ZVBS). Im Rahmen der Erschließung verpflichtet sich XXX, geeignete passive Netzinfrastrukturen (Leerrohre), ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitzuverlegen. Für XXX ergibt sich daraus die Pflicht, die passive Infrastruktur für FTTB-Anschlüsse vorzurüsten bzw. vorrüsten zu lassen.
- (2) Mit dieser passiven Infrastruktur ist jedes Grundstück zu erschließen, bzw. jedes Gebäude anzuschließen. Die technischen Anforderungen hierfür werden der XXX vom ZVBS zugearbeitet.
- (3) Nach Fertigstellung der Bauleistungen erfolgt eine Abnahme durch den ZVBS/SWN.

§ XX

Übernahme der Erschließungsanlagen für eine Telekommunikationsinfrastruktur

- (1) Mit dem Zeitpunkt der Abnahme der einzelnen Anlagenteile der Erschließung für eine Telekommunikationsinfrastruktur übernimmt der ZVBS diese in seine Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht.
- (2) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die passive Telekommunikationsinfrastruktur unentgeltlich und lastenfrei an den ZVBS zu übereignen.
- (3) Die XXX ist verpflichtet, mit Abnahme der passiven Telekommunikationsinfrastruktur durch den ZVBS, diesem die Bestandslagepläne der passiven Netzinfrastruktur (analog und dxf-Datei sowie PDF - Datei) zu übergeben.
- (4) Die in Absatz 3 genannten Unterlagen werden Eigentum des ZVBS