

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Dauerwohnen / Touristenbeherbergung- (Teilgebiete 1 bis 9) dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Touristenbeherbergung. Zulässig sind:

- a) Dauerwohnungen im Sinne von Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Gemeinde Stein haben (Hauptwohnung, alleinige Wohnung),
- b) Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung nur als einer Dauerwohnnutzung als Hauptnutzung zugeordnete und in der Fläche deutlich untergeordnete Nutzung sowie
- c) Räume für freie Berufe.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Die deutliche Unterordnung der zulässigen Nutzung nach Textziffer 1.1.b) ist gegeben bis zu einer maximalen Nettonutzfläche von 40% der Gesamtnettonutzfläche des Gebäudes.

In dem Teilgebiet 1 des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes sind die nach Textziffer 1.1.b) zulässigen Nutzungen nur bei der Errichtung eines Einzelhauses zulässig.

1.2 In allen Teilgebieten des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes gilt die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 60 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.

1.3 In allen Teilgebieten des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten, vollverglasten Wintergärten oder an das Gebäude herangebauten unselbständigen Terrassen um maximal 30 m² bei Einzelhäusern und maximal 15 m² je Doppelhaushälfte erhöht werden.

1.4 In allen Teilgebieten des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes darf die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche für Einzelhäuser auf maximal 175 m² und für Doppelhaushälften auf maximal 115 m² erhöht werden, wenn das jeweilige Gebäude ausschließlich im Erdgeschoss zu Wohnzwecken oder für sonstige zulässige Zwecke genutzt wird. Die Nutzung einer zweiten Geschossebene auch in Nichtvollgeschossen ist unzulässig.

2) Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 2 BauGB

2.1 In dem Teilgebiet 9 sind die Dächer der Hauptgebäude parallel zu der in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten.

Im Teilgebiet 9 dürfen die traufseitige Anbauten und Querbauten an das Hauptgebäude eine maximale Breite von 40 % der traufseitigen Gebäudelänge des Hauptgebäudes nicht überschreiten. Der First des Anbaus oder Querbaus (Nebenfirst) muss mindestens 0,50 m (gemessen in der Senkrechten) unterhalb der Höhe des Firstes des Hauptgebäudes (Hauptfirst) liegen.

3) Größe der Baugrundstücke

§ 9 (1) 3 BauGB

- 3.1 In dem Teilgebiet 1 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m² für ein Einzelhausgrundstück und 650 m² für ein Doppelhausgrundstück.
- 3.2 In Teilgebieten 2 bis 9 beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 550 m² für ein Einzelhausgrundstück.

4) Beschränkung der Zahl der Wohnungen

§ 9 (1) 6 BauGB

- 4.1 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung -Einzelhaus- sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 4.2 In allen Teilgebieten mit der Festsetzung -Einzel- und Doppelhaus- sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude (d.h. 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte) zulässig.

5) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (2) BauGB, § 16 + 18 BauNVO

- 5.1 In allen Teilgebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NHN (Normalhöhen Null) nicht überschreiten.

Erstreckt sich ein Hauptgebäude über zwei mit unterschiedlicher Höhe für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetztem Baufeld, so ist zwischen den festgesetzten Höhen zu vermitteln.

- 5.2 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand.

Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden.

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

6) Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

§ 9 (1) 17 BauGB

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Aufschüttungen sind Geländeauffüllungen oberhalb der vorhandenen Geländehöhe in den jeweils gekennzeichneten Bereichen bis zu einer maximalen Höhe von

- a) 1,00 m innerhalb des Bereiches A,
 - b) 1,50 m innerhalb des Bereiches B,
 - c) 2,00 m innerhalb des Bereiches C und
- zulässig.

- 6.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Abgrabungen sind Geländeabgrabungen bis zu einer maximalen Tiefe von 0,75 m zulässig.

- 6.3 Innerhalb der privaten Grundstücksflächen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Baufelder nur bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

7) Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 12 + 23 Abs. 5 BauNVO

- 7.1 In allen Teilgebieten müssen Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einen lichten Abstand von mindestens 5,00 m

zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen, für den Fahrzeugverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen einhalten.

Hiervon ausgenommen sind Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen und Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

Zugunsten der Errichtung von Carports können Ausnahmen zugelassen werden ausschließlich bei Eckgrundstücken (auf mindestens zwei Seiten an Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke), wenn der Mindestabstand von 5,00 m zumindest zu der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, von der aus der Carport erschlossen wird.

- 7.2 In allen Teilgebieten dürfen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze die festgesetzte rückwärtige, der erschließungsseitigen Baugrenze gegenüberliegende Baugrenze der festgesetzten Baufelder bzw. deren Verlängerung zu den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht überschreiten.

8) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, § 9 (1) 20, § 9 (1) 25 a + b BauGB

- 8.1 Alle als zu erhalten und neu anzupflanzend festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- 8.2 Die zum Erhalt festgesetzten ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität 'Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 an diesem Standort zu ersetzen.

- 8.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen sind mindestens 29 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Solitärhochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm gemessen in 1,00 m Höhe.

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist ein Mindestvolumen für die Baumgruben von 12,0 m³ sowie eine Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von 6,0 m² herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern und extensiv zu pflegen.

Die Anpflanzungen können mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten sowie die Aufteilung und die Standorte der öffentlichen Parkplätze erfolgen und entsprechend verschoben werden. Die festgesetzte Anzahl der Bäume je Straßenabschnitt muss jedoch erhalten bleiben.

- 8.3 Entlang der Kreisstraße 30 (Ellernbrook) sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb des Grünstreifens mindestens 4 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind als Solitärhochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm gemessen in 1,00 m Höhe.

- 8.4 Entlang der nördlichen Grenze der privaten Grundstücksflächen zur Kreisstraße 30 sowie der westlichen Grenze der privaten Grundstücksflächen zum Lutterbeker Weg ist auf den privaten Grundstücksflächen eine Hecke zu pflanzen. Für die Heckenpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Die Heckenanpflanzungen müssen auf dem Geländeniveau des nördlich angrenzenden Weges liegen. Geländeabfangungen sind in diesem Bereich bis max. 0,50 m zulässig. Die Pflanzung ist 2-reihig mit einer Höhe der Hecke zwischen 1,25 m bis 1,50 m vorzunehmen.

- 8.5 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entlang der Rückseite des Ehrenmals am westlichen Rand des Plangebietes dient dem Schutz des Ehrenmalbereiches sowie des vorhandenen ortsbildprägenden Baumbestandes.

Bauliche oder gestalterische Maßnahmen, welche zu einer Beeinträchtigung der Kronen- oder Traufbereiche (Wurzelraum) der als zu erhalten festgesetzten Eiche oder des Baumbestandes im Bereich des Ehrenmals führen sind unzulässig.

Veränderungen des bestehenden Geländeverlaufes durch Bodenauffüllungen oder -abgrabungen sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig. Die Bodenauffüllungen der angrenzenden Grundstücke sind ausschließlich innerhalb der privaten Grundstücksflächen auszuprofilieren oder auf der Grenze zur öffentlichen Grünfläche abzufangen.

Zwischen der öffentlichen Grünfläche und den Privatgrundstücken ist im Grenzverlauf eine Abzäunung vorzunehmen.

- 8.6 Die Böschungen des festgesetzten Regenwasserrückhaltebeckens am westlichen Rand des Plangebietes sind mit einer geschwungenen Uferlinie landschaftsgerecht zu profilieren.

- 8.7 Die entlang der südlichen und östlichen Geltungsbereichsgrenze als zu erhalten gekennzeichneten Wallhecken sind in ihrer Eigenart als doppelreihiger Knick zu erhalten, in ihrer Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen von regionaltypischen Knickgehölzen zu ergänzen.

Vorhandene Lücken / Durchfahrten in der südlichen Wallhecke sind zu schließen. Auf den in der Planzeichnung für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind Erdwälle entsprechend den Abmessungen der angrenzend vorhandenen Wallhecke anzulegen und mit Gehölzen der regionaltypischen Knickvegetation zu bepflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Ein Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss ist vorzusehen.

Pflanzqualitäten: verpfl. Hei, 100-125
verpfl. Str., 3 Tr, 60-100

Pflanzung: 2-reihig, versetzt

- 8.8 Das vorhandene Gewässer bzw. die wechselfeuchte Geländesenke innerhalb der am südöstlichen Rand des Plangebietes festgesetzte privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ ist in seiner bzw. ihrer bestehenden Ausdehnung dauerhaft zu erhalten. Bodenverfüllungen sind unzulässig. Ausschließlich Profilierungsmaßnahmen, die einer ökologischen Aufwertung des Gewässers dienen, sind zugelassen. Dabei sind die artenschutzrechtlichen Belange hinsichtlich des Lebensraumzyklus des Moorfrosches (siehe Umweltbericht) zu beachten.

9) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

§ 9 (1) 10 BauGB

- 9.1 Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind bauliche Nutzungen jeglicher Art unzulässig. Die Sichtfelder müssen zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden.

- 9.2 Zum Wallfuß der zu erhaltenden Wallhecken am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist ein Schutzstreifen von 2,0 m einzuhalten.

Innerhalb der festgesetzten Schutzstreifen sind jegliche baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wie z.B. Nebenanlagen auch zur Gartengestaltung wie z.B. Stützmauern, Garagen, überdachte Stellplätze und offene Stellplätze sowie Lagerflächen unzulässig.

Der Schutzstreifen ist von Bepflanzungen, die mit der Bepflanzung der Wallhecke konkurrieren (z.B. Heckenpflanzungen), freizuhalten. Bodenauffüllungen im Rahmen der notwendigen Grundstücksprofilierung dürfen innerhalb des Saumstreifens 0,50 m nicht überschreiten.

10) Lärmschutz

§ 9 (1) 24 BauGB

- 10.1 Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches mit der Bezeichnung LPB III (Lärmpegelbereich) ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 für alle der Straße Ellernbrook (K 30) zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Fassaden vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen (siehe Tabelle 1, DIN 4109-1). Beim Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 beträgt das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile an Wohnräumen mindestens $R'_{w,res} = 30$ dB.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche

gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

11) Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

11.1 Entlang der anbaufreien Strecke der K 30 (Ellernbrook) gilt:

- a) die 15,0 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 29 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 30 und
- b) die 30,0 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 30 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 30.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

12) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 92 (1) 1 LBO

12.1 In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig

- a) in rotem bis rotbraunem, gelbem, grauem, weißem oder weiß geschlämmtem sowie mit Mischtönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk,
- b) in einer ziegelroten oder in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss oder
- c) mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern naturbelassen oder farblos lasiert, in ziegelroter Farbgebung oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 30 % der jeweiligen Gesamtfläche auch andere Materialien verwendet werden.

12.2 In allen Teilgebieten sind die Dächer der Hauptgebäude mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit einzudecken oder als Gründach auszubilden.

Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig.

12.3 In allen Teilgebieten sind als Dachform der Hauptgebäude nur symmetrisch geneigte Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig.

12.4 In allen Teilgebieten darf die Dachneigung 25° bis 48° betragen.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung sowie bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden.

12.5 Für Dachaufbauten dürfen auch andere Dachneigungen verwendet werden.

12.6 In allen Teilgebieten sind Dachgauben und Dachaufbauten nur in einer Gesamtlänge von insgesamt maximal 50 % der Gebäudelänge und einer Einzellänge von maximal 6,00 m zulässig und müssen untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten.

Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes.

Bei der Ausbildung von Zwerchgiebeln oder Zwerchhäusern als Sonderform der Dachaufbauten (Übergiebelung in der Fassadenebene) oder von Risaliten mit Übergiebelung (z.B. Friesengiebel) dürfen diese eine maximale Breite von 40 % der traufseitigen Gebäudelänge nicht überschreiten.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

12.7 Doppelhäuser müssen je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

12.8 In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen) ausschließlich auf geeigneten Dachflächen parallel zur Dachfläche zulässig.

Die Solaranlagen sind als geschlossene, rechteckige Fläche ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander auszubilden. Aussparungen innerhalb der Fläche sind ausschließlich zugunsten von Dachflächenfenstern zulässig. Zu Ortgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

12.9 Kleinwindkraftanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.

13) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen

§ 92 (1) 3 LBO

13.1 Im gesamten Plangebiet sind die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Gestaltung ist zulässig:

- a) als Rasenfläche mit Fahrstreifen,
- b) als Grandfläche,
- c) mit Rasengitterbauelementen oder
- d) mit einem Pflaster mit großem Fugenanteil.

13.2 In allen Teilgebieten dürfen die Zufahrten zu Stellplätzen, überdachten Stellplätzen und Garagen eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig.

13.3 In allen Teilgebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsflächen als maximal 1,50 m hohe heimische Laubholzhecken oder als mit einer heimischen Laubholzhecke bepflanzte Natursteinwälle mit einer maximalen Höhe einschließlich Bewuchs von 1,50 m Höhe zulässig.

Grundstücksseitig dürfen Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,25 m Höhe vorgesetzt werden.

Entlang der privaten Grundstücksgrenzen zur K 30 (Ellernbrook), zum Lutterbeker Weg sowie zu den öffentlichen Erschließungsflächen (Planstraßen) sind Sichtschutzzäune unzulässig.

13.4 Im gesamten Plangebiet sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz zu umgeben. Zulässig ist auch die Umpflanzung mit einer Laubholzhecke entsprechend der Textziffer 13.3. Die Höhe der Einfassungen bzw. Umpflanzungen muss der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

14) Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

§ 84 (1) 8 LBO-neu (Referentenentwurf, Stand: Februar 2015)

14.1 In allen Teilgebieten sind je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

HINWEISE

1. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen gem. § 18 i.V.m. § 21 BNatSchG für die Eingriffe in den festgesetzten Wohngebieten (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen / Touristenbeherbergung) befinden sich auf einer ca. 17.180 m² großen Fläche in der Gemeinde Stein, Flur 3, Flurstück 85/2, Gemarkung Stein.

Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Die externe Ausgleichsfläche ist auf einer Fläche in einer Größe von 12.360 m² als extensive Grünlandfläche zu unterhalten und vor einer Verbuschung zu schützen. Das Grünland ist zunächst zur Ausmagerung zweimal jährlich zu mähen (1 x ab Ende Juni und 1 x im Spätsommer) und das Mähgut abzuräumen. Sofern die Möglichkeit besteht, kann die Fläche mittelfristig, z.B. bei Extensivierung größerer Bereiche im Umfeld, in eine Weidenutzung mit 0,5-0,8 Großvieheinheiten / ha einbezogen werden.

Entlang der westlichen Grenze der geplanten Ausgleichsfläche sowie innerhalb der Fläche ist auf einer Länge von 280 m ein neuer Knick anzulegen. Dabei ist ein Saumstreifen von 1,00 m zu der angrenzenden Ackerfläche zu berücksichtigen. Für die Neuanlage des Knicks ist zunächst ein Knickwall aufzusetzen und nach Setzung des Bodenmaterials in der folgenden Pflanzperiode mit einer Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation zu bepflanzen.

Höhe des Walles nach Setzung:	1,30 m
Fußbreite:	3,00 m
Kronenbreite:	1,10 m (leicht ausgemuldet)
Pflanzenqualitäten:	25 Stck/ 10 m – zweireihig versetzt:
Heister:	verpfl. Hei, 100-125
Sträucher:	verpfl. Str., 3 Triebe, 60-100

Der Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss und Pflege des Knicks hat entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu erfolgen.

Als Kompensation für die Gehölzbeseitigung im Biotopbereich sowie für den Eingriff in die Knickbiotope, welcher nicht durch den Knickersatz abgedeckt ist, ist auf einer 4.300 m² großen Teilfläche im Flurstück 85/2 eine Anpflanzung mit einer Auswahl regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation vorzunehmen und in Teilen der Sukzession zu überlassen. Die Gehölze sollen in größeren Gruppen in der Fläche angeordnet werden.

Flächenverteilung:	ca. 60 % Gehölze, ca. 40 % Sukzession/ GL
Anpflanzen von Laubgehölzen:	2.000 m ²
Pflanzqualitäten:	1 St./ 1 m ² im ungeordneten Verband
Heister:	verpfl. Hei, 100-125
Sträucher:	verpfl. Str., 3 Triebe, 60-100

Innerhalb der Fläche ist ein Ersatzgewässer anzulegen. Als Ausgleich für den ökologischen Funktionsverlust eines Laichgewässers mit umgebendem Sommerlebensraum ist auf dem Flurstück 85/2 ein flaches Stillgewässer anzulegen. Die Gewässergröße hat ca. 500 m² zu betragen, die Gewassertiefe 20 bis 40 cm. Die Uferbereiche sind flach und geschwungen auszuprofilieren. Die Einbringung von Fremdboden ist unzulässig. Die Vegetationsbesiedelung des Gewässers und der Uferbereiche ist der Eigenentwicklung (Sukzession) zu überlassen. Die Ausgleichsfläche im Umfeld des Gewässers steht mit ca. 1 ha Flächengröße als Sommerlebensraum zur Verfügung. Die Maßnahme ist vor dem Baubeginn im Vorhabengebiet vollständig umzusetzen.

Da das Geländenniveau nach Süden abfällt, liegt der Standort des geplanten Gewässers im südlichen Teil des Flurstücks. Das vorhandene Gewässer bleibt unverändert erhalten. Sein Flächenanteil wird aufgrund des bestehenden Biotopwertes nicht als Ausgleichsfläche angerechnet. Die vorgesehene Extensivierung der Nutzung im Umfeld verbessert auch die Lebensraumeignung des Bestandsgewässers. Ergänzend ist zur Beschattung der Wasserfläche am südlichen Ufer eine Baumgruppe zu pflanzen.

Südlich des bestehenden und des geplanten Kleingewässers sind innerhalb der Ausgleichsfläche je mindestens 3 standortgerechte heimische Laubbäume zu pflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Wildverbisschutz ist vorzusehen. Pflanzqualitäten: Hochstamm/ Stammbusch, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm.

Alle beschriebenen Maßnahmen sind entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht umzusetzen.

2. Auf die Beachtung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Bauzeitenregelungen, Besatzkontrolle, Vergrämnungsmaßnahmen) wird ausdrücklich hingewiesen.
3. 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.
4. Innerhalb des Plangebietes sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.
5. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können beim Amt Probstei eingesehen werden.

Aufgestellt: Kiel, den 02.09.2019

G U N T R A M B L A N K
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9a, 2 4 1 0 5 KIEL
TEL. 0431/5709190, Fax: 04 31/5709199
E – Mail: info@gb-afs.de