

BEGRÜNDUNG

ZUR 16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE STEIN FÜR DAS GEBIET „SÜDLICH DER K 30, ÖSTLICH DER STRAÙE DORFRING UND WESTLICH DES GEWERBEGEBIETES“



- ENTWURF -

Fassung zum abschließenden Beschluss

Stand: 02.09.2019

Ausgearbeitet durch:

Guntram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
eMail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

FRANKE's
Landschaften und Objekte
Legienstraße 16, 24103 Kiel
Tel. 0431-80666-59 / Fax -64
E-Mail: info@frankes-landschaften.de
Internet: www.frankes-landschaften.de

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung x.....	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren x.....	3
2.1. Rechtsgrundlagen	3
2.2. Verfahren	4
2.3. Änderungen der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren	4
3. Angaben zur Lage und zum Bestand x	5
3.1. Lage des Plangebietes	5
3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	6
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen x.....	6
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	6
4.2. Flächennutzungsplan	9
4.3. Landschaftsplan	10
4.4. Bebauungsplanung.....	11
4.5. Potentialanalyse zur Innenbereichs- und Siedlungsentwicklung	12
4.6. Sonstige gemeindliche Planungen	13
5. Planung x.....	13
5.1. Ziele der Planung	13
5.2. Städtebauliches Konzept.....	14
5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	17
5.4. Alternativenprüfung	17
6. Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan x	17
7. Umweltplanung x	18
8. Immissionsschutz x.....	19
9. Erschliessung x.....	20
9.1. Verkehrserschließung.....	20
9.2. Technische Infrastruktur	20
10. Sonstige Maßnahmen und Hinweise x	22
11. Kosten x.....	23
12. Umweltbericht (gesonderter Teil) x.....	23

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

In der Gemeinde Stein besteht aufgrund der landschaftlich reizvollen Lage an der Ostsee und der Nähe zur Landeshauptstadt Kiel eine sehr hohe Nachfrage nach Wohnraum sowohl zur dauerhaften als auch zur auf Ferien und Freizeit ausgerichteten Nutzung.

Bedingt durch ihre Lagegunst hat die Gemeinde einen hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen, der in den vergangenen Jahren zunehmend an Bedeutung gewonnen hat. Gerade im Bestand sind Dauerwohnnutzungen durch Ferien- und Freizeitwohnungen verdrängt worden. Diese Annahme wird durch die Tatsache gestützt, dass die Einwohnerzahl in den letzten Jahren kontinuierlich abgenommen hat und dies nicht ausschließlich durch einen steigenden Pro-Kopf-Verbrauch an Wohnfläche begründet werden kann.

Diese Zunahme der Nutzung von Wohnraum zu Freizeit Zwecken entzieht der Gemeinde zunehmend Dauerwohnraum für die eigene Bevölkerung. Dies führt zu einer reduzierten Auslastung der gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen wie z.B. Kinderbetreuungseinrichtungen. Der Anteil der Wohnbevölkerung, der sich ehrenamtlich (Feuerwehr, Vereine, Politik) in der Gemeinde engagiert, verringert sich zunehmend und stellt die Gemeinde vor die Herausforderung, wie sie hier künftig gegensteuert, um die bis heute weitgehend intakte dörfliche Struktur langfristig zu sichern.

Die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen für die einheimische Bevölkerung sowie Neubürger konnte auf Grund der landschaftlich sensiblen Lage, die nur eine Entwicklung in südliche Richtung zulässt, dem bislang fehlenden Zugriff auf geeignete Flächen für eine Siedlungsentwicklung und der lange Zeit ungeklärten Problematik der Ableitung des Oberflächenwassers nicht erfolgen. So wurde das letzte Wohngebiet als zweiter Teil des Bebauungsplanes Nr. 11 für den Bereich der Straßen „An der alten Schule“ und „Sandkuhle“ bereits im Jahre 1999 umgesetzt.

Da sich im bebauten Innenbereich der Gemeinde kaum Flächen für eine bauliche Entwicklung bzw. Verdichtung befinden, stagniert die Bautätigkeit in Stein seit der Fertigstellung des o.g. Wohngebietes einhergehend mit einem nicht unerheblichen Rückgang der Bevölkerung.

Das vorhandene, im Jahre 2012 erstellte Innenbereichsgutachten, das auch mögliche Optionen für eine künftige Siedlungsentwicklung aufzeigt, zeigt zwar wohnbauliche Entwicklungsmöglichkeiten in der Ortslage auf, es handelt sich dabei jedoch nur um einige wenige Baulücken, die noch geschlossen werden könnten. Hinsichtlich weitergehender Erläuterungen zu den Potentialen der Innenentwicklung wird auf das entsprechende Kapitel dieser Begründung verwiesen.

Mit der Entwicklung des vorliegenden Gebietes, möchte die Gemeinde Stein vorrangig der Nachfrage nach dauerhaft genutzten Wohnungen entsprechen, insbesondere auch um die zunehmende Bedeutung des Ferien- und Freizeitwohnens gegenüber dem dauerhaft genutzten Wohnen nachhaltig zu kompensieren und die bis heute weitgehend intakte dörfliche Struktur langfristig zu sichern. Aufgrund der genannten guten Rahmenbedingungen besteht nach Aussage der Gemeinde eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Baugrundstücken die derzeit nicht befriedigt werden kann.

Da sich das geplante Vorhaben nicht aus dem geltenden F-Plan der Gemeinde entwickelt, ist die Änderung des F-Planes erforderlich.

Vor diesem Hintergrund ist zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Parallelverfahren erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde Stein wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 12) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 18.09.2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stein gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung am 22.08.2018 durchgeführt. Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 04.09.2018 an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stein hat in ihrer Sitzung am 14.05.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stein hat die zur 16. Änderung des F-Planes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der abschließende Beschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

2.3. Änderungen der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren führten bei der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes zu keinen wesentlichen Änderungen in der Planung. Lediglich die Begründung wurde um entsprechende Ausführungen zu den Wohnungsbaubedarfen sowie zur Ver- und Entsorgung ergänzt.

In die Begründung wurde ebenfalls ein Kapitel zur Erläuterung des städtebaulichen Entwurfes aufgenommen. Der Grund hierfür liegt zunächst darin, dass die Aufstellungsverfahren zur 16. F-Planänderung und zum B-Plan Nr. 14 zeitlich voneinander entkoppelt werden. Zur verbindlichen Bauleitplanung bedarf es noch weiterer Klärung zur Ableitung des Oberflächenwassers, so dass entschieden wurde, zunächst die F-Planänderung im Verfahren voranzutreiben.

Die weitergehenden Erläuterungen des genannten Kapitels sollen zudem dazu dienen, bereits auf der Ebene des F-Planes die erfolgte Konkretisierung des Bebauungskonzeptes sowie erfolgte Änderungen zu beschreiben.

Das Konzept ist dahingehend überarbeitet worden, dass nunmehr keine Mehrfamilienhäuser mehr vorgesehen werden und die Neubaufäche vollständig mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden soll. Wohnraum für kleinere Wohneinheiten soll innerhalb der Ortslage geschaffen werden, sofern die dort geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Hintergrund für diese Planungsentscheidung ist, dass die Fläche des Plangebietes bei Umsetzung des bisherigen Konzeptes auf Grund der Vorgaben der Landesplanungsbehörde zur Obergrenze der Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten um die Hälfte reduziert werden müsste. Dies würde auf Grund der hohen Vorinvestitionen für die technische Infrastruktur eine wirtschaftlich tragfähige Erschließung des Plangebietes nicht mehr sicherstellen. Zudem wird seitens der Gemeinde auf der Fläche des Plangebietes vorrangig der Bedarf für den individuellen Wohnungsbau gesehen und inzwischen die Schaffung von kleineren Wohnungen auf frei werdenden Flächen innerhalb der bebauten Ortslage als sinnvolle Alternative angesehen.

Einhergehend mit der Überarbeitung erfolgte eine Änderung der Haupterschließung mit der Folge, dass das Ehrenmal am derzeitigen Standort erhalten werden kann.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Stein liegt an der Kieler Außenförde ca. 10 km nordöstlich der Landeshauptstadt Kiel und ca. 30 km nördlich der Kreisstadt Plön. Westlich befindet sich in einer Entfernung von etwa 3 km Laboe und östlich nur 1 km entfernt die Gemeinde Wendtorf. Mit einer Gemeindefläche von ca. 376 ha ist die Gemeinde Stein eine der flächenmäßig kleineren Gemeinden innerhalb des Amtes Probstei. Der besiedelte Bereich konzentriert sich auf den Nordwesten des Gemeindegebietes und schließt unmittelbar an die Ostsee an.

Die Gemeinde ist über die Kreisstraßen 30 und 44 an die Bundesstraße 502 angebunden, die von Kiel nach Schönberg verläuft. Der weitere westliche Verlauf der K 30 verbindet die Gemeinde mit der Nachbargemeinde Laboe, über die die Gemeinde auch an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist.

Das Plangebiet selbst befindet sich südlich der Hauptortslage und südlich der K 30 (Ellernbrook).

Westlich an das Plangebiet grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Hagener Au von Probsteierhagen bis zur Einmündung in die Ostsee und Umgebung sowie die Ostseeküste zwischen Laboe und Stein“ an.



Lage des Plangebietes innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Gemeinde (Luftbild: Google Maps)

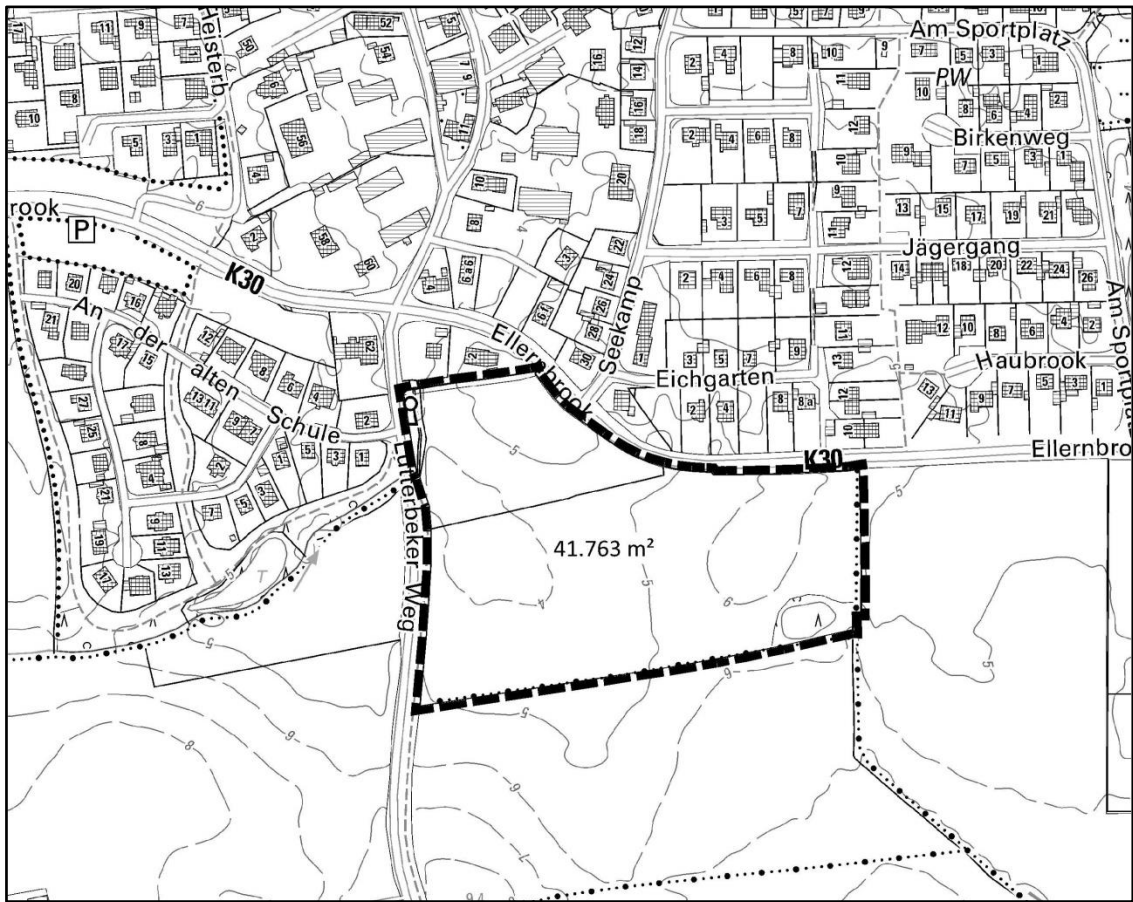
Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich der K 30 und östlich des Lutterbeker Weges sowie den für die Erschließung erforderlichen Abschnitt des Lutterbeker Weges.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Norden durch den Verlauf der K 30 (Ellernbrook),
- im Osten und Süden durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen und
- im Westen durch den Verlauf des Lutterbeker Weges.

Der Geltungsbereich der 16. Änderung des F-Planes hat eine Größe von ca. 4,18 ha. Das Plangebiet befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 4,50 m über NN (Normal Null) ca. 6,50 m über NN. Das Gelände ist leicht bewegt und fällt von Osten nach Westen und Norden nach Süden leicht ab. Es weist einen Hochpunkt im östlichen Bereich und die tiefste Stelle am Lutterbeker Weg auf.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches befindet sich abgesehen von der Verkehrsfläche des Lutterbeker Weges im Eigentum eines privaten Erschließungsträgers.



Darstellung des Plangeltungsbereiches

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Fläche des Plangebietes wird derzeit landwirtschaftlich als Ackerbaufläche genutzt. Am nordwestlichen Rand befindet sich die Fläche des in größeren Baumbestand eingebetteten gemeindlichen Ehrenmales für die Gefallenen der Weltkriege.

Die landwirtschaftliche Fläche wird im Osten und Süden durch Knicks unterschiedlicher Qualität eingerahmt. Ein weiterer Knick verläuft in Ost-West-Richtung durch die Ackerbaufläche.

Am südöstlichen Rand befindet sich eine feuchte Senke mit dichtem, baumartigem Gehölzgürtel.

Nördlich und nordwestlich schließt jenseits der das Plangebiet umgebenden Straße eine kleinteilige Wohnbebauung an das Plangebiet an.

Eine Baugrundvorerkundung und allgemeine Beurteilung der Baugrundverhältnisse und Versickerungsfähigkeit für das Gebiet ist noch nicht erstellt worden. Allerdings lässt sich die Aussage treffen, dass der anstehende bindige Boden ist für eine Versickerung nicht geeignet sein wird.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Stein maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

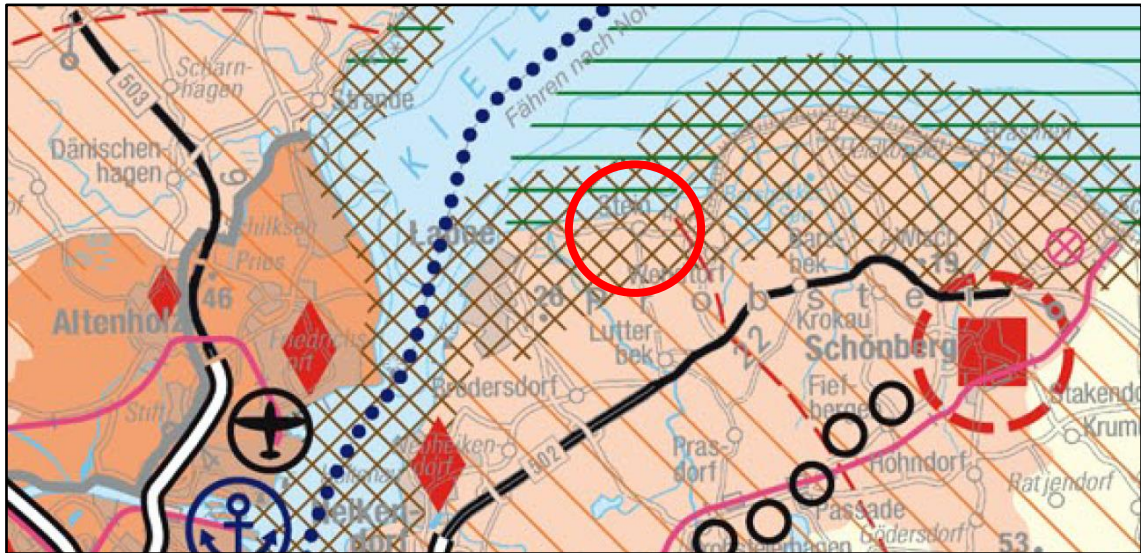
Derzeit befindet sich die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes mit der Entwurfsfassung 2018 im Beteiligungsverfahren. Dieser wird nach Abschluss des Verfahrens den bisherigen LEP ersetzen.

Hinsichtlich des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens können die Gemeinden bereits jetzt auf die fortgeschriebenen Kontingente zurückgreifen, die derzeit auf Basis des Wohnungsbestandes am 31.12. 2017 zu ermitteln sind. Dieses Datum wird mit Wirksamwerden der Fortschreibung des LEP -abhängig von der Verfahrensdauer- noch aktualisiert werden.

Dem wirksamen LEP sind für die Gemeinde Stein die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

Die Gemeinde Stein befindet sich im Ordnungsraum Kiel innerhalb des 10,0 km- Radius um das Oberzentrum Kiel.

Sie befindet sich in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Der Küstenbereich ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft gekennzeichnet.

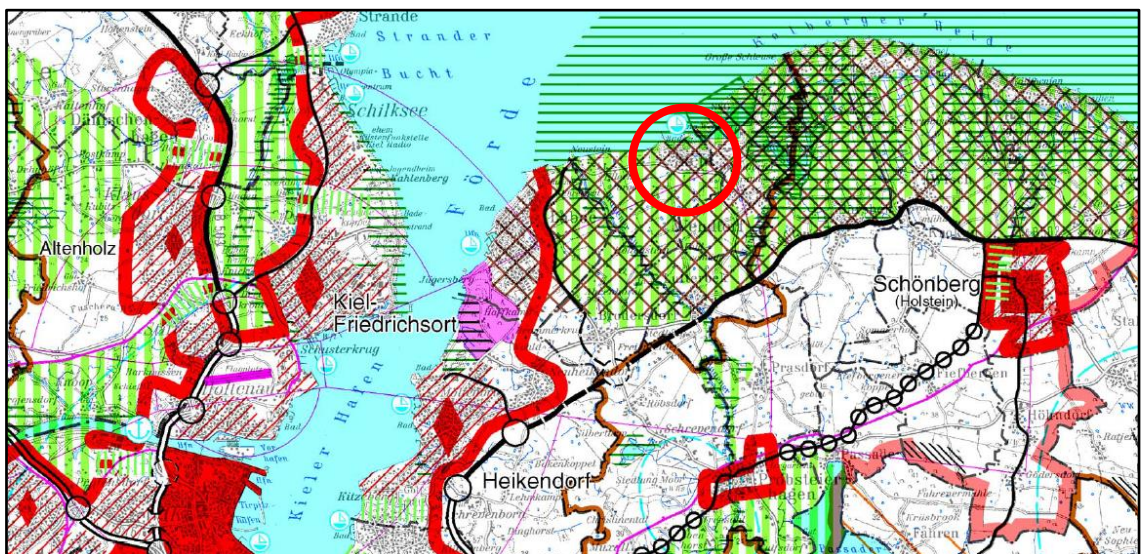


Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) konkretisiert die Aussagen des LEP. Für Stein werden dort die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Die Gemeinde befindet sich im Ordnungsraum Kiel. Stein ist kein Siedlungsschwerpunkt. Die Gemeinde befindet sich im unmittelbaren Anschluss an den Achsenendpunkt Laboe der Siedlungsachse Kiel – Laboe.

Das gesamte Gemeindegebiet ausschließlich der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Regionalplanes bebauten Ortslage ist als regionaler Grünzug dargestellt. Die Darstellung eines Ordnungsraumes für Tourismus und Erholung erstreckt sich ebenfalls über das gesamte Gemeindegebiet. Der Küstenbereich ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft gekennzeichnet.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet.

Hinsichtlich des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens darf die Gemeinde Stein auf Grund der Lage innerhalb des Ordnungsraumes derzeit auf ein Wohnungsbaukontingent von 15 % bezogen auf den Bestand an Dauerwohnnutzungen zum Stichtag Ende 2017 zurückgreifen. Da die Gemeinde stark touristisch geprägt ist und einen hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen aufweist, ist der angenommene Anteil dieser Wohnnutzungen aus dem Gesamtbestand an Wohnungen in Wohngebäuden herauszurechnen.

In der Untersuchung zur Innenentwicklung aus dem Jahre 2012 ist auf Grundlage beim Amt Probstei vorliegender Daten sowie eigener Ermittlungen ein Anteil von ca. 20% an den vom Statistikamt Nord mit Stichtag zum 31.12.2009 erfassten 433 Wohnungen ermittelt worden, der nicht dauerhaft genutzt wird.

Mit dem Stichtag 31.12.2017 bestehen in der Gemeinde 465 Wohneinheiten. Dieser Zuwachs erfolgte überwiegend durch Fortschreibung der Wohnungen und Wohngebäude basierend auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung (GWZ) 2011. Hier wurden für den Stichtag 31.12.2010 insgesamt 456 Wohneinheiten festgestellt, so dass der Zuwachs durch Neubau bis Ende 2017 lediglich bei 9 Wohneinheiten lag. Dieser Sachverhalt dokumentiert sehr deutlich die in den vergangenen Jahren sehr zurückhaltende Entwicklung in der Gemeinde.

Die o.g. Annahme hinsichtlich des Anteils an Ferien- und Freizeitwohnungen beibehaltend sind demnach derzeit ca. 372 Wohnungen dauerhaft genutzt und der Entwicklungsrahmen läge bei ca. 56 Wohneinheiten.

Mit der Größenordnung der geplanten Entwicklung, die ca. 45 bis 50 Wohneinheiten umfasst, liegt diese innerhalb des vorgegebenen Entwicklungsrahmens. Die derzeitigen, kurz- bis mittelfristig verfügbaren Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich sind sehr beschränkt und umfassen nur noch wenige mögliche Einheiten, die durch das verbleibende Kontingent abgedeckt werden.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich bestehen innerhalb ehemaliger Hofstellen, die jedoch nicht dem kurzfristig verfügbaren Potential zuzurechnen sind. Hinsichtlich dieser Potentiale wird die Gemeinde darauf hinwirken, hier den Bedarf an kleineren Wohnungen in der Gemeinde abzudecken.

Wohnbauliche Entwicklungen sind am tatsächlichen Bedarf zu orientieren. Aus den vergangenen Jahren liegen verschiedene Prognosen zur Einwohner- und Haushaltsentwicklung sowie zum zukünftigen Wohnungsneubaubedarf vor, aus denen sich auch Aussagen für die Gemeinde Stein ableiten lassen. Dies sind die:

- Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025
- Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushalsprognose Kreis Plön
- Annahmen und Ergebnisse der Bevölkerungsvorausberechnung 2015 bis 2030 für die Kreise und Kreisfreien Städte in Schleswig-Holstein einschließlich Modellrechnungen zu Haushalten und Erwerbspersonen.

Die Studien des IfS, des Instituts GEWOS und des Statistikamtes Nord stellen anhand von statistischen Daten Prognosen für die zukünftige Entwicklung auf. Ob diese in der errechneten Form tatsächlich eintreten, kann nicht mit Gewähr gesagt werden. Durch unvorhersehbare Faktoren kann sich die Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren auch anders oder in anderer Ausprägung gestalten. Die Studien liefern insofern lediglich einen Rahmen, der den Gemeinden eine Orientierung für die Planung bietet.

Die Aussagen der Wohnungsmarktprognose für Schleswig-Holstein bis 2025 und der Kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushalsprognose Kreis Plön treffen ähnliche Aussagen zu Bevölkerungsentwicklung, Haushaltszahlen und Wohnungsneubaubedarfen. Gemeinsamkeiten aller drei Studien sind die Prognosen über eine Verkleinerung der Haushalte, einer alternden Bevölkerung sowie einer Nachfrage nach Wohnraum für die Altersgruppe über 65 Jahren.

Die aktuellste Studie des Statistikamtes Nord von 2016 differenziert in ihrer Prognose nicht nach Gemeinden oder markanten Teilräumen des Kreises, sondern beschreibt die durchschnittliche Entwicklung innerhalb des Kreises und trifft somit keine Aussagen über gemeindliche Entwicklungen.

Dabei haben die Nähe und die gute verkehrliche Anbindung zur Landeshauptstadt Kiel auf die Bevölkerungsentwicklung in Stein einen starken Einfluss. In der aktuellsten Studie des Statistikamtes Nord wird ein Bevölkerungswachstum von 10,3 % bis 2030 für die Stadt Kiel und eine dementsprechende Neubaunachfrage angenommen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass von dieser Entwicklung auch die Umlandgemeinden profitieren werden. Gründe hierfür sind:

- Der Wohnungsmarkt in Kiel wird nicht ausreichend Wohnraum durch Neubau zur Verfügung stellen können. Dadurch werden die Gemeinden in direkter Nachbarschaft zu Kiel eine attraktive Alternative.
- Einfamilienhäuser, die in der Landeshauptstadt nur ein vergleichsweise geringes Segment auf dem Wohnungsmarkt darstellen und die auf Grund begrenzter Flächen nur in relativ geringem Umfang angeboten werden können, sind weiter beliebt und können in den Umlandgemeinden noch angeboten werden.
- Der Wunsch eines Teils der Stadtbewohner in einer kleinstädtischeren Wohnumgebung zu leben.

Da die Umlandgemeinden von Großstädten -wie Stein- traditionell mehr von der Wanderung aus den Zentren profitieren als der ländlich Raum, kann davon ausgegangen werden, dass in der Gemeinde Stein der Wohnungsneubaubedarf weitaus größer ausfallen wird als ohnehin in den Studien prognostiziert wurde. Insbesondere besteht ein Realisierungsbedarf für den Zeitraum bis 2020.

Die vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein in Auftrag gegebene Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig – Holstein (Stand: Juni 2017) geht hinsichtlich der Gliederung der Landesfläche einen anderen Weg als bisherige Prognosen und betrachtet für die Kreise des Landes die Umlandbereiche von zentralen Orten, in denen sich die wohnbauliche Entwicklung vorrangig abspielt, sowie die eher ländlich geprägten Bereiche, für die ein geringeres Wachstum bzw. auch Schrumpfungsprozesse erwartet werden, getrennt voneinander. Dies erfolgt dementsprechend auch für den Kreis Plön hinsichtlich des Umlandbereiches um die Landeshauptstadt Kiel sowie die Restfläche des Kreises, so dass sich verlässlichere Aussagen für die Entwicklung innerhalb des Kreises Plön treffen lassen.

Die Prognose geht für die Umlandgemeinden Kiels, zu dem die Gemeinde Stein gehört, im Zeitraum 2015 bis 2030 also für den Zeitraum von 15 Jahren von einem jährlichen Wohnungsneubaubedarf von ca. 344 Wohneinheiten, also insgesamt 5.160 Wohneinheiten aus. Der Schwerpunkt der Entwicklung liegt dabei im Zeitraum 2015 bis 2019 mit 673 Wohneinheiten jährlich und nimmt für die weiteren Teilzeiträume 2020 bis 2024 und 2025 bis 2029 auf 268 bzw. 137 Wohneinheiten jährlich ab.

Der Anteil der Bevölkerung und der Wohneinheiten der Gemeinde Stein liegt bei ca. 0,60 % der Werte für die Kieler Umlandgemeinden. Dementsprechend kann der anteilige Bedarf für Stein bis 2030 rein rechnerisch auf ca. 30 Wohneinheiten heruntergebrochen werden.

Wie bereits ausgeführt ist hinsichtlich des Wohnungsneubaubedarfs davon auszugehen, dass Stein auf Grund seiner Nähe und guten verkehrlichen Anbindung zur Landeshauptstadt Kiel an der Gesamtentwicklung im Kieler Umland in verstärktem Maße teilnimmt, so dass in der Gemeinde der Wohnungsneubaubedarf größer ausfallen wird als bislang prognostiziert wurde. Die aktuelle Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken für den individuellen Wohnungsbau aus der Gemeinde und dem näheren Umland unterstützt diese Aussage.

Vor dem Hintergrund der erfolgten Ausführungen wird die Größenordnung der geplanten Entwicklung als angemessen und hinsichtlich der fehlenden Potentiale der Innenentwicklung auch als erforderlich angesehen.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde ist seit 1972 wirksam. Der Ursprungsplan stellt die Fläche des Plangeltungsbereiches im südlichen Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar.

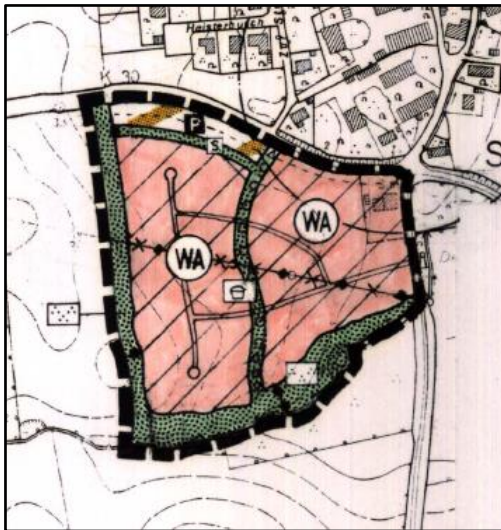
Am nördlichen Rand sind gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ ausgewiesen. Zwischen diesen Flächendarstellungen ist die Ausweisung einer Trasse für eine Umgehungsstraße erfolgt.

Die Verlegung der K 30 ist ebenso wie die übrigen Flächendarstellungen nicht mehr Planungsziel der Gemeinde. Hinsichtlich der Umgehungsstrasse ist bereits mit der 13. Änderung des F-Planes aus dem Jahre 1995 und der dort planungsrechtlich vorbereiteten Entwicklung eines Wohngebietes der Trassenverlauf aufgegeben worden.

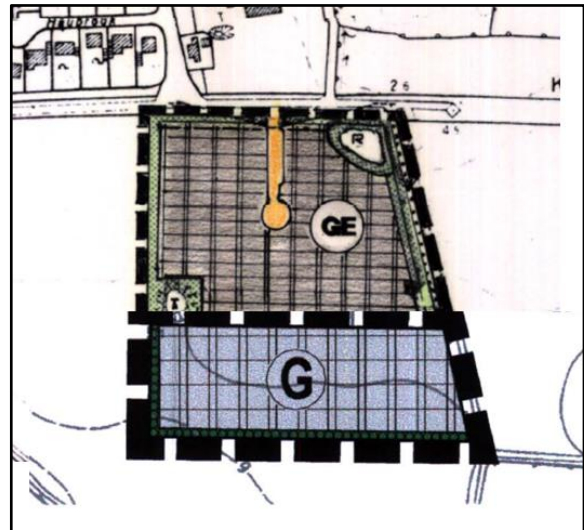


Auszug aus dem Ursprungsplan mit Darstellung des Planbereiches

Östlich des Plangebietes erfolgte mit der Aufstellung der 14. und 15. Änderung des F-Planes in den Jahren 1995 und 2002 die Ausweisung eines Gewerbegebietes, das sich in ca. 150 m Entfernung zum Plangebiet befindet.



Auszug aus der 13. Änderung des F-Planes



Auszug aus der 14. und 15. Änderung des F-Planes

Die beabsichtigten Festsetzungen des B-Planes Nr. 14 entwickeln sich nicht aus den Darstellungen des F-Planes. Eine Änderung des F-Planes wird erforderlich. Diese erfolgt mit der 16. Änderung des F-Planes im Parallelverfahren.

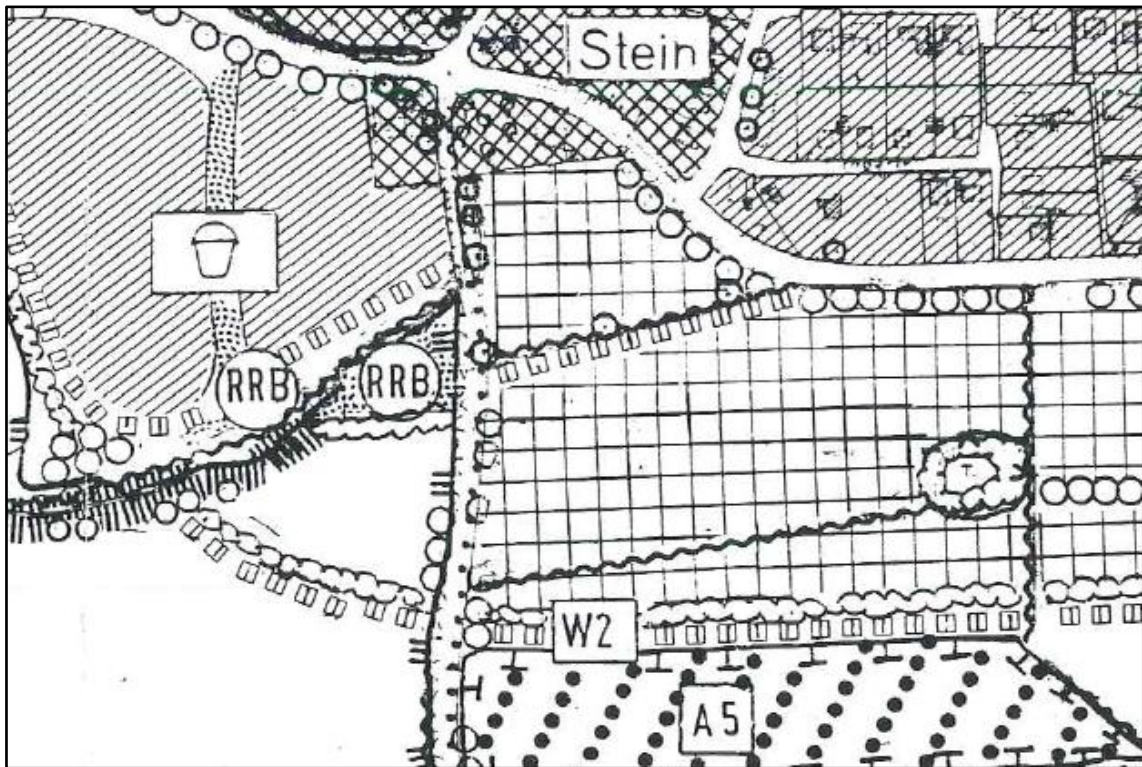
4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde ist jüngerem Datums als der F-Plan und wurde im Jahre 1997 wirksam.

Er stellt den gesamten Bereich des Plangebietes als mittelfristig geplantes Vorhaltegebiet für die Ortsentwicklung dar. Diese Darstellung geht in südliche und östliche Richtung noch über den vorliegenden Geltungsbereich hinaus.

Weitere Bestandsdarstellungen umfassen die vorhandenen Knicks, ein Kleingewässer. Hinsichtlich der Ziele der Landschaftsplanung werden die Anlage eines Hauptwanderweges südlich der geplanten Siedlungsflächen, die Anpflanzung von Einzelbäumen bzw. Straßenbegleitgrün entlang der K 30 sowie die Herstellung von Ausgleichsflächen im südlichen Anschluss an die Siedlungsflächen dargestellt.

Die vorgesehene Planung befindet sich in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen der Landschaftsplanung der Gemeinde.



Auszug aus dem Landschaftsplan (Planungskarte)

4.4. Bebauungsplanung

Für die Fläche des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Planung liegt bislang keine verbindliche Bauleitplanung vor.

An den Plangeltungsbereich grenzt im Westen der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 11a aus dem Jahre 1996 an, mit dem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der dortigen Wohnbauflächen geschaffen wurden.



B-Plan Nr. 11a (1996)

Dieser Plan wird durch die vorliegende Planung berührt, da die dort festgesetzte Verkehrsfläche des Lutterbeker Weges zugunsten der Sicherstellung der Erschließung des vorliegenden Wohngebietes überplant wird.

4.5. Potentialanalyse zur Innenbereichs- und Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde hat im Jahre 2012 im Vorlauf auf weitere, seinerzeit bereits vorgesehene Entwicklungsschritte eine Potentialuntersuchung zur Innenbereichsentwicklung und der möglichen künftigen Siedlungsentwicklung in Auftrag gegeben.

Ziel der Untersuchung war es, die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Stein zu ermitteln. Da diese Betrachtung zu dem Ergebnis kam, dass Innenentwicklungsflächen auf Grund der kompakten Siedlungsstruktur der betrachteten Hauptortslage nur in sehr begrenztem Umfang zur Verfügung stehen, wurde ergänzend eine Betrachtung geeigneter Flächen für eine künftige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich mit in die Untersuchung aufgenommen.

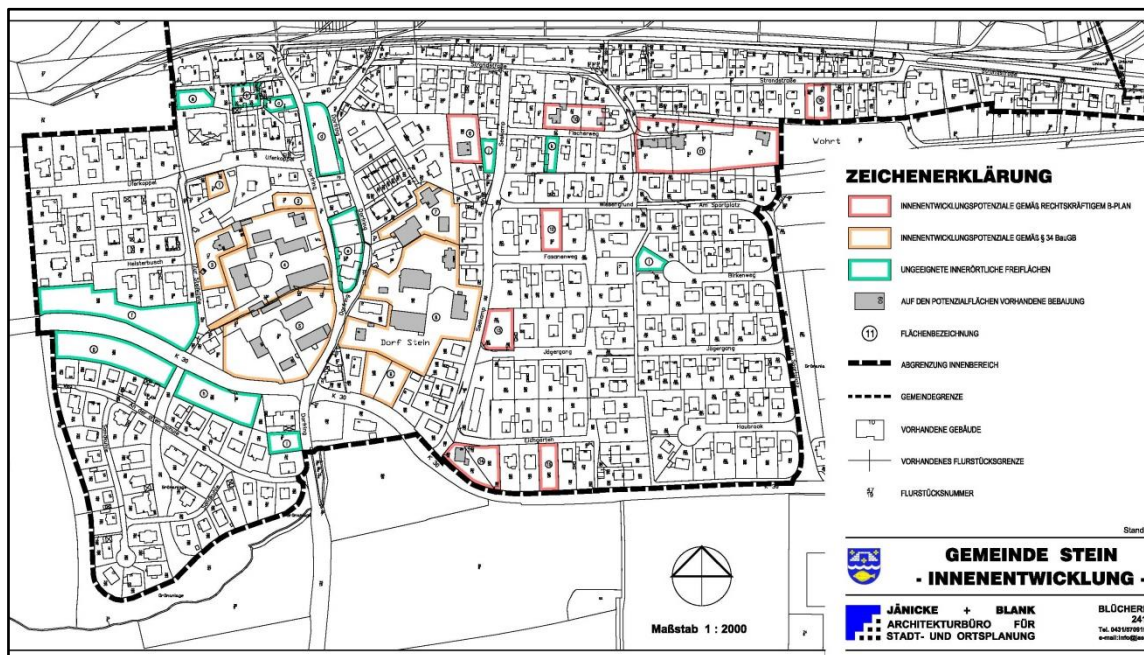
Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale

Durch Auswertung von Luftbildern, Flurkarte, den vorliegenden gemeindlichen Planungen und den Informationen der Gemeinde wurden die Baulücken / teilbaren Grundstücke, untergenutzte Flächen, umzunutzende Flächen, Freiflächen in städtebaulich integrierten Lagen und Leerstände ermittelt, die grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung infrage kommen könnten. Dabei wurde berücksichtigt, ob die Flächen bebaut und wohnbaulich genutzt werden sowie ob die vorhandene Bebauung auch zukünftig genutzt werden kann.

Zur Abschätzung der wohnbaulichen Entwicklungsmöglichkeiten auf den innerörtlichen Hofstellen wurden für diese Bereiche ergänzend die Eigentumsverhältnisse herangezogen.

Anfang März 2012 wurden diese Flächen vor Ort auf ihre Eignung für eine Siedlungsentwicklung überprüft. Dabei wurde das im Zusammenhang bebaute Siedlungsgebiet nach weiteren Potentialflächen untersucht. Ergänzt wurden diese Ergebnisse durch mündliche Informationen des Bürgermeisters und aus der Verwaltung des Amtes Probstzella.

Auf diese Weise wurden insgesamt 28 Potentialflächen ermittelt, von denen zwölf als Flächen ohne Realisierungsaussicht bzw. ohne Planungsempfehlung von der weiteren Betrachtung ausgeschlossen werden konnten. Die verbliebenen 16 Flächen wurden anschließend einer genaueren planerisch-fachlichen Bewertung unterzogen, beschrieben und in Datenblättern ausführlich dokumentiert sowie hinsichtlich ihrer Eignung vier unterschiedlichen Kategorien zugeordnet (Kategorien A bis D: geeignet, möglich, planbar, ungeeignet).



Darstellung der untersuchten Flächen

Im Ergebnis der Betrachtung zeigte sich, dass innerhalb des im Zusammenhang bebauten Innenbereichs der Gemeinde Stein vier Flächen geeignet sind, um dort ohne Realisierungshemmnisse (Kategorie A) insgesamt sieben Wohneinheiten zu schaffen.

Auf drei weiteren Flächen lagen für je eine Wohneinheit ebenfalls baurechtliche Voraussetzungen vor. Hier bestanden allerdings erkennbare Realisierungshemmnisse (Kategorie B), die jedoch als überwindbar eingeschätzt wurden.

Insgesamt konnte für Stein also ein kurz- bis mittelfristiges Innenentwicklungspotential für 10 Wohneinheiten festgestellt werden.

Zu den sechs Potentialflächen, die der Kategorie C zugeordnet wurden, gehörten drei im Dorfkern noch bewirtschafteten Hofstellen sowie eine bereits aufgegebene Hofstelle, die bis auf ein als private Autowerkstatt genutztes Nebengebäude ansonsten zu Wohnzwecken genutzt ist. Da hier zum Zeitpunkt der Untersuchung keine erkennbaren Entwicklungsabsichten oder Wünsche zu einer Nutzungsänderung vorlagen, wurden die Hofstellen nicht zu den kurz- bis mittelfristig aktivierbaren Innenentwicklungspotentialen gerechnet. Es wurde der Gemeinde allerdings empfohlen, die dortige Entwicklung im Auge zu behalten, um ggf. planerisch steuernd eingreifen zu können.

Die aus Anlass der vorliegenden Planung erfolgte Überprüfung der Untersuchung bzw. der betrachteten Flächen zeigt, dass die identifizierten Potentialflächen der Kategorien A und B teilweise umgesetzt wurden.

Hinsichtlich der beschriebenen, der Kategorie C zugeordneten Hofstellen gibt es Signale, die zu mindestens auf Überlegungen zu einer mittelfristig vorgesehenen Nutzungsänderung zu Wohnzwecken hindeuten. Auch daher verfolgt die Gemeinde mit der vor kurzem beschlossenen Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 16 für den zentralen Bereich der Ortslage entlang der Straße „Dorfring“ die dortige Entwicklung planungsrechtlich zu steuern und mögliche Veränderungen nicht der Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch zu überlassen.

Es ist jedoch auch heute nicht davon auszugehen, dass diese innerörtlichen Flächen kurzfristig dazu beitragen können, die örtliche Nachfrage nach Dauerwohnraum zu befriedigen.

Künftige Siedlungsentwicklung in den Außenbereich

Wie der Landschaftsplan der Gemeinde Stein bereits 1997 feststellte, kann die Gemeinde sich nur südlich der Kreisstraße K 30 zwischen dem jüngsten Wohngebiet und dem Gewerbegebiet entwickeln. Eine Entwicklung nach Norden (Landesschutzdeich, Strand) und nach Osten (Niedermoor, Feuchtgrünland) ist aus naturräumlichen Gründen ausgeschlossen. Einer Entwicklung nach Westen steht sowohl der Mindestabstand zur Steilküste als auch die Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet entgegen.

Eine Siedlungsentwicklung südlich der Kreisstraße K 30 zwischen dem jüngsten Wohngebiet und dem Gewerbegebiet wäre von der Dorfstraße / dem Lutterbeker Weg aus zu erschließen.

4.6. Sonstige gemeindliche Planungen

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang lediglich im Rahmen des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie der Untersuchung zur Siedlungsentwicklung. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben. Weitergehende gemeindliche Planungen liegen für das Plangebiet nicht vor.

5. PLANUNG

5.1. Ziele der Planung

Mit der vorliegenden 16. Änderung des F-Planes beabsichtigt die Gemeinde Stein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung der zur Verfügung stehenden Flächen zu schaffen.

Mit der Entwicklung der vorliegenden Wohnbaufläche kommt die Gemeinde Stein der Nachfrage nach der Bereitstellung von Wohnraum für Dauerwohnnutzungen nach.

Die Gemeinde hat im Zuge der Planung geprüft, wie bereits auf der Ebene der Bauleitplanung sichergestellt werden kann, dass die Wohnbebauung im Plangebiet vorrangig Personen zugutekommt, die ihren Dauerwohnsitz in Stein nehmen wollen. Im Ergebnis wurde entschieden, abweichend von den anfänglichen Überlegungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Touristenbeherbergung festzusetzen.

Da es sich hier ausschließlich um Wohnnutzungen handelt, kann die Festsetzung des sonstigen Sondergebietes aus der Darstellung einer Wohnbaufläche im F-Plan entwickelt werden und die Beachtung des Entwicklungsgebotes als gegeben angesehen werden.

Gleichzeitig sollen ebenfalls die naturschutzfachlichen Aspekte der Planung beachtet und entsprechende Festsetzungen zu Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen getroffen werden.

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben lassen sich die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Beachtung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere der Familien und jungen Menschen sowie die Belange von Freizeit und Erholung und
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

5.2. Städtebauliches Konzept

Zur konzeptionellen Entwicklung des Plangebietes ist zunächst die mögliche verkehrliche Anbindung des Plangebietes sowie die innere Erschließung und Aufteilung der Flächen anhand von Varianten untersucht worden.

Die verkehrliche Erschließung ist lediglich vom Lutterbeker Weg aus möglich. Hier wurde zunächst eine Anbindung im südöstlichen Verlauf des Lutterbeker Weges favorisiert. Im nördlichen Bereich befindet sich derzeit das Ehrenmal für die Gefallenen der Weltkriege, was eine Fahrerschließung von dort zunächst ausschloss. Beabsichtigt war, in diesem Bereich eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer einzuplanen, um das geplante Wohngebiet mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung zu vernetzen.



Erste Konzeptskizze



Bebauungskonzept mit Erschließung im Süden

Im mittleren Abschnitt des Lutterbeker Weges weist das östlich angrenzende Gelände einen Bereich auf, der sich für die Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens und die Anbindung der Regenwasserableitung an das bestehende Netz anbietet. Daher kam auch hier eine verkehrliche Anbindung nicht in Frage.

Da erforderliche Leitungsführungen aus dem Gebiet heraus die Fläche des Ehrenmales queren müssen und hier zu Beeinträchtigungen der Gesamtkonzeption der Anlage sowie des vorhandenen Großbaumbestandes führen würden, wurde seitens der Gemeinde in Erwägung gezogen, das Ehrenmal zugunsten einer weiter nördlich gelegenen Anbindung an einen anderen geeigneten Standort zu verlegen.

Darauf aufbauend wurden Varianten zur inneren Erschließung sowie einer möglichen zweiten Anbindung an den Lutterbeker Weg geprüft. Von letzterer Variante wurde zur Vermeidung von Parksuchverkehren innerhalb des Gebietes Abstand genommen.

Letztlich wurde ein Konzept mit der Erschließung im Norden, der Verlegung des Ehrenmales sowie einer Bedarfszufahrt im Süden als Vorentwurf in die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gegeben.


Variante zweite Anbindung

Variante Bedarfsdurchfahrt (Vorentwurf)

Diese Lösung wurde nach den Beteiligungsverfahren verworfen und der ursprünglich vorgesehene Konzeptansatz wieder aufgegriffen. Im Gegensatz zu den ersten Planungsüberlegungen wird nunmehr auf die Ausweisung von Flächen für eine Mehrfamilienhausbebauung verzichtet. Zu den Gründen wird auf die Ausführungen in Kapitel 2.3 verwiesen.

Für die Haupteinschließung ist nunmehr eine Zufahrt vom Lutterbeker Weg im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Auf Grund der klaren Orientierung innerhalb des Gebietes sowie unter Berücksichtigung der Topografie wurde für die innere Erschließung eine Ringerschließung als Grundlage für die weitere Ausarbeitung gewählt.


Bebauungskonzept

Die am Lutterbeker Weg beginnende Erschließungsstraße verläuft in östliche Richtung parallel zur südlich gelegenen Plangebietsgrenze.

Im nördlichen Bereich verläuft die geplante Straße parallel zur K 30 und trägt damit dazu bei, mit der Bebauung zur K 30 eine klare Raumkante auszubilden. Den Zielen des Landschaftsplanes folgend ist hier vorgesehen, straßenbegleitende Baumpflanzungen festzusetzen. Zu berücksichtigen ist in diesem Bereich ebenfalls die 15,0 m tiefe Anbauverbotszone zur K 30.

Die nördliche und südliche Erschließung entlang der Grenzen des Plangebietes erhält zwei Querverbindungen in Nord-Süd-Richtung, die den inneren Erschließungsring schließen. Am

nordöstlichen Rand soll eine Freihaltetrasse gesichert werden, um die innere Erschließung weiter nach Osten fortsetzen zu können.

Bestandteil der konzeptionellen Überlegungen zur Erschließung waren auch die fußläufige Vernetzung des Planbereiches unter Berücksichtigung und Einbindung bereits bestehender Wegeverbindungen. Relevant ist hierbei insbesondere die Anbindung an die nördlich gelegenen Wohngebiete, die einmal im westlichen Bereich in der Nähe der bestehenden Bushaltestelle sowie weiter östlich erfolgt.

Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen Erschließung können dem entsprechenden Kapitel der Begründung zum B-Plan Nr. 14 entnommen werden.

Zielsetzungen für die Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche sind die Entwicklung eines Wohngebietes für eine kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung.

In dem Baugebiet sind nach dem derzeit vorliegenden Konzept insgesamt ca. 44 Bauplätze für unterschiedliche Bauweisen vorgesehen. Hiervon entfallen 3 Bauplätze auf Doppelhäuser sowie ca. 41 Bauplätze auf Einfamilienhäuser.

Je nach Aufteilung der Grundstücksflächen können ca. 6 Wohneinheiten in Doppelhäusern und ca. 41 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern und damit insgesamt ca. 47 Wohneinheiten entstehen. Hinsichtlich der Anzahl der Wohneinheiten in Einfamilienhäusern ist darauf hinzuweisen, dass hier eine zweite Wohneinheit lediglich als der Hauptwohnung untergeordnete Einliegerwohnung zugelassen werden soll. Da diese vorrangig als Ferienwohnung ausgebildet werden kann, wird hierdurch keine nennenswerte Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten entstehen.

Das Konzept ist dafür geeignet, die Bebauung in zwei Bauabschnitten vorzunehmen. Allerdings wird von der Gemeinde angestrebt, die Entwicklung trotz der Größenordnung des Gebietes insgesamt zu verwirklichen. Die Gründe hierfür sind vorrangig der starke Nachholbedarf in der Entwicklung von Wohnbauflächen. Die vorliegende Planung ist die erste planmäßige Bereitstellung von Flächen für Dauerwohnen seit annähernd 20 Jahren.

Die Gründe hierfür lagen sowohl in der fehlenden Flächenverfügbarkeit als auch in den zu lösenden Problemen in der Ableitung des Regenwassers. Zur Sicherstellung der Ableitung des Regenwassers ist ein Entlastungskanal westlich der Ortslage hergestellt worden, der erhebliche Aufwendungen nach sich gezogen hat.

Neben den o.g. Gründen sprechen auch die erforderlichen Aufwendungen für die Ableitung des Regenwassers innerhalb des Gebietes für eine Erschließung der Gesamtfläche.

Letztlich stellt die Fläche des Plangebietes eine städtebaulich sinnvolle Erweiterung und Abrundung der bebauten Ortslage dar und ist die einzige Möglichkeit der Gemeinde, sich baulich weiterzuentwickeln.

Das Konzept verfolgt insgesamt eine effiziente und sinnvolle Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen unter Berücksichtigung der topografischen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes, der landschaftlichen Einbettung des Gebietes und einer sinnvollen, gestalterisch ansprechenden und effizienten Gesamterschließung sowie der Optimierung der Südausrichtung und Erschließung der einzelnen Grundstücke.

Die wesentlichen Leitgedanken der Planung lassen sich stichwortartig wie folgt zusammenfassen:

- Einfügung der Bebauung in die Topografie,
- Berücksichtigung Anbauverbot zur K 30,
- Ausbildung einer klaren Raumkante zur K 30,
- Aufgabe des inneren Knicks im Sinne einer effizienten Flächennutzung,
- Erhalt randlicher Grünstrukturen zur Ausbildung eines grünen Siedlungsrandes (Entwischung der Knicks und Ausgleich),
- Fußläufige Vernetzung mit angrenzenden Gebieten,
- Optimierung der Ausrichtung der Gebäude nach Süden,
- Bereitstellung von Flächen für den individuellen Ein- und Zweifamilienhausbau,
- Gebiet kann bei Bedarf in zwei Bauabschnitten erschlossen werden,
- Haupteerschließung vom Lutterbeker Weg,

- Notausfahrt im nordöstlichen Bereich,
- Ableitung des Regenwassers nach Nordwesten / Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf Teilen der bislang unbebauten, an die Ortslage anschließenden Ackerlandfläche soll künftig eine Wohnbebauung entstehen. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie durch eine landschaftsgerechte Eingrünung des Plangebietes soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Die Bebauung durch Gebäude und Straßen sowie die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen. Ein Ausgleich hierfür wird im Rahmen des Verfahrens ermittelt und verbindlich festgesetzt.

Es ist von Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm auf der nördlich vorbeiführenden K 30 auszugehen.

Um schädlichen Auswirkungen durch diese Immissionen beurteilen zu können und diesen ggf. entgegenwirken zu können, wurde vom Wasser- und Verkehrskontor eine Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Durch die Bebauung wird es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf dem Lutterbeker Weg, der K 30 und angrenzenden Straßen kommen. Diese ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als verträglich einzustufen.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte für eine wohnbauliche Entwicklung ist im Rahmen der Untersuchung zur Siedlungsentwicklung erfolgt und auch im Umweltbericht dargelegt.

Eine Bebauung von Flächen im Innenbereich als Alternative zur Abdeckung des bestehenden Wohnraumbedarfs kommt nicht in Frage, da entsprechende Flächen nicht zur Verfügung stehen.

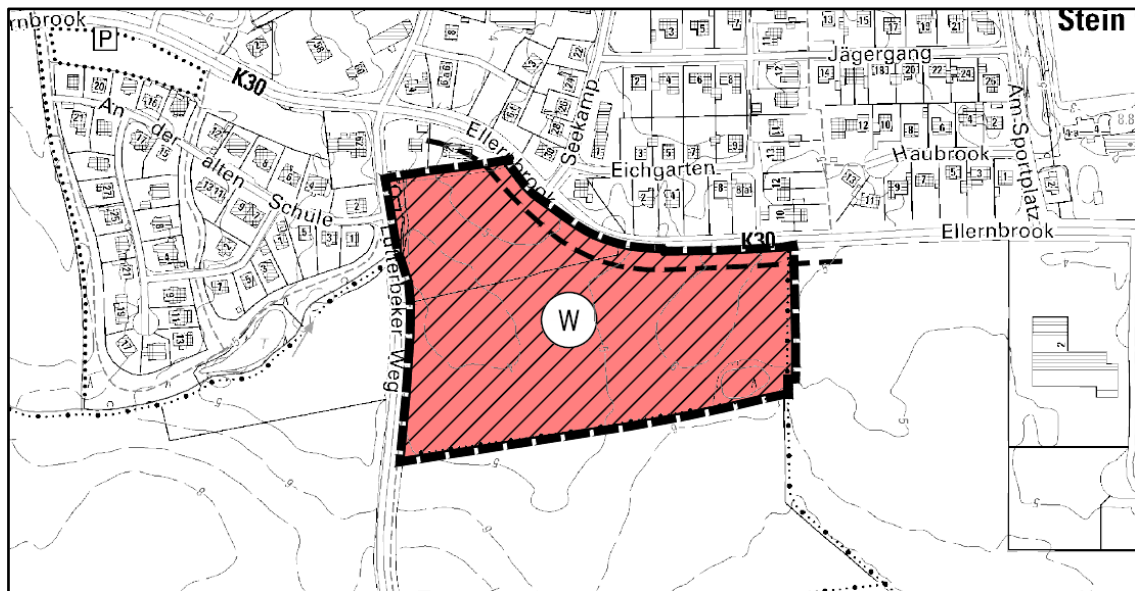
6. KÜNFTIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der für eine Bebauung vorgesehene Geltungsbereich wird entsprechend der angestrebten Nutzung für eine Wohnbebauung nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Da es sich hier ausschließlich um Wohnnutzungen handelt, kann die beabsichtigte Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes im B-Plan Nr. 14 aus der Darstellung einer Wohnbaufläche im F-Plan entwickelt werden und die Beachtung des Entwicklungsgebotes als gegeben angesehen werden.

Zum Ellernbrook als Kreisstraße ist die 15,0 m tiefe Anbauverbotszone nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen worden.

Weitergehende Darstellungen sind nach derzeitigem Planungsstand für die Umsetzung der Planung nicht erforderlich.



Auszug der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (Vorentwurf, Stand: 30.08.2018)

7. UMWELTPLANUNG

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004 sind die Auswirkungen von Plänen und Programmen im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB darzulegen. Durch sie sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent aufzuzeigen.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) werden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet. Zum derzeitigen Planungsstand liegt die durch das Büro Frankes Landschaften und Objekte aus Kiel erarbeitete Entwurfsfassung vor, die die Ergebnisse der Umweltprüfung wie folgt zusammenfasst.

„Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzung für die Erschließung eines Wohngebietes soll der aufgrund der guten Erreichbarkeit des Oberzentrums Kiel bestehende Bedarf an Wohnbauflächen für das Dauerwohnen in der touristisch beeinflussten Gemeinde gedeckt werden.“

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich, wobei der Verlust von unversiegelter Boden- und Agrarnutzfläche sowie die Beseitigung oder Entwidmung von Knicks und die Entwidmung eines Feuchtbiotopes zu den erheblichsten zählen. Die möglichen negativen Auswirkungen der Plandarstellung auf einzelne Schutzgüter sind im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Vorhabenplanung durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen minimierbar sowie ausgleichs- und ersatzfähig.“

Der Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe soll auf einer externen Ausgleichsfläche innerhalb des Gemeindegebietes im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort erfolgen.

Weitergehende Aussagen können dem Umweltbericht entnommen werden.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen können in Form des durch den zusätzlichen Verkehr entstehenden Verkehrslärmes entstehen.

Es ist von Lärmimmissionen durch den Verkehrslärm auf der nördlich vorbeiführenden Straße „Ellernbrook“ (K 30) auszugehen.

Um schädlichen Auswirkungen durch diese Immissionen beurteilen zu können und diesen ggf. entgegenwirken zu können, wurde vom Wasser- und Verkehrskontor eine Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen werden im weiteren Verfahren in die vorliegende Planung eingearbeitet.

Zum derzeitigen Planungsstand trifft die Untersuchung die nachfolgend zusammengefassten Aussagen:

„Die Berechnungen zeigten Beurteilungspegel bis 61 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und bis 49 dB(A) im Beurteilungszeitraum NACHT. Der Orientierungswert des Beiblattes 1 der DIN 18005 für den Beurteilungszeitraum TAG von 55 dB(A) wird in einem Abstand von ca. 40 m zu der Fahrbahn der Straße Ellernbrook (K 30) unterschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird im Abstand von ca. 20 m zur Fahrbahn unterschritten. Für Außenwohnbereiche (Gärten) liegt dieser Abstand bei ca. 30 m, so dass im nördlichen Geltungsbereich die angestrebte Aufenthaltsqualität nicht erreicht wird. Da sich die Außenwohnbereiche allerdings voraussichtlich nach Süden ausrichten werden, ist die Überschreitung im nördlichsten Bereich als unkritisch anzusehen.

Der Orientierungswert des Beiblattes 1 der DIN 18005 für den Beurteilungszeitraum NACHT von 45 dB(A) wird im Abstand von ca. 30 zur Fahrbahn der Straße Ellernbrook (K 30) unterschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) wird innerhalb des gesamten Geltungsbereichs unterschritten.

Entsprechend der Ausführungen im Abschnitt 3.2 werden ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 55 dB(A) erhöhte Anforderungen an die verwendeten Außenbauteile von Gebäuden gestellt. Die Festsetzung von Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-1 ist hier folglich notwendig. Aktive Lärmschutzmaßnahmen werden ausgeschlossen, da sie der städtebaulichen Zielsetzung zum Ellernbrook (K 30) widersprechen und anderweitige planerische Lösungsmöglichkeiten, wie z.B. die Lage der Baugrenzen, zur Einhaltung mindestens der Immissionsgrenzwerte bestehen.“

Hinsichtlich des östlich des Plangebietes liegenden Gewerbegebietes wurden die von dort ausgehenden Lärmimmissionen ebenfalls einer Kurzbewertung unterzogen. Hierzu können die nachfolgenden Aussagen getroffen werden.

„Bei einem flächenbezogenen Planungspegel von 60 dB(A) tags innerhalb des Gewerbegebietes werden die Orientierungswerte von 55 dB(A) der DIN 18005 im geplanten Wohngebiet um mindestens 8 dB(A) unterschritten.

Bei einem flächenbezogenen Planungspegel von 60 dB(A) nachts werden die Orientierungswerte von 40 dB(A) der DIN 18005 um maximal 5 dB(A) überschritten. Da das Gewerbe aber bereits heute verpflichtet ist die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der deutlich näher gelegenen Bebauung Haubrook einzuhalten sowie nachts meistens nur ein sehr geringer Anteil an Betrieben Tätigkeiten aufweist, werden für den B-Plan Nr. 14 auch nachts keine Überschreitungen des Orientierungswertes zu erwarten sein.“

Durch die Bebauung wird es zu einer zusätzlichen Verkehrsbelastung auf dem Lutterbeker Weg sowie der K 30 kommen. Diese ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als verträglich einzustufen.

Vom Plangebiet im Übrigen ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens ist von weiteren die Planung berührenden Emissionen oder Immissionen nicht auszugehen.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Lutterbeker Weg.

Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen Erschließung können dem Kapitel 5.2 sowie der Begründung zum B-Plan Nr. 14 entnommen werden.

9.2. Technische Infrastruktur

Innerhalb des neuen Baugebietes müssen alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen neu verlegt werden. Hierzu kann an die im Lutterbeker Weg vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Die genaue Lage und Dimensionierung der Leitungen wird soweit erforderlich im weiteren Planverfahren in die Begründung aufgenommen.

Die **Schmutz- und Regenwasserwasserentsorgung** soll im Trennsystem soweit möglich im Freigefälle erfolgen. Die Ableitung der Abwässer im Freigefälle ist möglich, wenn im Plangebiet eine Aufhöhung des Geländes auf das Niveau der Straße „Lutterbeker Weg“ erfolgt.

Hinsichtlich der **Schmutzwasserbeseitigung** kann ein Anschluss an das vorhandene öffentliche SW-System am „Lutterbeker Weg“ erfolgen. Dort ist eine SW-Leitung DN 200 mm in ausreichender Tiefe vorhanden. Die Kapazität der örtlichen Schmutzwasserhebeanlage wurde bisher nicht bewertet.

Für die Entsorgung von Schmutzwasser ist der Abwasserzweckverband (AZV) Ostufer Kieler Förde zuständig. Von dort wurde mitgeteilt, dass hinsichtlich der Schmutzwasserableitung keine Bedenken bestehen.

Der anstehende bindige Boden ist für eine Versickerung von **Regenwasser** nicht geeignet. Das Oberflächenwasser wird gesammelt und abgeleitet. Der Anschluss an das vorhandene öffentliche RW-System erfolgt am „Lutterbeker Weg“. Dort ist eine RW-Leitung DN 500 mm in ausreichender Tiefe vorhanden. Das öffentliche System ist Teil des Gewässers Nr. 2 „Salzbodensau“ des GUV „Schönberger Au“.

Der GUV hat im Jahr 2016 einen Hochwasserentlastungskanal bauen lassen, der das ankommende Regenwasser aus den westlich und südwestlich der Ortslage gelegenen landwirtschaftlichen Flächen am westlichen Rand der Ortslage abfängt und direkt in die Kieler Förde leitet. Das verrohrte System durch die Ortslage wird um diese Wassermenge entlastet.

Das Regenwasser des vorhandenen B-Plangebietes „An der alten Schule“ (Straße „Sandkuhle“) westlich der Straße „Lutterbeker Weg“ entwässert ebenfalls über das o.a. Gewässer durch die Ortslage.

Zur Drosselung der Ableitungsmenge aus dem Plangebiet ist ein Regenrückhaltebecken (RRB) vorgesehen. Die Art der weiteren Ableitung des Oberflächenwassers wurde geprüft. Es stehen zwei Möglichkeiten zur Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Plangebiet zur Verfügung.

1. Gedrosselte Ableitung über den Bestandskanal durch die Ortslage.

Aufgrund folgender durchgeführter Maßnahme zum Hochwasserschutz wurde der besagte Bestandskanal stark entlastet:

- Die anfallenden Wassermengen aus den oberhalb gelegen landwirtschaftlichen Flächen werden über einen Bypass westlich um die Ortslage herum direkt zur Ostsee geführt.
- Ein vorhandenes Regenrückhaltebecken eines Siedlungsbereiches hat einen Notüberlauf in diesen Bypass erhalten, der ursprüngliche ungedrosselte Notüberlauf über den Bestandskanal entfällt.

Bei einfachen Regenereignissen wird die Ortslage um rd. 40 ha x 1,2 l/s/ha = 48 l/s entlastet. Bei Starkregenereignissen wird die Ortslage zusätzlich um die ungedrosselte Ableitung der Notüberlaufwassermenge des Regenrückhaltebeckens entlastet.

Die Drosselung des Abflusses aus dem geplanten Regenrückhaltebecken des Plangebietes kann auf rd. 8,0 – 10,0 l/s reduziert werden. Die o. a. Entlastung hat eine Wirkung von rd. 48,0 l/s, die um die zusätzliche Einleitung von 8,0 – 10,0 l/s reduziert wird. Es verbleibt ein Minderungseffekt von rd. 38,0 - 40,0 l/s für den Bestandskanal der durch die Ortslage führt. Vom Kanalnetzbetreiber wurde hierzu ein hydraulischer Nachweis des Bestandskanals veranlasst, um die Auswirkungen dieses zusätzlichen Zuflusses aus dem Plangebiet von 8,0 – 10,0 l/s zu prüfen.

2. Gedrosselte Ableitung über den Bestandskanal durch die Ortslage wie vor, mit zusätzlicher Drosselung am Beginn der Verrohrung.

In diesem Konzept wird am Beginn der Verrohrung des Bestandskanals eine zusätzliche Drosseleinrichtung installiert, die die Ortslage vor zusätzlichen Wassermengen schützt. Das Regenrückhaltebecken des Planbereiches entwässert vor die Drosseleinrichtung. Es wird auch bei Starkregen nur die durch die Drossel definierte Wassermenge in den Bestandskanal abgeleitet. In diesem Konzept führt die Drossel am Beginn der Verrohrung zu Auf- und Rückstau in den Zulaufgräben und im vorhandenen und geplanten Regenrückhaltebecken. Dieser Aufstau kann im Extremfall über die Notüberlaufleitung (wie unter 1. aufgeführt), zum Bypass abgeleitet werden.

Vom Betreiber des Abwassernetzes sowie von der Unteren Wasserbehörde wird die Möglichkeit 1 favorisiert, sofern der hydraulische Zustand des Bestandskanals die Einleitung zulässt, da sie ohne Aufstauereignisse auskommt.

Der hydraulische Nachweis des Bestandskanals zur Variante 1 ist zwischenzeitlich erfolgt. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurde dabei geprüft, ob ein Drosselabfluss von 10,0 l/s aus dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet unschädlich für das bestehende Regenwassernetz in Stein ist. Teilweise handelt es sich dabei wie bereits erläutert um Regenwasserleitungen mit Gewässercharakter. Im Ergebnis der Untersuchung ist die Unschädlichkeit nachgewiesen worden, so dass die beschriebene Variante 1 zur Umsetzung kommt.

Die **Strom- und Gasversorgung** soll über einen Anschluss an das bestehende Netz der Schleswig-Holstein Netz AG erfolgen. Wie die späteren Gebäude an das Stromnetz angeschlossen werden können, hängt davon ab, wie groß der Leistungsbedarf der einzelnen Anschlüsse wird.

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist auf folgendes hin:

„Für die Planung und Projektierung benötigen wir eine Vorlaufzeit von mindestens 8 Wochen.

Versorgungsleitungen unterliegen einer ständigen Instandhaltung. Bei Erneuerung bzw. Auswechselung einer Versorgungsleitung muss der Baugrund geöffnet werden. Die Instandhaltung betrifft auch die Hausanschlussleitungen. Aus diesem Grunde dürfen Versorgungsleitungen nicht überbaut werden.

Bei Anpflanzungen, die Einfluss auf die Versorgungsleitungen nehmen können (z. B. Bäume), sind die Versorgungsträger als Eigentümer mit einzubinden.

Vor Baubeginn sind aktuelle Bestandspläne anzufordern.“

Das Gasversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG. Von dort wird darauf hingewiesen, dass Neu- oder Umbauten zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfoestadt-werke-kiel.de) mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden sind.

Betreiber des **Trinkwassernetzes** ist der „Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau“.

Über das Trinkwassernetz kann ebenfalls die Versorgung des Gebietes mit **Löschwasser** gewährleistet werden. Hierzu teilt der Verband folgendes mit:

„Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau übernimmt keine Garantie für die Bereitstellung einer bestimmten Löschwassermenge, die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Kommune. Löschwasser kann in dem Umfang bereitgestellt werden, wie es die vorhandenen Anlagen bzw. geplante Ergänzungen im Planbereich zulassen.“

Der vorbeugende Brandschutz des Kreises Plön teilt folgendes mit:

„Für den Nachweis der Löschwasserversorgung wird die Anwendung des Arbeitsblattes W405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. empfohlen. Der Löschbereich umfasst sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis von 300m um das Brandobjekt. Der erste Hydrant sollte nicht mehr als 150m vom Brandobjekt entfernt sein.“

Die Lage der notwendigen Hydranten wird in Abstimmung mit der freiwilligen Feuerwehr Probsteierhagen festgelegt.

Das Plangebiet soll an das **Telekommunikationsnetz** der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Diese weist auf nachfolgendes hin:

„Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,
- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Die **Abfallbeseitigung** wird zentral über den Kreis Plön geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

10. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Das Plangebiet befindet sich in einem **archäologischen Interessensgebiet**, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen.

Wer **Kulturdenkmale** entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Der Kampfmittelräumdienst teilt folgendes mit:

„Die Gemeinde Stein liegt in keinem uns bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.“

Die Landwirtschaftskammer weist darauf hin, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Die untere Bodenschutzbehörde hat mitgeteilt, dass im Plangebiet zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt sind.

11. KOSTEN

Der Gemeinde Stein entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten.

Hinsichtlich der Entwicklung der Fläche und damit verknüpfter Maßnahmen ist zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um die Übernahme sämtlicher Planungskosten durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

12. UMWELTBERICHT (gesonderter Teil)

§ 2 (4) BauGB regelt, dass im Zuge von Bauleitplanverfahren die Belange des Umweltschutzes in einer Umweltprüfung zusammengeführt und in einem Umweltbericht den Behörden und der Öffentlichkeit zur Stellungnahme vorzulegen sind. Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln, zu beschreiben und auf ihre Erheblichkeit zu bewerten. Auf diese Weise werden die Instrumente Umweltverträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung, FFH-Verträglichkeitsprüfung und die Bodenschutzklausel mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange in der Bauleitplanung verknüpft. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent darzustellen.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt, die in den Umweltbericht eingebunden ist.

Der Umweltbericht bezieht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein und dient somit als Grundlage für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen gemäß §§ 44 und 45 des BNatSchG. Er ist gemäß § 2a Satz 3 BauGB Teil der Begründung und wird im Laufe des Verfahrens an dieser Stelle der Begründung ergänzt.

Zum jetzigen Verfahrensstand ist er dieser Begründung als eigenständiger Text mit eigenem Inhaltsverzeichnis beigelegt.

Stein, den

.
- Der Bürgermeister -