

Ministerium für Inneres, Kommunales,
Wohnen und Sport | Postfach 71 25 | 24171 Kiel
IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: /
Mein Zeichen: IV 6211-65174/2023
Meine Nachricht vom: /

Fin Kretzschmar
fin.kretzschmar@im.landsh.de
Telefon: +49 431 988-1714
Telefax: +49 431 988614-1714

11.09.2023

nachrichtlich:

Amt Hüttener Berge
Der Amtsdirektor
Mühlenstraße 8
24361 Groß Wittensee

Mit Kopie für die **Gemeinde Holtsee**

d.d. Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde

Landrat des Kreises Rendsburg-Eckernförde
→ Fachdienst Regionalentwicklung
Kaiserstraße 8
24768 Rendsburg

Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport
Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz (LaplaG) i.d.F. vom 27. Januar 2014 (GVOBl. Schl.-H. S. 8), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung des kommunalen Finanzausgleichs vom 12. November 2020 (GVOBl. Schl.-H. S. 808)

13. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Holtsee

Mit Schreiben vom 14.07.2023 informieren Sie über die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde

Holtsee. Gegenstand der Planung ist vor allem die Ausweisung einer ca. 4,3 ha großen Wohnbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Auf Ebene des Bebauungsplanes soll ein Teil (Teilbereich 1) als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Das konkret festzusetzende Baugebiet ist ca. 1,8 ha groß. Zudem ist die Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (ca. 0,3 ha) im Norden geplant. Der Plangeltungsbereich befindet sich nördlich der Ortslage Holtsee und östlich der Straße „Harfe“. Mit dem Bebauungsplan Nr. 13 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen ersten Abschnitt mit ca. 25 Wohneinheiten geschaffen werden. Aus einer Konzeptskizze geht hervor, dass im restlichen Teilbereich 2 zukünftig ca. 38 Wohneinheiten entstehen könnten (20 Einfamilienhäuser und 3 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 WE (angelehnt an Teilbereich 1)). Im Flächennutzungsplan wird die gesamte Fläche bislang als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt und soll entsprechend geändert werden.

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, GVOBl. Schl.-H. S. 1409) sowie dem Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49).

Die Gemeinde Holtsee verfügt über keine zentralörtliche Funktion und befindet sich im ländlichen Raum.

Nach Ziffer 3.6.1 Abs. 1 LEP-Fortschreibung 2021 können in allen Gemeinden im Land neue Wohnungen gebaut werden. Nach Ziffer 3.9 Abs. 4 LEP-Fortschreibung 2021 hat hierbei die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung. Bevor Kommunen neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können.

In den Planunterlagen sind bereits Aussagen zu den Innenentwicklungspotenzialen und Alternativflächen enthalten. Insgesamt wurden 12 Baulücken im Innenbereich identifiziert. Die Potenzialflächen 1, 2, 11 und 12 wurden als Potenzialfläche A (bestehendes Baurecht) eingestuft. Auf diesen Baulücken könnten insgesamt 8 Wohneinheiten entstehen. Zudem wurden die Potenzialflächen 7,8 und 10 als Potenzialfläche B (Baurecht mit Realisierungshemmnissen) ermittelt. Hier könnten 5 Wohneinheiten entstehen. Im Ergebnis wurden im Innenbereich 13 entwickelbare Innenentwicklungspotenziale ermittelt. Zudem wurden von der Gemeinde Holtsee Alternativflächen betrachtet. Hierfür wurden 5 Flächen miteinander verglichen. An die Flächen x2 und x3 grenzen landwirtschaftliche

Betriebe an. Die Flächen x1 und x5 wurden als Wertgrünland identifiziert und als ungeeignet für eine Wohnbebauung eingestuft. Die Fläche x4 wurde bereits im Landschaftsplan als Eignungsraum für die Ausweisung von Siedlungsflächen dargestellt. Bei der zur Planung vorgelegten Fläche handelt es sich um die Fläche x4.

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 2021 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2020 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 Prozent in den ländlichen Räumen gebaut werden. Der Wohnungsbestand der Gemeinde Holtsee betrug am 31.12.2020 621 Wohneinheiten. Die Baufertigstellungsstatistik weist für das Jahr 2022 eine Baufertigstellung aus. Insofern können in der Gemeinde Holtsee abzüglich der ermittelten Innenentwicklungspotenziale maximal 48 Wohneinheiten entwickelt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 1 sollen ca. 25 Wohneinheiten entwickelt werden. 16 Wohneinheiten sollen dabei in einzelnen Wohngebäuden (Einzel- und Doppelhäusern, sowie altersgerechter Wohnungsbau) entwickelt werden. Darüber hinaus sollen insofern 9 Wohneinheiten in zwei Mehrfamilienhäusern entwickelt werden.

Nach Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP-Fortschreibung 2021 werden Wohneinheiten, die in Gebäuden mit drei und mehr Wohnungen entstehen, nur zu zwei Drittel auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet.

Insofern geht die Landesplanung von insgesamt 6 anrechenbaren Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern aus.

Insgesamt geht die Landesplanung beim Bebauungsplan Nr. 13 insofern von 22 anrechenbaren Wohneinheiten aus. Der Bebauungsplan Nr. 13 fügt sich insofern in den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen der Gemeinde Holtsee ein.

Die Landesplanung begrüßt grundsätzlich den Mix der verschiedenen Bauformen auch vor dem Hintergrund der geltenden Interkommunalen Vereinbarung zur wohnbaulichen Entwicklung in den Gemeinden des Amtes Hüttener Berge.

Gegenüber einer Entwicklung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Holtsee bestehen aus Sicht der Landesplanung keine grundsätzlichen Bedenken. Insbesondere wird für den Bebauungsplan Nr. 13 bestätigt, dass der Planung keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.

Abzüglich der 22 anrechenbaren Wohneinheiten beträgt der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Holtsee bis 2036 noch 26 Wohneinheiten. Durch ein mögliches Baugebiet im Teilbereich 2 durch eine vollständige Flächenausweisung bei der

13. Änderung des Flächennutzungsplanes könnten ca. weitere 38 Wohneinheiten entwickelt werden. Insofern wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bei einer vollständigen Entwicklung der Fläche der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes überschritten. Es besteht ein Konflikt mit Zielen der Raumordnung.

Daher ist die 13. Änderung des Flächennutzungsplans zu reduzieren und an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 13 anzupassen.

Zu einem späteren Zeitpunkt kann dann unter Berücksichtigung der vorhandenen Bedarfslage und der Rahmenbedingungen des LEP sowie der Kooperation Hüttener Berge über die weitere Ausweisung entschieden werden.

Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.

Aus Sicht des Referates für **Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht** sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

Gez.Kretzschmar

(Fin Kretzschmar)

Originalstellungennahmen | 13. Änderung F-Plan Gemeinde Holtsee für den Bereich nördlich der Wohngebiete „Kiekut“ und „Schoolmoor“, östlich der Straße „Harfe“ und südlich der Straße „Strang“ | BOB-SH Bauleitplanung

Eingangsnummer: Nr.: 1013	Details
eingereicht am: 24.08.2023	Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung TöB - § 4 (1) BauGB Einreicher*in/Institution Kreis Rendsburg-Eckernförde Name des/der Einreicher*in: Kristin Opalla Abteilung: 2.2 - Wasser Bodenschutz und Abfall Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben.

Im weiteren Verlauf der Planaufstellung ist ein Wasserhaushaltsnachweis gem. A-RW 1 bei der UWB vorzulegen.

Originalstellungennahmen | 13. Änderung F-Plan Gemeinde Holtsee für den Bereich nördlich der Wohngebiete „Kiekut“ und „Schoolmoor“, östlich der Straße „Harfe“ und südlich der Straße „Strang“ | BOB-SH Bauleitplanung

Eingangsnummer: Nr.: 1007	Details
eingereicht am: 24.08.2023	Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung TöB - § 4 (1) BauGB Einreicher*in/Institution Kreis Rendsburg-Eckernförde Name des/der Einreicher*in: Kristin Opalla Abteilung: 2.1 - Allgemeine Ordnungsverwaltung und Verkehr Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Grundsätzlich bestehen seitens der Straßenverkehrsbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde keine Bedenken, sofern folgende Anmerkungen berücksichtigt werden:

- Eventuelle straßenverkehrsrechtliche Anordnungen können allenfalls einzelfall- und fallbezogen erfolgen
- Sichtdreiecke sind freizuhalten
- Geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Lärm sind zu treffen

Originalstellungennahmen | 13. Änderung F-Plan Gemeinde Holtsee für den Bereich nördlich der Wohngebiete „Kiekut“ und „Schoolmoor“, östlich der Straße „Harfe“ und südlich der Straße „Strang“ | BOB-SH Bauleitplanung

Eingangsnummer: Nr.: 1010	Details
eingereicht am: 24.08.2023	Verfahrensschritt: Frühzeitige Beteiligung TöB - § 4 (1) BauGB Einreicher*in/Institution Kreis Rendsburg-Eckernförde Name des/der Einreicher*in: Kristin Opalla Abteilung: 2.6 - Untere Naturschutzbehörde Im öffentlichen Bereich anzeigen: Nein Dokument: Gesamtstellungnahme

Stellungnahme

Mit rd. 11 m Höhenunterschied wird das künftige Siedlungsgebiet trotz der prägenden Knickstruktur weithin einsehbar sein bzw. wegen der Hanglage in die Landschaft (Kapitel 3.2 der Begründung) wirken. Es sind besondere Maßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes erforderlich.

Es wird angesichts von Klimawandel und die Wirkung auf die Mobilität eine Bevorratung wohnbaulich zu erschließender Flächen von insgesamt 4,3 ha kritisch beurteilt.

Hinweis - Gemäß Entwurf des Regionalplans wird künftig die Bevölkerungsdichte im Kreisgebiet um 3,9% abnehmen, dennoch werden im Amtsbereich Hüttener Berge zahlreiche Baugebiete geltend gemacht. Es ist nicht erkennbar, welche Gemeinde den Entwicklungsrahmens nicht ausschöpft.

Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein
Postfach 180, 24757 Rendsburg

1. IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel
nur per mail an:
V.lehndorfer@ipp-gruppe.de

Ihr Zeichen:
Ihre Nachricht vom:
Mein Zeichen: 45403 – 555.81-RD
Meine Nachricht vom:

Ole Rahn
ole.rahn@lbv-sh.landsh.de
Telefon: 04331 784-200
Telefax: 04331 784-444

nachrichtlich:

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr,
Arbeit, Technologie und Tourismus
des Landes Schleswig-Holstein
Referat VII 41
Düsternbrooker Weg 94
24105 Kiel
nur per mail an:
Ref41-Bauleitplanung@wimi.landsh.de

2. August 2023

Kreis Rendsburg-Eckernförde
Der Landrat
Kaiserstraße 10
24768 Rendsburg
nur per mail an:
strassenverkehrsbehoerde@kreis-rd.de

13 Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Holtsee

-Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB-

Die Unterlagen zur o.a. Bauleitplanung, werden mit der Bitte um Abgabe der Stellungnahme mit anliegendem Schreiben des Büros IPP vom 14.07.2023 überreicht.

Die Bauleitplanung ist im Internet unter

<https://bob-sh.de/plan/13aendfnpholtsee>

<https://bob-sh.de/plan/bplan13holtsee>

eingestellt.

Seitens des LBV-SH wird folgendes bemerkt:

Gemäß § 29 (1) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.11.2003 (GVOBl. Seite 631), dürfen außerhalb der

festgesetzten Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art an der Kreisstraße K 14 in einer Entfernung bis zu 15 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (Anbauverbotszone).

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der freien Strecke der Kreisstraße K 14 nicht angelegt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich über das gemeindliche Straßennetz zu erfolgen.

Hinweis: Für neue Wohnbebauung ist Lärmsanierung zu Lasten des Kreises als Baulastträger der Kreisstraße K 14 ausgeschlossen. Es ist mit Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und erheblich zunehmendem Verkehrslärm zu rechnen.

—
gez.
Rahn

Anlage
Schreiben des Büros IPP vom 14.07.2023.
13 Änd. F-Plan mit Begründung
B-Plan Nr. 13 mit Begründung

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

IPP

z.Hd. Frau V. Lehndorfer
Rendsburger Landstraße 196 – 198
24113 Kiel

Obere Denkmalschutzbehörde
Planungskontrolle

Ihr Zeichen: /
Ihre Nachricht vom: 14.07.2023/
Mein Zeichen: Holtsee-Fplanänd13-Bplan13/
Meine Nachricht vom: 07.11.2022/

Kerstin Orłowski
kerstin.orłowski@alsh.landsh.de
Telefon: 04621 387-29
Telefax: 04621 387-54

Schleswig, den 17.07.2023

**Aufstellung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Holtsee
Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein

Sehr geehrte Frau Lehndorfer,

unsere Stellungnahme vom 07.11.2022 zur Voranfrage zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Holtsee wurde sinngemäß in die Planungsunterlagen übernommen. Sie ist weiterhin gültig.

Der Planungsträger hat zur Durchführung einer archäologischen Voruntersuchung bereits Kontakt zum Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein aufgenommen.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Kerstin Orłowski



- Der Vorstand -

Körperschaft des öffentlichen Rechts

WBV Gettorfer-Lindauer-Au
Deutsch-Ordens-Straße 2a - 25551 Hohenlockstedt

Per E-Mail an V.Lehndorfer@ipp-gruppe.de

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel & Partner GmbH
z.H. Dipl.-Ing. Verena Lehndorfer
Rendsburger Landstr. 196-198
24113 Kiel

WBV Gettorfer-Lindauer-Au
Deutsch-Ordens-Straße 2a
25551 Hohenlockstedt
Tel.: (04826) 3767399 (Zentrale)
Fax: (04826) 3768363
E-Mail: info@dhsv-swh.de
Homepage: www.dhsv-swh.de

Sachbearbeiterin:
Christine Petersen-Menke
Tel: (04826) 3768-466
Petersen-menke@dhsv-swh.de

25. August 2023

TÖB-Beteiligung für die 13. Änderung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan Nr. 13 „Harfe Süd“ der Gemeinde Holtsee

Sehr geehrte Frau Lehndorfer,
sehr geehrte Damen und Herren,

der WBV Gettorfer-Lindauer-Au bedankt sich für die Übersendung der Unterlagen und die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Auf der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 13 sind neben der Errichtung von Einfamilien- und Doppelhäusern altengerechte Bebauungsformen sowie zwei Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Das Gebiet entwässert in den ca. 900 m entfernten Graben 5.
Gemäß vorliegender Baugrundbeurteilung eignet sich der Boden nicht für eine Versickerung von Regenwasser, die Zunahme an versiegelten Flächen bewirkt einen deutlich höheren Oberflächenwasserabfluss.

Zur Regenwasserbeseitigung soll gemäß Ihrem Erschließungsplan ein Regenrückhaltebecken festgesetzt werden. Diese Regelung begrüßen wir, um die hydraulischen Belastungen der Gewässer bei Starkregenereignissen zu minimieren.

Dazu ergeben sich folgende Fragen:

Verbandsvorsteher
Carsten Prall
Niendamm 1
24214 Gettorf
Tel.: 0172 /78 85 880

Bankverbindung
Volksbank Raiffeisenbank Itzehoe
IBAN: DE78 2019 0109 0063 7528 60
BIC: GENODEF1HH4

**PRO
GEWÄSSER**
Wir kümmern uns



LBZ-SH
Landesbeitragszentrale
Schleswig-Holstein



- Der Vorstand -

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Nach welcher Niederschlagsbemessungsgrundlage wird das Regenrückhaltebecken berechnet?
Über welche Wege wird in den nahegelegenen Graben 5 abgeleitet, sollte das geplante Regenrückhaltebecken auf Grund von Starkregenereignissen keine Speichermöglichkeiten mehr besitzen?

Wir bitten um Vorlage eines Entwässerungskonzeptes.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Stefan Witt
Geschäftsführer

Anlage:



Auszug aus dem digitalen Anlagenverzeichnis © GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Rot: Verbandsgrenze; gelb: Vorhabenfläche; blau: Verbandsgewässer; rot-weiß gestrichelt: Rohrleitungen ohne Gewässereigenschaft

AG-29

Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein

Landesnaturschutzverband - AG Geobotanik - Landesjagdverband

Landessportfischerverband - Naturschutzgesellschaft Schutzstation Wattenmeer

Schleswig-Holsteinischer Heimatbund - Schutzgemeinschaft Deutscher Wald - Verein Jordsand

Tel.: 0431 / 93028, Fax: 0431 / 92047, eMail: AG-29@LNV-SH.de, Internet: www.LNV-SH.de

AG-29, Burgstraße 4, D-24103 Kiel

IPP

Rendsburger Landstraße 196-198

24113 Kiel

Ihr Zeichen / vom
- / 13.07.2023

Unser Zeichen / vom
Pes / 725_726 / 2023

Kiel, den 25.08.2023

Bauleitplanungen der Gemeinde Holtsee

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 und der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Bereitstellung der Unterlagen zu vorstehend genannter Planung.

Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände verweisen hinsichtlich des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung auf die in § 2 (4) und § 2a (2) BauGB sowie in der Anlage 1 des BauGB festgelegten Standards.

Wir möchten folgende Hinweise geben.

1

Da gemäß den Aussagen der Planunterlagen eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum besteht, ist u. E. die Bebauung mit Einzelhäusern zu beschränken. Ihr Ressourcen- und Flächenverbrauch ist sehr hoch, sie widersprechen somit den gesetzlichen Vorgaben, die einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden definieren (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bei Mehrfamilienhäusern entstehen mehr Wohneinheiten bei gleicher Grundfläche und geringerem Ressourcenverbrauch.

2

Die Einrichtung von Gründächern wird begrüßt.

Um die Folgen von Starkregenereignissen zu minimieren und die Verdunstung im urbanen Raum zu ermöglichen, sollte der Einbau von (unterirdischen) Zisternen – in Verbindung mit

den geplanten Gründächern - geprüft werden. In Trockenperioden könnte dann das Wasser aus den Zisternen die Gründächer mittels Pumpen „bewässern“.

3

Die Beschreibung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfüllen nicht die gesetzlichen Vorgaben. Es fehlen sowohl Angaben über geeignete Flächen als auch über vorgesehene Maßnahmen. Es entsteht der Eindruck, dass die gesetzlich geforderte Ausgleichsfläche vom Antragsteller noch nicht erworben worden ist. Somit besteht die Gefahr, dass der Ausgleich bei Verfahrensende nicht vollzogen wird.

Die AG-29 behält sich vor, im weiteren Verfahren umfassend vorzutragen.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

gez. Achim Peschken