

GEMEINDE STEIN

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14 FÜR DAS GEBIET "SÜDLICH DER K30, ÖSTLICH DER STRASSE DORFRING UND WESTLICH DES GEWERBEGBIETES"

ABWÄGUNG DER VORGEBRACHTEN ANREGUNGEN ZUR FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG

Stand: 02. September 2019

Stellungnahmen

zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB sowie zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB **Verfahrensteil 1**, Planabstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB, Planungsanzeige gem. § 11 (1) Landesplanungsgesetz

Verfahrensteil 1

Frühzeitige Behördenbeteiligung: mit Anschreiben vom 4. September 2018

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung am 22.08.2018 im Rahmen einer Informationsveranstaltung

Die vorgebrachten Anregungen hat die Gemeinde Stein geprüft und mit folgendem Ergebnis abgewogen. Weitere Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden und Bürgern sind nicht eingegangen.

ANREGUNGEN

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

I. TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Kreis Plön
vom 15.10.2018, Anlage

Bebauungsplan Nr. 14

1. Folgende Unterlagen wurden vorgelegt:

- Entwurf zur Satzung über den Bebauungsplan Nr.14 der Gemeinde Stein, Stand: 26.07.2018
- Entwurf zur Begründung, Stand: 30.08.2018
- Umweltbericht, Kurzfassung für Scoping, verfasst von Franke's Landschaften und Objekte, Stand: August 2018
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Bestandskarte zum Umweltbericht, verfasst von Franke's Landschaften und Objekte, Stand: 06.08.2018
- Lärmtechnische Untersuchung, verfasst von WVK, Stand: 20.11.2018

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Planungsrechtliche Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 14 werden mit der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der

ANREGUNGEN

Gemeinde Stein geschaffen, der sich gemäß § 8 Abs. 3 BauGB derzeit in Aufstellung befindet. Zu dem vorliegenden Bauleitplanentwurf gebe ich die nachfolgenden Hinweise und Anregungen.

- Die vorliegende Planung bewirkt eine nicht unwesentliche Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Für die bauliche Entwicklung der Städte und Gemeinden gilt die gesetzliche Vorschrift des BauGB § 1 a, Abs. 2: „zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinden insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen“.

Seitens der Kreisplanung wird daher angeregt, zum einen die Potentiale zur wohnbaulichen Entwicklung im Innenbereich auszuschöpfen und zum anderen anhand von amtlich-statistischen Daten die künftige Bevölkerungsentwicklung und den wohnlichen Neubaubedarf der Gemeinde Stein darzulegen, der die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen rechtfertigt.

- Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen einer noch zu erstellenden Haushalts- und Bevölkerungsprognose für alle Gemeinden im Kreis Plön, ab Frühjahr 2019 neue statistische Orientierungswerte zur Verfügung stehen werden.

ZUR BEGRÜNDUNG

- Zu 6.1: Planungsrechtliche Festsetzungen
Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen/Ferienunterkünften wird in den Mehrfamilien- und Doppelhäusern ausgeschlossen und in den Einfamilienhäusern ausnahmsweise, ausschließlich als untergeordnete und einer Dauerwohnnutzung zugeordnete Einrichtung, zugelassen.

Nach Verständnis der Kreisplanung soll die geplante wohnbauliche Entwicklung ausschließlich den Bedarf an Wohnraum für Dauerwohnnutzungen bedienen und der negativen Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Stein entgegenwirken. Daher wird empfohlen, zusätzlich die Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnsitz auszuschließen.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hierzu wird zunächst auf die bereits erfolgten Ausführungen der Begründung insbesondere zu den Potentialen der Innenentwicklung verwiesen. Diese sind vollständig und nicht zu ergänzen. Die Begründung wird jedoch um Aussagen zur aktuellen, prognostizierten Wohnungsbauentwicklung im Kieler Umland ergänzt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Ergebnisse dieser Prognose sind in die Planungsüberlegungen eingeflossen. Nach Einschätzung der Gemeinde trifft der Vorabzug der Prognose vergleichbare Aussagen, wie die Wohnungsmarktprognose 2030 für Schleswig – Holstein (Stand: Juni 2017), die den Aussagen der Planung zum abgeschätzten Bedarf zugrunde liegt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Touristenbeherbergung festzusetzen. Weitergehende Erläuterungen hierzu werden in die Begründung aufgenommen. Der Anregung wird insofern gefolgt.

In den städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger soll vereinbart werden, dass in den einzelnen Kaufverträgen aufgenommen wird, dass die Zweitwohnungsnutzung unzulässig ist.

Hinsichtlich der weitergehenden Absicherung der getroffenen Festsetzungen wird geprüft, ggf. zusätzlich eine Satzung gemäß § 22 BauGB (Fremdenverkehrsatzung) für

ANREGUNGEN

Fachbehördliche Stellungnahmen:

5. Die **UNB** teilt mit:
Zu den Planinhalten habe ich aus der Sicht des Naturschutzes folgende Anregungen vorzubringen.

Die Fläche ist im Landschaftsplan der Gemeinde Stein für eine bauliche Entwicklung dargestellt. Weiter stellt der Landschaftsplan einen Hauptwanderweg (W2) entlang der geplanten südlichen Bebauungsgrenze dar. Es ist zu prüfen, ob der Wanderweg in den B-Plan einbezogen werden kann.
6. Des Weiteren ist eine ausreichende Ortseingrünung festzusetzen. In diesem Zusammenhang verweise ich auf die gelungene Ortsrandeingrünung zum B-Plan Nr. 11. Zumindest ist der vorhandene Knick als Grünstruktur zu erhalten.
7. Im Rahmen der weiteren Planung ist eine qualifizierte Eingriffs- u. Ausgleichbilanzierung sowie eine artenschutzrechtlich Prüfung zu erarbeiten. Die geplanten externen Ausgleichsmaßnahmen sind über einen städtebaulichen Vertrag zu sichern. Der Vertragsentwurf ist im weiteren Planverfahren vorzulegen.
8. Die **untere Bodenschutzbehörde** teilt mit:
Im Plangebiet ist zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt. Von Seiten der UBB bestehen gegen die Planung keine Bedenken.
9. Die **untere Wasserbehörde** teilt mit:
Von Seiten der UWB bestehen gegen die Planung Bedenken.
10. Die ausreichende Kapazität der Schmutzwasserkanalisation und Schmutzwasserhebeanlage ist zu prüfen und entsprechend der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg Eckernförde vorzulegen (Einleitung Klärwerk Bülk).
11. Nach Informationsstand der unteren Wasserbehörde verfügt die Gemeinde Stein über keinen Regenwasserkanal im Lutterbeker Weg. Vielmehr wird das Niederschlagswasser

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

das Plangebiet und erforderlichenfalls auch darüber hinausgehende Bereiche zu erlassen.

Die Stellungnahme und die erfolgten Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Darstellung des Wanderweges im Landschaftsplan betrifft Flächenanteile, die sich südlich außerhalb des jetzt vorliegenden Plangebietes befinden. Innerhalb des Plangebietes ist die Umsetzung dieser Wegeverbindung nicht vorgesehen. Insofern wird der erfolgten Anregung nicht gefolgt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht vorgesehen, die Ortsrandeingrünung in dem Umfang vorzunehmen, wie sie im westlich angrenzenden Gebiet vorgenommen wurde, insbesondere da die für eine wohnbauliche Entwicklung verfügbaren Flächen möglichst effizient ausgenutzt werden sollen und die Gemeinde personell nicht in der Lage ist, öffentliche Grünflächen größeren Umfangs dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Der am südlichen Rand vorhandene Knick wird jedoch als Grünstruktur erhalten und der Anregung insofern gefolgt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die gegebenen Hinweise für das weitere Verfahren beachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die gegebenen Hinweise ergänzend in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Von Seiten des Abwasserzweckverbandes wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Insofern ist davon auszugehen, dass die Schmutzwasseranlagen ausreichend dimensioniert sind um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. 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

ANREGUNGEN

an mehreren Einleitungsstellen direkt in das verrohrte Gewässer Nr. 2 „Salzbodensau“ des Gewässerunterhaltungsverbands Schönberger Au eingeleitet.

Für das zu erschließende B.-Plangebiet Nr. 14 muss gemäß § 8 und 9 des Wasserhaushaltsgesetzes eine Einleitungserlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer zweiter Ordnung bei der unteren Wasserbehörde beantragt werden. Zu den Antragsunterlagen gehört zum jetzigen Zeitpunkt mindestens ein Nachweis, dass das verrohrte Gewässer die Niederschlagswassermengen schadlos aufnehmen und ableiten kann.

Der unteren Wasserbehörde ist bekannt, dass die Zuständigkeit der Unterhaltung des verrohrten Gewässers im Gemeindegebiet Stein zwischen dem AZV Ostufer Kieler Förde und der Gemeinde Stein nicht eindeutig geklärt ist. Die Unterhaltung des verrohrten Gewässers muss eindeutig geklärt sein, bevor über weitere Einleitungserlaubnisse von Seiten der unteren Wasserbehörde entschieden werden kann.

Für die geplante Verlegung der bestehenden Einleitungsstellen (Ableitung über Entlastungskanal) für das alte B.-Plangebiet „An der alten Schule“ (Einleitungsstellen RW-79 und RW-80) müssen entsprechende Änderungsanträge bei der unteren Wasserbehörde gestellt werden. Sollten durch die Änderung wesentliche Bestandteile von vorhandenen Regenwasserbehandlungsanlagen betroffen sein, so sind diese ebenfalls per Änderungsantrag bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Die Gemeinde Stein verfügt über kein gültiges Abwasserbeseitigungskonzept (§ 31 LWG) und ist daher weiterhin abwasserbeseitigungspflichtig. Auf § 34 LWG wird hingewiesen.

Die Abstimmung der Drosselabflusspende sowie das Einreichen der entsprechenden Antragsunterlagen bei der unteren Wasserbehörde sollten zeitnah erfolgen. Erst nach Einreichung der Anträge kann über die Erlaubnis- bzw. Genehmigungsfähigkeit der Anträge und damit über die Sicherung der Entschleunigung im B.-Planverfahren entschieden werden.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

System ist Teil des Gewässers Nr. 2 „Salzbodensau“ des GUV „Schönberger Au“.

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

ANREGUNGEN

12. Es werden weiterhin folgende Anregungen gegeben: Entsiegelungen und die Begrünung der geplanten Dachflächen können die Flächenrückhaltung am Ursprung verbessern, natürlichere Abflussverhältnisse schaffen und Starkregenspitzen und den Schadstoffeintrag minimieren. Dadurch kann gegebenenfalls das geplante Regenrückhaltebecken verkleinert werden und der anfallende Schlamm ist weniger belastet. Bei der Bepflanzung am Regenrückhaltebecken sollte auf den zu erwartenden Laubwurf geachtet werden. Um die Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens für die Gemeinde tragfähig zu halten, sollte ein Bewirtschaftungskonzept erarbeitet werden, welches die Art der Instandhaltungsmaßnahmen enthält (Ausbaggern/Absaugen), die Intervalle der Entsorgung des anfallenden Schlammes (jährlich, halbjährlich etc.), die Entwässerung des Schlammes und den Entsorgungsweg.
13. Darüber hinaus kann geplant werden, wie naturschutzrechtliche Auflagen bei der Bewirtschaftung vermieden werden können (u.U. nur teilweise Entschlammung halbjährlich).
14. Der **vorbeugende Brandschutz** teilt mit:
1. 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.
15. 2. Die Straßen und Wendeflächen sollten in der Planzeichnung verbindlich vermasst werden.
16. Der **Straßenbau** teilt mit:
Es fehlt die Festsetzung des Sichtdreieckes an der Einmündung Lutterbeker Weg/Planstraße.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der anstehende bindige Boden ist für eine Versickerung von Regenwasser nicht geeignet. Dennoch ist im gesamten Plangebiet festgesetzt, dass die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Auf zwingende Vorgaben zur Ausbildung von Gründächern wurde verzichtet. Diese sind aber grundsätzlich möglich. Auf eine Verkleinerung des Regenwasserrückhaltebeckens soll verzichtet werden, um eine möglichst große Rückhaltung innerhalb des Plangebietes zu erreichen.

Die vorgebrachten Anregungen zur Bewirtschaftung des Beckens sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sie werden jedoch für die weitere Planung geprüft.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die vorgebrachten Anregungen zur Bewirtschaftung des Beckens sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sie werden jedoch für die weitere Planung geprüft.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die gegebenen Hinweise werden ergänzend in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Abmessungen der Straßen und Wendeflächen geht aus der Planzeichnung, den Schnittzeichnungen der Straßenprofile sowie der Begründung hervor. Dies wird als ausreichend erachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das erforderliche Sichtdreieck wird in die Planzeichnung aufgenommen.

ANREGUNGEN

17. Des Weiteren ist die Wendeanlage unterdimensioniert. Gemäß RaSt 06 sind für 3-achsige Müllfahrzeuge äußere Wendekreisradien von 10,25 m vorzusehen zuzügl. 1,0 m Breite für Fahrzeugüberhänge.
18. Es sei darauf hingewiesen, dass den Entsorgungsfahrzeugen Rückwärtsfahrten untersagt sind, sodass der Stichweg im Planungsgebiet nicht befahren wird und hier ein Müllbehälterstandplatz im Wendebereich angeraten wird.
19. Der **Denkmalschutz** teilt mit:
Im Plangeltungsbereich sind keine Bau- und Gründenkmale erfasst. Da grundsätzlich Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen sein können, ist eine Abstimmung der Planung mit dem Archäologischen Landesamt SH erforderlich.
20. Der **öff.-rechtl. Entsorgungsträger** teilt mit:
In der Gemeinde Stein gilt gem. § 16 Abs. 9 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für Restabfallbehälter bis einschl. 2401-Volumen sowie für die Bioabfallbehälter die sog. Straßenrandentsorgung. D. h., dass die Abfallbehälter des überplanten Grundstückes an den jeweiligen Abfuhrtagen an die nächste befahrbare Straße heranzustellen sind. Gleiches gilt für die Sperrmüllabfuhr und andere Stoffe im Rahmen von Sonderaktionen. Alle übrigen Behälter werden am Abfuhrtag bis zu 20m von der nächsten mit einem Müllwagen befahrbaren Straße entfernt geholt und zurückgebracht (Hofplatzentsorgung gem. § 16 Abs. 8 AbfS).
21. Die Straßen im Plangebiet müssen den Anforderungen der RAST 06 entsprechen, um mit dem dreiachsigen Müllfahrzeug befahren werden zu können. Eine Straßenbreite von 4,75 — 5,50 m ist unbedingt erforderlich. Insbesondere in Kurvenbereichen müssen die Schleppkurven der Fahrzeuge beachtet werden (fraglich hier die Einmündung des Verbindungsstücks in die nördliche Haupterschließungsstraße). Wendekreise müssen einen Mindestdurchmesser von 22m haben. Siehe dazu das beigefügte Merkblatt, insb. Ziff. 5 + 6. Der Stichweg im süd-westlichen Teil des Baugebietes ist mangels Wendemöglichkeit nicht mit dem Entsorgungsfahrzeug befahrbar, hier sollte ein entsprechender Müllsammelplatz am Wendekreis ausgewiesen werden (Ziff. 7 des beigefügten Merkblatts).

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Abfallwirtschaft hat mitgeteilt, dass die Wendefläche einen Durchmesser von 22,0 m aufweisen muss. Dies entspricht der vorliegenden Planung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Wendepplatz ausreichend dimensioniert ist.
- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Im Zufahrtsbereich der Stichstraße wird ein Abstellplatz für Müll vorgesehen.
- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Das Archäologische Landesamt ist im Planverfahren beteiligt worden.
- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
- Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die befahrbare Breite der Straßen, die durch Müllfahrzeuge befahren werden sollen, beträgt 5,50 m und ist damit ausreichend dimensioniert.
Die Schleppkurven sind hinreichend berücksichtigt.
Im Zufahrtsbereich der Stichstraße wird ein Abstellplatz für Müll vorgesehen.
Die gegebenen Hinweise sind insofern ausreichend beachtet.

ANREGUNGEN

Für Rückfragen steht das Amt für Abfallwirtschaft gerne zur Verfügung.

22. Die **Bauaufsicht** teilt mit:
öffentliche Stellplätze fehlen im Wohngebiet.
23. Aufgrund der Topografie des Geländes sind im B-Plan genaue Höhenbezugspunkte ü. NN je Grundstück festzusetzen.

Das gleiche gilt für zulässige Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Grundstücken.

24. **Weiteres Verfahren:**
Bitte kennzeichnen Sie im weiteren Verfahren Änderungen in Text und Zeichnung gegenüber dem jeweils vorhergehenden Verfahrensschritt. Versehen Sie bitte alle Entwurfsunterlagen mit dem Bearbeitungsstand.

Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration
- Landesplanungsbehörde -
vom 08.05.2019

1. Mit Schreiben vom 04.09.2018 informieren Sie über die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Stein. Ziel der Planung ist es südlich der Straße Ellerbrook eine ca. 4,1 ha große neue Wohnbaufläche mit ca. 75 Wohneinheiten auszuweisen. Im Flächennutzungsplan wird die südliche Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die nördliche Fläche ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

In einem Planungsgespräch am 05.12.2018 mit der Gemeinde Stein wurde die Planung bereits vorab erörtert. Im Gespräch wurde festgestellt, dass aufgrund der Anzahl der zu entwickelnden Wohneinheiten der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde Stein überschritten wird und somit ein Konflikt mit den Zielen der Raumordnung besteht. Es wurde seinerzeit vereinbart, dass von einer formellen Stellungnahme zunächst abgesehen wird. Diese wird jedoch auf Wunsch der Gemeinde (siehe E-Mail vom 18.04.2019) nun ausgefertigt.

2. Aus Sicht der **Landesplanung** nehme ich zu der Bauleitplanung wie folgt Stellung:

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die getroffene Aussage jedoch nicht geteilt.

Wie in der Begründung zum Vorentwurf -auch durch Darstellung des geplanten Straßenprofils- dargelegt sind öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl parallel zur Erschließungsstraße vorgesehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Entsprechende Festsetzungen werden in die Planung aufgenommen und den Anregungen insofern gefolgt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und die gegebenen Hinweise beachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Konzept ist dahingehend überarbeitet worden, dass

Gemeinde Stein

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 sowie der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet "südlich der K30, östlich der Straße Dorfring und westlich des Gewerbegebietes"

ANREGUNGEN

Maßgeblich für die Planungen der Gemeinde sind der Regionalplan III (Amtsbl. Schl.-H. 2001, Seite 49) sowie der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP; Amtsbl. Schl.-H. 2010, Seite 719) und die Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 -Amtsbl. Schl.-H. S. 1181).

Die Gemeinde Stein liegt nach dem Regionalplan III im Ordnungsraum Kiel und gehört nicht zu den Siedlungsschwerpunkten. Nach Ziffer 3.6.1 Abs. 3 LEP -Fortschreibung 2018 können Gemeinden, die nicht Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind und im Ordnungsraum liegen, bis 2030 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31.12.2017 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 15 %)0 bauen. Die Gemeinde Stein hatte am 31.12.2017 einen Wohnungsbestand von 465 Wohneinheiten. Bei Gemeinden mit einem hohen Anteil an Ferien- und Freizeitwohnungen ist jedoch der Bestand an Dauerwohnungen zugrunde zu legen. Entsprechend der Planunterlagen wird von einem Anteil an Zweit- und Ferienwohnungen von ca. 20 % ausgegangen. Dies bedeutet einen Dauerwohnungsbestand von 372 Wohneinheiten. Der maximale wohnbauliche Entwicklungsrahmen für die Gemeinde Stein liegt somit bis 2030 bei 56 Wohneinheiten.

In den Planunterlagen wird die Zahl der realisierbaren Wohneinheiten mit 75 Wohneinheiten angegeben. Insofern wird der wohnbauliche Entwicklungsrahmen durch die Planung überschritten. Es besteht daher ein Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.

3. Die Fläche ist im Regionalplan III als Regionaler Grünzug festgelegt. Vor dem Hintergrund, dass eine bauliche Entwicklung südlich der Straße „Ellerbrook“ bereits durch die Erweiterung des Gewerbegebietes (B-Plan 13) erfolgt und seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön keine grundsätzlichen Bedenken vorgebracht wurden (Stellungnahme vom 08.10.2018), werden der Planung seitens der Landesplanung Ziele der Raum-

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

nunmehr keine Mehrfamilienhäuser mehr vorgesehen werden und die Neubaufläche 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.

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.

Hinsichtlich der innerhalb des Plangebietes möglichen Wohneinheiten für Dauerwohnnutzungen ergibt sich auf Grundlage der Festsetzungen des B-Planes damit eine maximal mögliche Anzahl von 44 Wohneinheiten bei der ausschließlichen Umsetzung von Einfamilienhäusern und bis zu 47 Wohneinheiten, wenn die vorgesehenen Doppelhäuser auch vollständig als solche umgesetzt werden.

Mit der Größenordnung der geplanten Entwicklung liegt diese innerhalb des vorgegebenen Entwicklungsrahmens und belässt einen Puffer für die ermittelten Potentiale im Innenbereich.

Die erfolgten Erläuterungen hierzu werden in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

ANREGUNGEN

ordnung im Hinblick auf den Freiraumschutz (Ziffer 5.3.1 Abs.1 LEP 2010 und Ziffer 6.3.1 Abs. 4 LEP-Entwurf 2018) nicht entgegengehalten. Insofern werden Bedenken gegenüber dem Standort zurückgestellt.

4. Im Planungsgespräch vom 05.12.2018 wurde seitens der Landesplanung bereits in Aussicht gestellt, dass die Darstellung der Gesamtfläche als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan der Gemeinde trotz der Überschreitung des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens mitgetragen werden könnte. Voraussetzung ist aber, dass der B-Plan 14 entsprechend verkleinert wird. Der Flächenumfang sollte auch abgeleitet werden aus dem realistischen Innenentwicklungspotenzial (Ziffern 3.6.1 Abs. 1 und 6 LEP-Entwurf 2018). Ferner ist in der Begründung zur F-Plan-Änderung bereits die an den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angepasste verbindliche Bauleitplanung auszuführen.
5. Seitens der Landesplanung wird begrüßt, dass die Planung auch kleinere Wohnbauformen bzw. Geschosswohnungsbau berücksichtigt. Im weiteren Verlauf sollte die Gemeinde sich bei der Vergabe der Grundstücke ein Mitspracherecht sichern, damit der Bedarf der örtlichen Bevölkerung auch wirklich gedeckt werden kann. In diesem Zusammenhang bestehen keine Bedenken gegenüber einem Ausschluss von Zweitwohnungen.
6. Vor dem Hintergrund der o.g. Punkte stelle ich eine abschließende Stellungnahme bis zur Vorlage überarbeiteter Planungsunterlagen zurück.
7. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und greift einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.
8. Aus Sicht des Referates für **Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht** sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.

Eisenbahn-Bundesamt vom 06.09.2018

Ihr Schreiben ist am 05.09.2018 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die Ausführungen der Gemeinde zum vorangegangenen Punkt 2 verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die Ausführungen der Gemeinde zum vorangegangenen Punkt 2 verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine abschließende Stellungnahme zur 16. F-Planänderung, dass der vorliegenden Planung Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegenstehen, liegt inzwischen vor.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

ANREGUNGEN

Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundes-eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEWG) berührt.

Nach Einsicht in die Unterlage stelle ich fest, dass das Eisenbahn-Bundesamt in seinen zu vertretenden Belangen nicht berührt ist.

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus vom 05.10.2018

1. Gegen die 16. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Stein bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:
 1. Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Kreisstraße 30 (K 30) nicht angelegt werden.
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich, wie vorgesehen, über die Gemeindestraße „Lutterbeker Weg“ zu erfolgen.
 2. Pflanzungen von Straßenbäumen und Alleen im Straßenraum der Straßen des überörtlichen Verkehrs müssen unter Berücksichtigung des Lichtraumprofils, der Sicherheitsabstände und der freizuhaltenden Sichtfelder durchgeführt werden.

Baumpflanzungen sowie die notwendigen Pflege- bzw. Unterhaltungsarbeiten gehen zu Lasten der Gemeinde Stein.
4. Hinweis: Für die neue Wohnbebauung ist Lärmsanierung zu Lasten des Kreises als Baulasträger der K 30 ausgeschlossen. Es ist mit Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Verkehrslärm und zunehmendem Verkehrs-

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Die geplante Fahrerschließung erfolgt über den Lutterbeker Weg. Der Anregung wird insofern gefolgt. Im nordöstlichen Bereich sowie im Bereich der Bushaltestelle sind jedoch Zuwegungen für Fußgänger vorgesehen, um das Plangebiet mit anderen Bereichen der Gemeinde zu vernetzen. Parallel zur K 30 wird hierbei ein Fußweg vorgesehen, der diese Zugänge miteinander verbindet. Insofern handelt es sich nicht um direkte Zugänge, die die Verkehrsabläufe auf der K 30 beeinträchtigen könnten. Der östlich gelegene Zugang ist zudem als Notzufahrt vorgesehen.

Die gegebenen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen und bei nachfolgenden Planungen beachtet.

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 hier vorgeschlagenen passiven Lärmschutzmaß-

ANREGUNGEN

lärm zu rechnen.

5. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs.

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 21.09.2018

Die Belange der Forstbehörde werden von der o.a. Planung nicht berührt.

Es befindet sich kein Wald innerhalb des Plangebietes und im angrenzenden Bereich von 30 m um das Plangebiet.

Archäologisches Landesamt S.-H. vom 04.10.2018, Anlage

Ein Teil der sehr großen überplanten Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Wir stimmen der vorliegenden Planung zu. Um die überplante Fläche auf das Vorkommen und ggf. die räumliche Verbreitung von Artefakten zu prüfen, ist Mitarbeitern des Archäologischen Landesamtes nach der Ernte und dem Umpflügen der derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche in Absprache mit den Flächeneigentümern eine Geländebegehung (kostenfrei) zu ermöglichen, um abklären zu können, ob zureichende Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

nahmen werden in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise werden in die Begründung übernommen. Eine Begehung der Fläche ist zwischenzeitlich erfolgt.

ANREGUNGEN

Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: 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 unverändertem 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. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Landesamt für Denkmalpflege S.-H. vom 17.09.2018

1. Denkmalpflegerische Belange sind nicht berührt. Gegen die beabsichtigte Planung bestehen keine Bedenken.
2. Sonstige Hinweise und Bemerkungen:
Der Erhalt des ortsgeschichtlich bedeutenden Ehrenmals für die Gefallenen beider Weltkriege wäre wünschenswert. Da es sich um kein denkmalgeschütztes Objekt handelt, sollte im weiteren Planungsverlauf von „Ehrenmal“ und nicht mehr von „Denkmal“ gesprochen werden (vgl. Bestandsplan zum Landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom 06.08.18).

Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S.-H. vom 25.09.2018

Zu den mir vorgelegten Planunterlagen nehme ich in Hinblick auf die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes wie folgt Stellung:

Bauverbote gern. § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen nicht.

Da der Geltungsbereich des F- und B-Planes in keinem räumlichen oder substantiellen

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Planung wurde zwischenzeitlich dahingehend verändert, dass das Ehrenmal am derzeitigen Standort erhalten wird. Der Anregung wird insofern gefolgt. Der Hinweis zur Bezeichnung wird beachtet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

ANREGUNGEN

Zusammenhang mit Küstenschutzanlagen oder mit den Küstenformen Steilufer, Düne, Strand oder Strandwall steht, trifft das Nutzungsverbot auf Küstenschutzanlagen (...) gem. § 78 sowie die Genehmigungspflicht für Anlagen an der Küste gem. § 77 LWG nicht zu. Genehmigungen gem. §§ 77 bzw. 78 LWG sind somit nicht erforderlich.

Die Flächen liegen mit über +3 m NHN in keinem hochwassergefährdeten Gebiet.

Hinweise:

Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadenersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden.

Landeskriminalamt S.-H. vom 17.10.2018, Anlage

Hiermit teile ich Ihnen mit, dass für das Gebiet (siehe Betreffzeile) keine Auskunft zur Kampfmittelbelastung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung S-H erfolgt.

Eine Auskunftseinholung beim Kampfmittelräumdienst S-H ist nur für Gemeinden vorgeschrieben, die in der benannten Verordnung aufgeführt sind.

Die Gemeinde/Stadt Stein liegt in keinen uns bekanntem 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. (siehe Merkblatt)
Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Landwirtschaftskammer S.-H. vom 21.09.2018

Wir weisen 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. Wir empfehlen, diesen Sachverhalt

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Begründung wird um die erfolgten Hinweise ergänzt.

ANREGUNGEN

textlich mit in die Begründung der o. a. Bauleitplanung aufzunehmen.

Ansonsten bestehen aus agrarstruktureller Sicht zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.

Gebäudemanagement S.-H. AöR vom 13.09.2018

Die mir zugesandten Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig - Holstein hin überprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

IHK vom 04.10.2018

Wir bedanken uns für die Zusendung der Planungsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 14 sowie der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Stein.

Die IHK zu Kiel erhebt gegen die Planungen zur Errichtung eines allgemeinen Wohngebietes keine Bedenken.

Schleswig-Holstein Netz AG vom 21.09.2018

Die uns zugesandten Unterlagen wurden im Hinblick auf unsere Belange geprüft. Aus Sicht der Schleswig-Holstein Netz bestehen keine Bedenken.

Auf folgende Punkte möchten wir jedoch gerne hinweisen:

- Für die Planung und Projektierung benötigen wir eine Vorlaufzeit von mindestens 8 Wochen.
- Versorgungsleitungen unterliegen einer ständigen Instandhaltung. Bei Erneuerung bzw. Auswechslung 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.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die gegebenen Hinweise werden in die Begründung übernommen.

ANREGUNGEN

Bei Rückfragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 06.09.2018

Durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Eine weitere Beteiligung des Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen ist nicht weiter erforderlich.

Eisenbahn-Bundesamt vom 06.09.2018

Ihr Schreiben ist am 05.09.2018 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o.a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für die Beteiligung des EBA als Träger öffentlicher Belange.

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundes-eisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz - BEVVG) berührt.

Nach Einsicht in die Unterlage stelle ich fest, dass das Eisenbahn-Bundesamt in seinen zu vertretenden Belangen nicht berührt ist.

Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde vom 10.10.2018

Ich nehme Bezug auf Ihr Beteiligungsschreiben vom 4.09.2018.

In Ziff. 9.2 Technische Infrastruktur der Begründung verweisen Sie auf die Zuständigkeit des Verbandes für die Schmutz- und Regenwasserbeseitigung.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

ANREGUNGEN

1. Schmutzwasserbeseitigung
Bezüglich der Schmutzwasserbeseitigung bestehen keine Bedenken zum Anschluss an das bestehende Netz.
2. Regenwasserbeseitigung
Der AZV betreibt im Bereich der Straße Dorfring ein RW Kanalnetz. Diese RW Kanalanlagen wurden im Zuge der Aufgabenübertragung von der Gemeinde Stein übernommen. Derzeit ist deshalb in Klärung, ob es sich bei den Anlagen um eine Abwasseranlage durch die das Gewässer fließt oder ein Gewässerabschnitt der Salzbodensau handelt.

Der AZV Ostufer Kieler Förde übernimmt keinerlei Gewähr oder Haftung dafür, dass die wasserrechtliche Einleiterlaubnis insoweit, als es die zusätzlichen Regenwassermengen aus dem Plangebiet betrifft, angehoben wird. Dass das Kanalnetz des Verbandes möglicherweise über eine ausreichende Kapazität verfügt, besagte zusätzliche Regenwassermengen aus dem Plangebiet aufzunehmen und abzuleiten, bedeutet ausdrücklich nicht, dass hiermit auch die wasserrechtliche Zulässigkeit der (nachfolgenden) Gewässereinleitung festgestellt wäre.

Zur Regenwasserbeseitigung weise ich darauf hin, dass das vorhandene Kanalnetz nur in einem sehr begrenzten Rahmen freie Kapazitäten zur Aufnahme zusätzlichen Regenwassers hat. Mit der Errichtung der Hochwasserentlastungsanlage erfolgte eine Verminderung von Zuflüssen aus unbefestigten Einzugsflächen. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung sind daher frühzeitige Abstimmungen mit dem Erschließungsträger und dem beauftragten Ingenieurbüro erforderlich, um aufzuzeigen wie sich die Entlastung durch den Hochwasserentlastungskanal und die neue Einleitmengen aus dem B-Plangebiet 14 auf das Kanalnetz bei den Bemessungsereignissen auswirken.

Noch nicht abschließend ist die Frage geklärt, wie die geplante Einleitung des vorhandenen B-Plangebietes „An der alten Schule“ (Straße Sandkuhle) in die Hochwasserentlastungsanlage der Gemeinde (Unterhaltung durch den GUV) hydraulisch und rechtlich einzustufen ist. Es sind möglicherweise entsprechende Vereinbarungen und hydraulische Nachweise bzgl. der Einleitung und Ableitung mit der Gemeinde zu treffen.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 gelegenen 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 wird kurzfristig 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.

ANREGUNGEN

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Nach erfolgtem hydraulischem Nachweis des Bestandskanals wird in Abstimmung mit den Fachbehörden und dem Betreiber des Kanalnetzes eine Entscheidung getroffen, welche Variante umgesetzt werden soll. Grundsätzlich ist die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers möglich.

Stadtwerke Kiel AG vom 05.09.2018

Bebauungsplan Nr. 14

Die oben aufgeführte „Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14“ der Gemeinde Stein haben die Stadtwerke Kiel AG sowie die Fachbereiche der SWKiel Netz GmbH hinsichtlich der stadtwerkeseitigen Versorgungsleitungen und -anlagen geprüft und nehmen wie folgt Stellung:

Gasversorgungsnetz:

Das Gasversorgungsnetz erstellt und betreibt die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

Neu- oder Umbauten sind zusätzlich zum B-Planverfahren, durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfo@stadtwerke-kiel.de) mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn anzumelden.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Verkehrsbetrieb Plön vom 06.09.2018

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 04.09.2018 nebst beigefügten Planunterlagen und teilen Ihnen hierzu mit, dass wir als Träger öffentlicher Belange aus der Sicht unseres Omnibus-Linienverkehrs keine Einwände gegen die vorliegenden Planungen erheben.

Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck vom 06.09.2018

Gegen den o. g. Bebauungsplan und die 16. Änderung des Flächennutzungsplan habe ich grundsätzlich keine Bedenken.
Die Belange der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes werden nicht berührt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die gegebenen Hinweise wurden bereits in die Begründung übernommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

ANREGUNGEN

Hauptzollamt Kiel vom 15.10.2018

Ich habe keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans.

Gewässerunterhaltungsverband Schönberger Au vom 10.10.2018

Mit Schreiben vom 04.09.2018 erhielt ich die o.a. Unterlagen zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange. In der Begründung zum Vorentwurf wird unter Punkt 9.2 - Technische Infrastruktur - aufgeführt, dass das Regenwasser des vorhandenen B-Plangebietes „An der alten Schule“ über den vom GUV Schönberger Au gebauten Hochwasserentlastungskanal zukünftig abgeleitet werden soll. Diese Aussage ist nicht korrekt.

Die Höhenlage der neu verlegten Hochwasserentlastungsleitung lässt die Zuleitung aus dem B-Plangebiet „An der alten Schule“ nicht zu.

Beim Bau der Hochwasserentlastungsleitung wurde lediglich vorgesehen, einen Überlauf aus Betonrohren DN 400 vom vorhandenen Regenrückhaltebecken (RRB) an der Siedlung „An der alten Schule“ zur Entlastungsleitung DN 500 zu verlegen, um Hochwasserabflüsse aus dem ausgelastetem RRB in den Ortsbereich auszuschließen.

Es liegt daher nicht im Ermessen des GUV Schönberger Au, den Drosselabflusswert von 15,0 l/s aus dem Gebiet des B-Plan 14 anzuerkennen. Hierfür wäre ein entsprechender Nachweis der RW-Kanäle im Ortsbereich (Ringstraße) zu erbringen.

Seitens des GUV wird dazu angemerkt, dass die Hochwasserentlastungsleitung die Abflusssituation im Ortskern verbessern sollte. Durch die Einleitung von 15 l/s aus dem RRB des B-Planes 14 wird diese Entlastung teilweise wieder aufgehoben.

Seitens des Planers sollten daher Varianten zur Ableitung des Oberflächenwassers aus dem geplanten Baugebiet Nr. 14 aufgezeigt werden, die den Abfluss minimieren. Seitens des GUV Schönberger Au bestehen Bedenken

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 gelegenen 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 wird kurzfristig 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. aufge-

ANREGUNGEN

gegen die Einleitung von 15 l/s anstatt des ermittelten natürlichen Ablaufes von 4,9 l/s in das Gewässer 2.0, das in der Ortschaft gleichzeitig RW-Kanal und Gewässer 11. Ordnung ist.

Gewässerunterhaltungsverband Selenter See vom 12.09.2018

Im Rahmen des o.g. Verfahrens sind mir die Planunterlagen zur Stellungnahme übersandt worden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbandsgebietes, so dass Verbandsinteressen nicht berührt sind.

Eine Stellungnahme des Verbandes ist daher nicht erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH vom 04.09.2018

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken, weitere folgende Hinweise bitten wir aber zu beachten:

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 Tele-

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

führt), 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.

Nach erfolgtem hydraulischem Nachweis des Bestandskanals wird in Abstimmung mit den Fachbehörden und dem Betreiber des Kanalnetzes eine Entscheidung getroffen, welche Variante umgesetzt werden soll. Grundsätzlich ist die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers möglich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Hinweise wurden bereits in die Begründung übernommen.

ANREGUNGEN

kom 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 unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 11, Planungsanzeigen
Fackenburger Allee 31
23554 Lübeck

Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung:

T-NL-N-PTI-11-
Planungsanzeigen@telekom.de

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

ANREGUNGEN

NABU S.-H. vom 13.09.2018

Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben - nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter - die nachfolgende Stellungnahme ab.

1. Die Begründung für die Aufstellung dieses B-Planes und die damit verbundene Änderung des Flächennutzungsplanes können nur teilweise überzeugen. Die Gemeinde Stein beklagt die Zunahme der Wohnnutzung im Freizeit- und Tourismusbereich, was der vorhandenen Nachfrage nach kleinen Wohnungen und Einfamilienhäusern Wohnraum entziehen würde. Die Festlegungen des Planes widersprechen dieser Begründung insofern, dass nur 4 Mehrfamilienhäuser und 3 Doppelhäuser geplant sind. Demgegenüber stehen 41 Einfamilienhäuser mit der Möglichkeit von Einliegerwohnungen für den Freizeit- und Tourismusbereich. Hier zeigt sich, dass Planfestsetzungen und Begründung nur oberflächlich übereinstimmen. Es wird sehr viel Fläche verbraucht (über 4 ha!), die dann nicht effektiv genutzt wird. Der NABU wendet sich gegen derartig bedenkenlose Überlegungen, da der fortschreitenden Bodenversiegelung so nicht Einhalt geboten werden kann.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die erfolgten Ausführungen jedoch nicht geteilt.

Zunächst ist anzumerken, dass die Planung dahingehend überarbeitet wurde, 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.

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.

Hinsichtlich der innerhalb des Plangebietes möglichen Wohneinheiten für Dauerwohnnutzungen ergibt sich auf Grundlage der Festsetzungen des B-Planes damit eine maximal mögliche Anzahl von 44 Wohneinheiten bei der ausschließlichen Umsetzung von Einfamilienhäusern und bis zu 47 Wohneinheiten, wenn die vorgesehenen Doppelhäuser auch vollständig als solche umgesetzt werden.

Die erfolgten Erläuterungen hierzu werden in die Begründung aufgenommen.

2. Der beigelegte Umweltbericht zeigt deutlich

Der Erhalt von Knicks setzt voraus, dass ausreichend breite

ANREGUNGEN

auf, dass es wertvolle Knickstrukturen, Baumgruppen und einen Teichbiotop mit nachgewiesenen Amphibien auf dem Plangelände gibt. Die vorläufige Planung sieht hier die Entwidmung vor. Der durch das Gebiet verlaufende Knick (130 m) soll entfernt werden. Der NABU lehnt diese Maßnahmen ab aus Gründen des Erhalts der Biodiversität.

Auch das Ehrenmal (augenscheinlich gut gepflegt, mit Blumen bedacht!) für die Gefallenen Soldaten soll umgesiedelt werden. Die Frage nach externer Kompensation der Maßnahmen wird nur vage beantwortet, was auch in diesem „Vorverfahren“ sehr bedauerlich ist. Eine Einschätzung für die Akzeptanz des gesamten Vorhabens ist so kaum möglich.

Es wäre aus unsere Sicht beispielsweise vorzuziehen, den gewachsenen Knick in der Fläche zu erhalten und die Bürger in dessen Pflege einzubinden.

3. Das Schallgutachten weist Überschreitungen der Orientierungsparameter auf.

Hieraus müsste eigentlich eine Lärmschutzmaßnahme zum Dorfring hin resultieren. Ein Knickwall wäre hier eine Möglichkeit. Eine Lösung über bautechnische Aspekte der Gebäude ist u.E. sehr konventionell und für künftige Bewohner vermutlich wenig reizvoll.

4. Die angedachten Bodenauffüllungen auf ca. 60 % der Fläche sind so für den NABU nicht akzeptabel. Besser wäre eine der Landschaft angepasste Gestaltung der Grundstücke und der Bauweise. Die angesprochenen Beeinträchtigungen der Knicks durch die Bodenauffüllungen sind ebenfalls nicht akzeptabel.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Saumstreifen geschaffen werden und diese im öffentlichen Eigentum verbleiben. Dies soll nicht erfolgen insbesondere da die für eine wohnbauliche Entwicklung verfügbaren Flächen möglichst effizient ausgenutzt werden sollen und die Gemeinde personell nicht in der Lage ist, öffentliche Grünflächen größeren Umfangs dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Der Erhalt von Knicks innerhalb besiedelter Bereiche und deren Zuordnung zu privaten Grundstücken führt regelmäßig dazu, dass der Knick von den privaten Eigentümern überformt wird und seine Wertigkeit verliert. Daher empfehlen inzwischen auch die unteren Naturschutzbehörden, in derartigen Situationen die vorhandenen Knicks zu entwickeln und extern auszugleichen. Der diesbezüglichen Anregung wird insofern nicht gefolgt.

Hinsichtlich des Ehrenmales wurde die Planung dahingehend überarbeitet, dass dieses nunmehr am bisherigen Standort erhalten und aufgewertet wird.

Für den Plangelungsbereich wird die Erheblichkeit des Eingriffs und der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt, d.h. der Eingriff wird bilanziert und notwendige Schutz-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen werden formuliert.

Zu berücksichtigen sind vor allem Flächenversiegelungen, Beseitigungen und Entwidmungen von Knicks und die Entwidmung des vorhandenen Biotopes (Kleingewässer) sowie die damit ggf. verbundenen artenschutzrechtlichen Kompensationserfordernisse. Mit der Inanspruchnahme von Ackerflächen für eine bauliche Nutzung betrifft der durch das Planvorhaben bedingte Eingriff Flächen mit allgemeiner Bedeutung für Natur und Landschaft. Voraussichtliche wird daher über den bereits genannten Biotopersatz hinaus keine gesonderte Kompensation für entfallende Vegetationsbestände erforderlich. Der Ausgleich für die unvermeidbaren Eingriffe soll auf einer externen Ausgleichsfläche innerhalb des Gemeindegebietes im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsort erfolgen.

Die vorgesehenen passiven Lärmschutzmaßnahmen werden in der vorliegenden Situation als ausreichend angesehen. 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.

Die Bodenauffüllungen werden auf Grund der Topografie sowie der Notwendigkeit, das anfallende Regenwasser nach Norden abzuleiten, erforderlich. Hierzu gibt es keine sinnvolle Alternative. Die Beeinträchtigung von (zu entwidmenden) Knicks wird hierbei ebenso berücksichtigt wie ein ggf. erforderlicher zusätzlicher Ausgleich für die Bodenauffüllungen.

ANREGUNGEN

5. Insgesamt haben wir den Eindruck, dass es sich hier um eine unter ökologischen Aspekten eher uninspirierte Vorplanung handelt, die Ähnlichkeiten zu den Baugebieten aus den 70er oder 80er Jahren aufweist.

Aber auch eine so ausgerichtete Vorplanung kann versuchen, sich einen zeitgemäßen Anstrich zu geben.

Möglichkeiten sind gegeben: Einbindung der Knicks in die Planung und nicht deren Entwicklung, vorzusehende E-Ladestationen, z.B. an Straßenlaternen, angemessene Abstände zu dem Teichbiotop, effektive Geländenutzung z. B. durch Reihenhäuser, ortsangepasste Bauweise mit Gründächern - mindestens auf den Carports, an den im Gebiet vorkommenden Lebewesen orientierte Regenrückhaltung. Natürlich sind das nur einige Vorschläge, die man argumentativ immer mit der noch folgenden B-Planung wegwischen könnte. Da aber in dieser Vorplanung kaum konstruktive ökologische Grundideen für uns erkennbar sind, bringt der NABU die genannten Aspekte an dieser Stelle schon ein.

Grundsätzlich ist ein Wohngebiet auf dieser Fläche vorstellbar, doch sollte man sich ein Beispiel an schon vorhandenen ökologisch orientierten Siedlungen nehmen.

Die Gemeinde Stein, deren dörflicher Charakter mit Landwirtschaft am Dorfplatz trotz Freizeitnutzung von umgebenden Gebäuden immer noch deutlich ist, sollte die Chance ergreifen und hierzu wie auch zur umgebenden Landschaft passende Wohngebiete planen.

6. Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor.

Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.

II. BÜRGER

Bürger Nr. 1 vom 08.09.2018

Ich möchte meine Einwände zum Entwurf B-Plan Nr.14, Stand Versammlung zur Beteiligung der Öffentlichkeit am 22.08.18, schriftlich

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Hierzu wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen. Die Anregungen zur Einrichtung von Ladestationen für E-Autos sowie der Ausbildung von Gründächern auf Carports wird für die weitere Planung berücksichtigt.

Insgesamt ist die Planung aus Sicht der Gemeinde dem Standort angemessen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Mitteilung des Abwägungsergebnisses erfolgt nach entsprechender Abwägung durch die Gemeinde.

ANREGUNGEN

festhalten und mitteilen:

1. Das gesamte Neubaugebiet soll an die Regenentwässerung angeschlossen werden, die durch den Dorfkern führt. Aufgrund der bisher aufgetretenen Überlastungen dieses Netzes wurde eine neue Leitung außerhalb verlegt. Ich bitte um Überprüfung der Möglichkeit des Anschlusses an die neue Regenentwässerung westlich des Dorfgebietes. Alternativ wäre auch eine neue Zuleitung östlich des Kindergartens/ Sportplatzes zu überprüfen, siehe Anlage.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 Regenwasser-

ANREGUNGEN

- Der Entwurf des B-Planes sieht ca. 20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vor. Wir sind der Meinung, dass in einem Neubaugebiet außerhalb des Dorfkernes nur Einzelhausbebauung zugelassen werden sollte. Grund hierfür ist das große Innenentwicklungspotenzial im Dorfring. Wir sind der Meinung, dass die Nachfrage an Wohnungen geringer sein könnte als die zu erwartende Realisierung in den nächsten 10 Jahren. Für das Grundstück ... liegen bereits Bauanträge vor. Und die Grundstücke ... und ... haben ebenso ein großes Potenzial für die Entwicklung an Wohnungen, hier steht eine Fläche von über 5.000 m² BGF zur Verfügung. Zu diesem Gebiet westlich des Dorfrings liegt im Übrigen bereits ein Aufstellungsbeschluss des B-Planes Nr.16 vor. Dieser sollte wegen der Lage im Innenbereich und der Dringlichkeit der vorliegenden Bauanträge vorrangig betrachtet werden.

**Bürger Nr. 2
vom 25.09.2018**

Ich möchte meine Einwände zum Entwurf B-Plan Nr.14 (Stand Versammlung zur Beteili-

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

rückhaltebecken 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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Konzept ist dahingehend überarbeitet worden, dass nunmehr keine Mehrfamilienhäuser mehr vorgesehen werden und die Neubaufläche 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.

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.

Hinsichtlich der innerhalb des Plangebietes möglichen Wohneinheiten für Dauerwohnnutzungen ergibt sich auf Grundlage der Festsetzungen des B-Planes damit eine maximal mögliche Anzahl von 44 Wohneinheiten bei der ausschließlichen Umsetzung von Einfamilienhäusern und bis zu 47 Wohneinheiten, wenn die vorgesehenen Doppelhäuser auch vollständig als solche umgesetzt werden.

Die erfolgten Erläuterungen hierzu werden in die Begründung aufgenommen.

ANREGUNGEN

gung der Öffentlichkeit am 22.08.18), schriftlich festhalten und mitteilen:

1. • Das gesamte Neubaugebiet soll an die Regenentwässerung angeschlossen werden, die durch den Dorfkern führt. Aufgrund der bisher aufgetretenen Überlastungen dieses Netzes wurde eine neue Leitung außerhalb verlegt. Ich bitte um Überprüfung der Möglichkeit des Anschlusses an die neue Regenentwässerung westlich des Dorfgebietes. Alternativ wären auch eine neue Zuleitung östlich des Kindergartens/ Sportplatzes oder der Anschluss an die Regenentwässerung für das Gewerbegebiet Stein zu prüfen.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

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 Dros-

ANREGUNGEN

2. • Der Entwurf des B-Planes sieht ca. 20 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern vor. In einem Neubaugebiet außerhalb des Dorfkernes sollte nur Einzelhausbebauung zugelassen werden. Grund hierfür ist das große Innenentwicklungspotenzial im Dorfring. Wir sind der Meinung, dass die Nachfrage an Wohnungen geringer sein könnte als die zu erwartende Realisierung in den nächsten 10 Jahren. Für das Grundstück ... liegen bereits Bauanträge vor. Und die Grundstücke ... und ... haben ebenso ein großes Potenzial für die Entwicklung an Wohnungen, hier steht eine Fläche von über 5.000 m² BGF zur Verfügung. Zu diesem Gebiet westlich des Dorfrings liegt im Übrigen bereits ein Aufstellungsbeschluss des B-Planes Nr.16 vor. Dieser ist wegen der Lage im Innenbereich und der Dringlichkeit der vorliegenden Bauanträge vorrangig zu betrachten (vgl. auch Darlegung des Anlasses der Planung und der Planungsziele zur Aufstellung des B-Plans Nr. 16).

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

selabfluss 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.

Eine Ableitung des Regenwassers nach Osten kommt nicht in Frage, da die Entwässerung wegen der Ausgangshöhe des B-Plan Gebietes nicht funktionieren würde. Eine normgerechte Entwässerung im Freigefälle ist nicht möglich. Die Leitungslänge würde ca. 700 m betragen. Bei einem gering gewählten Gefälle von 0,7 % ergäbe sich eine Höhendifferenz von 4,90 m, die nicht zur Verfügung steht. Pumpenanlagen für Regenwasser kommen aus Gründen der Nachhaltigkeit außerhalb nicht in Frage.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Konzept ist dahingehend überarbeitet worden, dass nunmehr keine Mehrfamilienhäuser mehr vorgesehen werden und die Neubaufläche 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.

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.

Hinsichtlich der innerhalb des Plangebietes möglichen Wohneinheiten für Dauerwohnnutzungen ergibt sich auf Grundlage der Festsetzungen des B-Planes damit eine maximal mögliche Anzahl von 44 Wohneinheiten bei der ausschließlichen Umsetzung von Einfamilienhäusern und

ANREGUNGEN

3. • Folge der Realisierung des Neubaugebietes ist eine zusätzliche Lärmbelastung für die Anwohnerinnen und Anwohner der Kreuzung K 30/Lutterbeker Weg. Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der Anwohnerinnen und Anwohner der Kreuzung K 30/Lutterbeker Weg sind daher zu prüfen.

4. Vorstellbar und rechtlich zulässig ist eine Anbindung des beabsichtigten Neubaugebietes an die K 30 zusätzlich zu der in den Planentwürfen enthaltenen an den Lutterbeker Weg. Mit einer solchen Anbindung könnte der

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

bis zu 47 Wohneinheiten, wenn die vorgesehenen Doppelhäuser auch vollständig als solche umgesetzt werden. Die erfolgten Erläuterungen hierzu werden in die Begründung aufgenommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um schädlichen Auswirkungen durch die Verkehrslärmimmissionen beurteilen zu können und diesen ggf. entgegenwirken zu können, wurde vom Wasser- und Verkehrskontor eine Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt.

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 m 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.“

Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Gutachtens wären auch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen an der Bestandsbebauung empfehlenswert. Die Maßnahmen werden jedoch nicht durch die vorliegende Planung und den damit geringfügig zunehmenden Verkehr verursacht, sondern durch den bereits vorhandenen Verkehr. Weitergehende Maßnahmen im Sinne der Stellungnahme sind insofern nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die dort getroffenen Aussagen jedoch nicht geteilt.

Der LBV-SH hat eine Erschließung über die Kreisstraße abgelehnt. Insofern kann der Anregung nicht gefolgt werden.

ANREGUNGEN

entstehende zusätzliche Straßenverkehr zur/von der B 502 über Wendtorf geleitet werden und das Verkehrsaufkommen an der Kreuzung und die Geräuschbelastung für die Anwohnerinnen und Anwohner verringert werden. Auch die Geräuschbelastung aufgrund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens aus bzw. in Richtung Laboe könnte minimiert werden, wenn durch eine Anbindung des beabsichtigten Neubaugebietes an die K 30 das Halten und Anfahren an der Kreuzung entfallen würde.

Bürger Nr. 3 (Protokoll Öffentlichkeitsbet.) vom 22.08.2018

Nach der Begrüßung durch Bürgermeister Dieterich stellt Herr Blank als Planer der Gemeinde anhand einer Präsentation die Planungen ausführlich vor. Die Präsentation wird Anlage zu diesem Protokoll. Herr Blank geht anhand verschiedener Bebauungskonzepte in seinen Ausführungen insbesondere auf die verkehrliche Erschließung, das Schallgutachten zur K 30, das Ehrenmal, das Regenrückhaltebecken, die verschiedenen Haustypen sowie auf naturschutzfachliche Festlegungen ein. Bei den verschiedenen Planungsvarianten erläutert Herr Blank, dass zur besseren verkehrlichen Anbindung an den Lutterbeker Weg auch eine Verlegung des Ehrenmals in Betracht gezogen wurde. Nachdem er erklärt, dass auch der Flächennutzungsplan der Gemeinde Stein dergestalt geändert werden muss, dass statt der derzeitigen Darstellung der Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche ein Wohngebiet dargestellt werden muss, erläutert er den Ablauf des weiteren Planverfahrens für die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes.

- 1, Es wird die Frage gestellt, warum der Flächennutzungsplan nicht gleich die gesamte Fläche bis zum Gewerbegebiet als Wohngebiet darstellt.
2. Weiter wird vorgetragen, warum nur eine so geringe Anzahl an Doppelhäusern geplant ist.
3. Es wird nach der Anzahl der geplanten Vollgeschosse für die Mehrfamilienhäuser gefragt. Es wird in dem Zusammenhang auf den Dorfanger verwiesen, wo noch großes Potenti-

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

Es wird erläutert, dass die Landesplanungsbehörde einer solchen Planung nicht zustimmen würde. Die Gemeinde Stein hat nur ein bestimmtes Kontingent für die wohnbauliche Entwicklung und dieses würde bei einer Erweiterung des Wohngebietes bis zum Gewerbegebiet erheblich überschritten.

Es wird ausgeführt, dass das Konzept aus Erfahrungswerten heraus geplant ist. Es ist aber optional durchaus möglich, weitere Doppelhäuser zuzulassen.

Es wird erläutert, dass ortstypische Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit einer Höhe von ca. 9,50 m geplant sind. Nach dem derzeitigen, überarbeiteten Stand der Planung sind keine Mehrfamilienhäuser

ANREGUNGEN

- al für Mehrfamilienhäuser vorhanden ist.
4. Es wird nach dem Zeitfenster für die Planung gefragt.
 5. Es wird gefragt, warum die Mehrfamilienhäuser im Norden angeordnet sind.
 6. Es wird darum gebeten, 2 bis 3 Parkplätze pro Grundstück im Bebauungsplan festzusetzen.
 7. Es wird gefragt, warum es keinen Spielplatz in dem Neubaugebiet geben wird.
 8. Es wird weiter vorgetragen, dass es wünschenswert wäre, wenn im Lutterbeker Weg eine Rechts vor Links-Regelung getroffen wird. Es wird bereits heute viel zu schnell gefahren, bei einer weiteren Zufahrt würde das Gefahrenpotential stark ansteigen.
 9. Es wird gefragt, ob die geplanten Parkplätze für die Anwohner vorgesehen sind.
 10. Es wird gefragt, ob im Neubaugebiet Ferienwohnungen zugelassen werden.
 11. Es wird gefragt, ob die Mehrfamilienhäuser Eigentumswohnungen oder Mietwohnungen bereitstellen sollen.
 12. Es wird empfohlen, die Zufahrt vom Lutterbeker Weg in das Baugebiet in den Süden zu verlegen. Die Einrichtung einer Kreuzung mit der Ausfahrt von der Straße „An der alten Schule“ wird für zu gefährlich gehalten, zumal bereits wenige Meter weiter die Kreuzung „Dorfring“ vorhanden ist.
 13. Es wird dafür plädiert, zwei Zufahrten zum Neubaugebiet einzurichten, das hätte den Vorteil, dass bei der Sperrung einer Zufahrt

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

- mehr vorgesehen.
- Bürgermeister Dieterich ergänzt, dass die Landwirte am Dorfanger derzeit noch keine Ambitionen für bauliche Veränderungen haben. Hier bestünde jedoch die Möglichkeit, Wohnraum in Form von kleineren Wohnungen zu schaffen.
- Es wird erklärt, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes bis zum Herbst / Winter 2019 abgeschlossen sein könnten.
- Dies hängt mit der Sonnenausrichtung und der erforderlichen Grundstücksgröße für die Mehrfamilienhäuser zusammen. Einfamilienhäuser lassen sich vom Standort her individueller planen. Nach dem derzeitigen, überarbeiteten Stand der Planung sind keine Mehrfamilienhäuser mehr vorgesehen.
- Es ist vorgesehen, 2 Parkplätze pro Wohneinheit festzusetzen. Auch in Einfamilienhäusern wird häufig eine Einliegerwohnung eingebaut und dann wären 4 Parkplätze auch erforderlich.
- Bürgermeister Dieterich erklärt, dass das eine bewusste Entscheidung der Gemeinde war. Die Gemeinde Stein hat den Ostseestrand in unmittelbarer Nähe, im Übrigen spielen Kinder überwiegend auf den Grundstücken der Eltern.
- Eine Recht-vor-Links-Regelung wird im Zuge der weiteren Planung hinsichtlich deren Umsetzbarkeit geprüft.
- Es wird erklärt, dass es sich um öffentliche Parkplätze handelt, die von Besuchern genutzt werden sollten. Allerdings lässt es sich nicht verhindern, wenn dort auch Anwohner parken.
- Bürgermeister Dieterich erklärt hierzu, dass das Gebiet zum Dauerwohnen bestimmt ist und eine Ferienwohnung nur zugelassen wird, wenn die Hauptwohnung zum Dauerwohnen genutzt wird.
- Hierzu erklärt Bürgermeister Dieterich, dass beide Möglichkeiten bestehen sollen. Nach dem derzeitigen, überarbeiteten Stand der Planung sind keine Mehrfamilienhäuser mehr vorgesehen.
- Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass die vorgebrachte Anregung berücksichtigt wird.
- Bürgermeister Dieterich erklärt, dass eine Notausfahrt auf jeden Fall eingerichtet wird, um für exakt diese Fälle vorbe-

ANREGUNGEN

weiterhin eine Zufahrt vorhanden wäre.

14. In der weiteren Diskussion wird die eventuelle Verlegung des Denkmals angesprochen. Die Verlegung wird allgemein sehr kritisch gesehen, das Ehrenmal sollte allein aus historischen Gründen nicht verlegt werden.

BERÜCKSICHTIGUNG

(Beschlussempfehlungen)

reitet zu sein.

Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass die vorgebrachte Anregung berücksichtigt wird.

Ausgearbeitet im September 2019 durch

GUNTRAM BLANK
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel: 0431 / 570 91 91, Fax: 570 91 99