

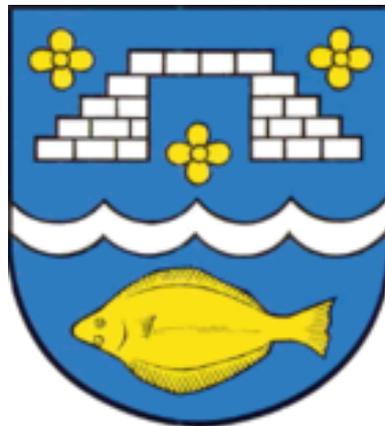
BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 14

DER GEMEINDE STEIN

FÜR DAS GEBIET

„SÜDLICH DER K 30, ÖSTLICH DER STRASSE DORFRING UND
WESTLICH DES GEWERBEGEBIETES“



- ENTWURF -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 03.02.2020

Ausgearbeitet durch:

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

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

INHALTSÜBERSICHT

1.	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2.	Rechtsgrundlagen und Verfahren	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Verfahren	5
2.3.	Änderungen der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren	5
3.	Angaben zur Lage und zum Bestand	6
3.1.	Lage des Plangebietes	6
3.2.	Derzeitige Nutzung des Plangebietes	7
4.	Übergeordnete und vorangegangene Planungen	7
4.1.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.2.	Flächennutzungsplan	10
4.3.	Landschaftsplan	11
4.4.	Bebauungsplanung	12
4.5.	Potentialanalyse zur Innenbereichs- und Siedlungsentwicklung	12
4.6.	Sonstige gemeindliche Planungen	14
5.	Planung	14
5.1.	Städtebauliches Konzept	14
5.2.	Ziele der Planung	17
5.3.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	18
5.4.	Alternativenprüfung	19
6.	Planinhalte und Festsetzungen	19
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	19
6.2.	Örtliche Bauvorschriften	21
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen	24
6.4.	Nachrichtliche Übernahmen	25
7.	Umweltplanung	25
7.1.	Eingriffsregelung	25
7.2.	Artenschutzrechtliche Prüfung	26
8.	Immissionsschutz	27
9.	Erschliessung	28
9.1.	Verkehrerschließung	28
9.2.	Technische Infrastruktur	29
10.	Flächenbilanz	32
11.	Sonstige Massnahmen und Hinweise	32
12.	Kosten	33
13.	Umweltbericht (gesonderter Teil)	33

- Anlagen:**
- Bebauungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 14
(Stand: 07.10.2019)
 - Umweltbericht, Frankes Landschaften und Objekte, Kiel (Stand: September 2019)
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Bestand, Frankes Landschaften und Objekte, Kiel
(Stand: 11.09.2019)
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Entwurf, Frankes Landschaften und Objekte, Kiel
(Stand: 11.09.2019)
 - Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster (Stand: 20.11.2017)

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

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

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

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

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

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

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

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

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 sind den Kapiteln 5.2 und 6.1 dieser Begründung zu entnehmen.

Da sich das geplante Vorhaben nicht aus dem geltenden F-Plan der Gemeinde entwickelt, ist die Änderung des F-Planes erforderlich. Dies geschieht im Zuge der 16. Änderung des F-Planes die hinsichtlich der dort vorgesehenen Flächenausweisungen im Parallelverfahren erfolgt.

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 14 sollen, den o.g. Planungsanlässen folgend, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gesicherte Erschließung des Plangebietes und eine Bebauung der zur Verfügung stehenden Flächen mit Wohngebäuden geschaffen werden.

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

Vor diesem Hintergrund ist zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14 erforderlich.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 14 der Gemeinde Stein wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 13) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Der Geltungsbereich des vorliegenden B-Planes ist bisher noch nicht verbindlich überplant worden.

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

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 14 wurde am 18.09.2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stein gefasst.

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

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stein hat in ihrer Sitzung am 11.09.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

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

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

2.3. Änderungen der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren sowie die Fortentwicklung der Planung führten zu Änderungen in der Planung. Das Baukonzept 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.

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

Abweichend von den anfänglichen Überlegungen wurde entschieden ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Dauerwohnen und Touristenbeherbergung festzusetzen. Weitergehende Erläuterungen hierzu sind den Kapiteln 5.2 und 6.1 dieser Begründung zu entnehmen.

Die Begründung wurde zu den o.g. Aspekten, zu den übrigen Festsetzungsinhalten und um Ausführungen zu den Wohnungsbaubedarfen sowie zur Ver- und Entsorgung ergänzt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

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

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

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

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



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

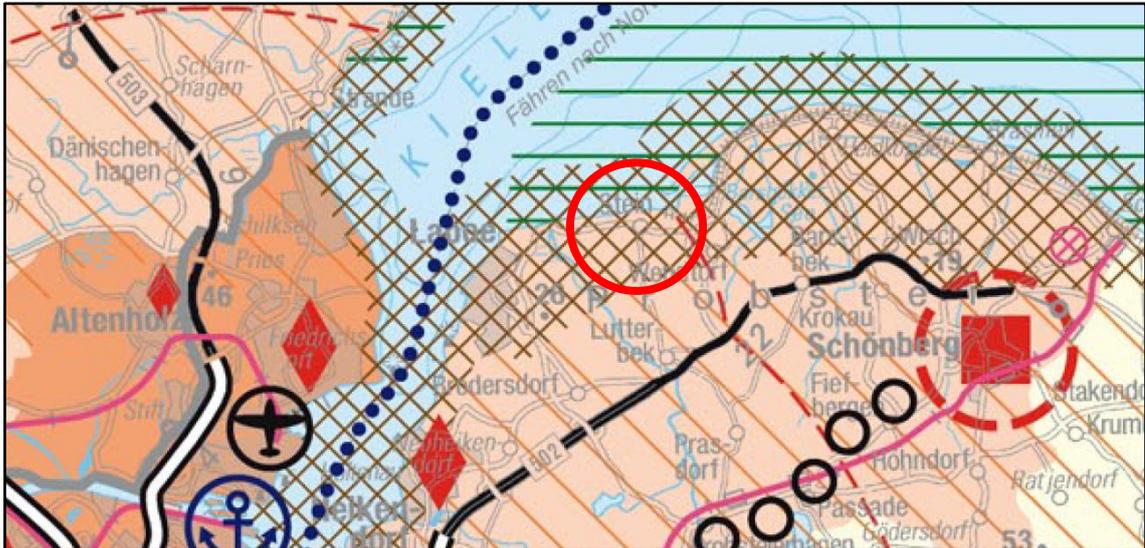
Das Plangebiet umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen südlich der K 30 und östlich des Lutterbeker Weges sowie den für die Erschließung erforderlichen Abschnitt des Lutterbeker Weges.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

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

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 14 hat eine Größe von ca. 4,55 ha. Das Plangebiet befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 4,50 m über NN (Normal Null) ca. 6,50 m über NN. Das Gelände ist leicht bewegt und fällt von Osten nach Westen und Norden nach Süden leicht ab. Es weist einen Hochpunkt im östlichen Bereich und die tiefste Stelle am Lutterbeker Weg auf.

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

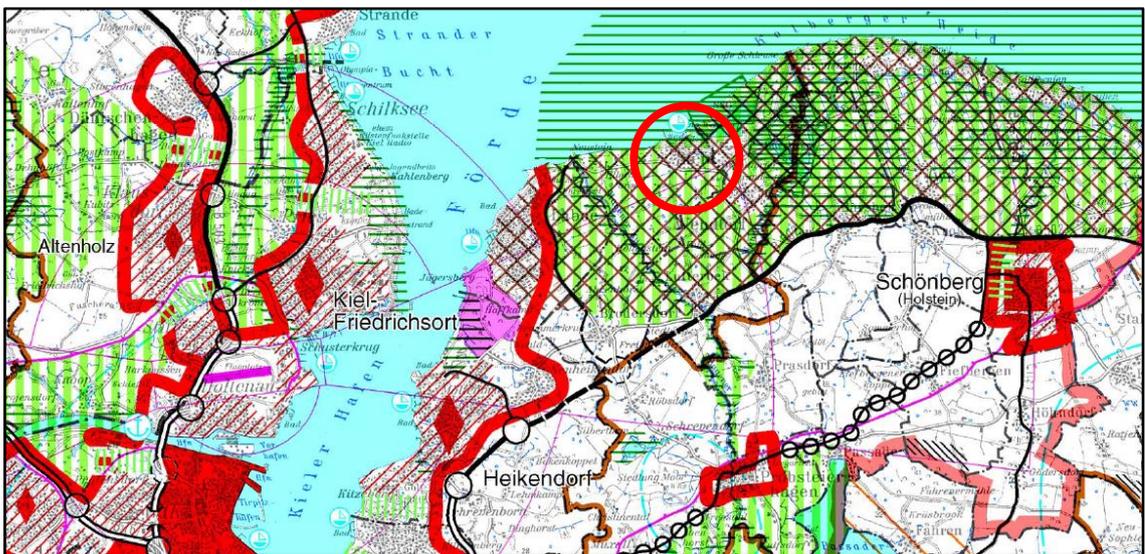


Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010)

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

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

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



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der innerhalb des Plangebietes möglichen Wohneinheiten für Dauerwohnnutzungen ergibt sich auf Grundlage der Festsetzungen des B-Planes 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 derzeitigen, kurz- bis mittelfristig verfügbaren Entwicklungsmöglichkeiten im Innenbereich sind sehr beschränkt und umfassen nur noch wenige mögliche Einheiten, die durch das verbleibende Kontingent abgedeckt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

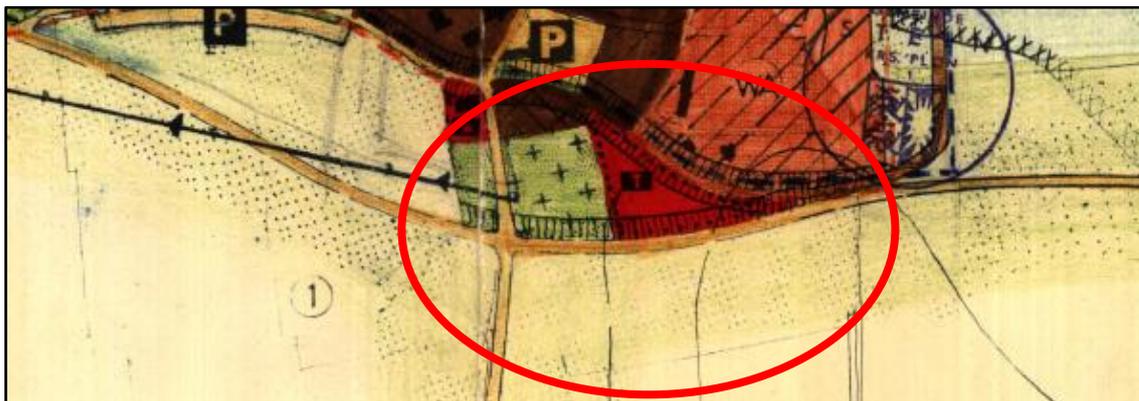
Der Anteil der Bevölkerung und der Wohneinheiten der Gemeinde Stein liegt bei ca. 0,60 % der Werte für die Kieler Umlandgemeinden. Dementsprechend kann der anteilige Bedarf für Stein bis 2030 rein rechnerisch auf ca. 30 Wohneinheiten heruntergebrochen werden.

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

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

4.2. Flächennutzungsplan

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



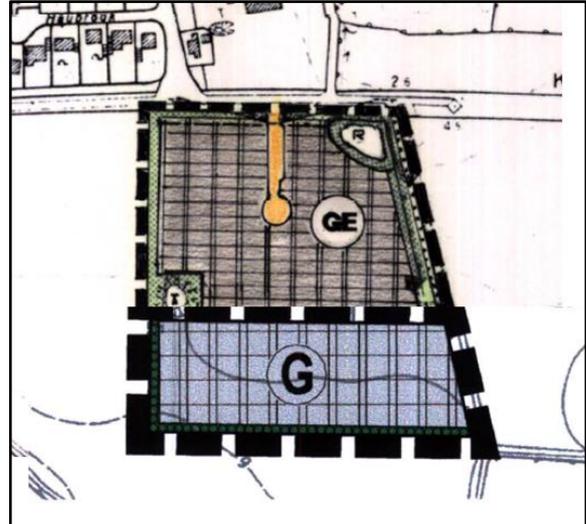
Auszug aus dem Ursprungsplan mit Darstellung des Planbereiches

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

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



Auszug aus der 13. Änderung des F-Planes



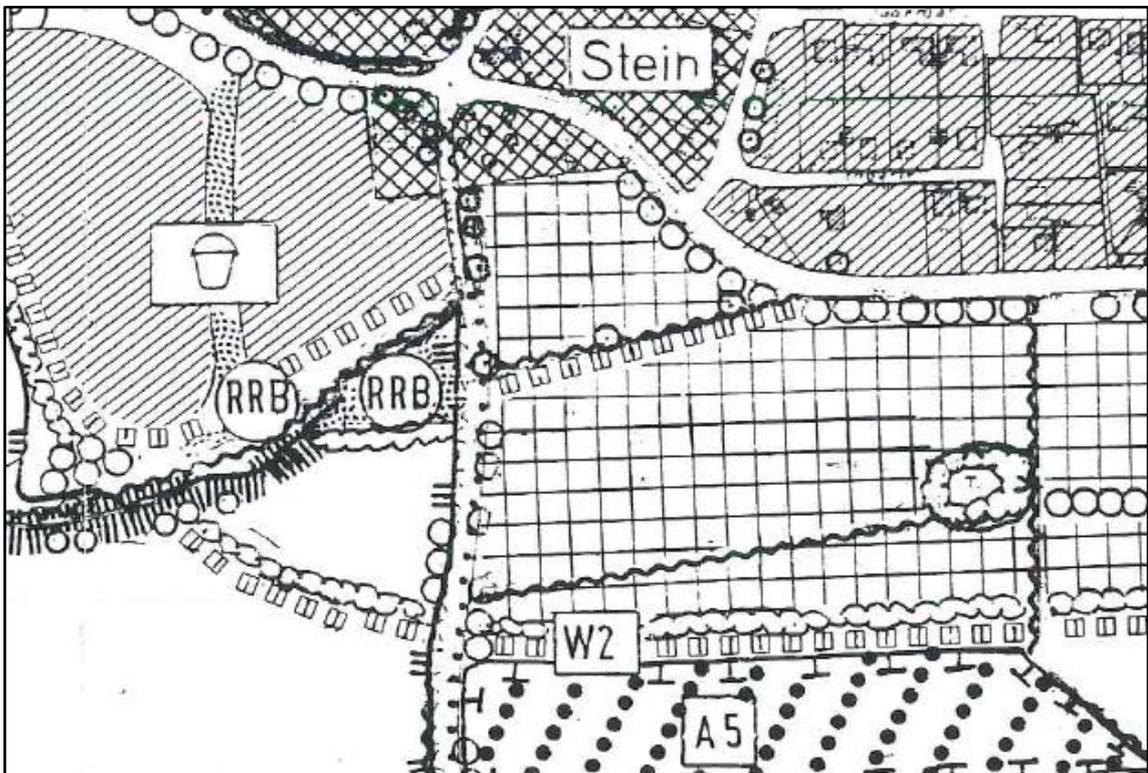
Auszug aus der 14. und 15. Änderung des F-Planes

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

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

4.3. Landschaftsplan

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



Auszug aus dem Landschaftsplan (Planungskarte)

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

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

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

4.4. Bebauungsplanung

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

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



B-Plan Nr. 11a (1996)

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

4.5. Potentialanalyse zur Innenbereichs- und Siedlungsentwicklung

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

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

Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale

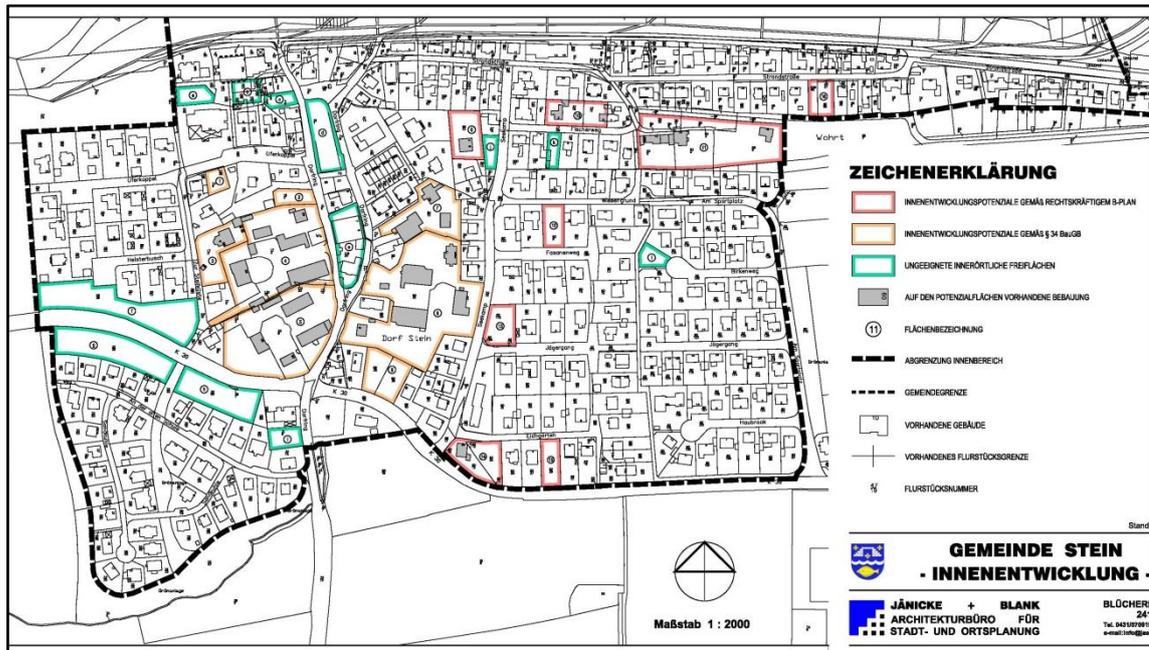
Durch Auswertung von Luftbildern, Flurkarte, den vorliegenden gemeindlichen Planungen und den Informationen der Gemeinde wurden die Baulücken / teilbaren Grundstücke, untergenutzte Flächen, umzunutzende Flächen, Freiflächen in städtebaulich integrierten Lagen und Leerstände ermittelt, die grundsätzlich für eine Siedlungsentwicklung infrage kommen könnten. Dabei wurde

berücksichtigt, ob die Flächen bebaut und wohnbaulich genutzt werden sowie ob die vorhandene Bebauung auch zukünftig genutzt werden kann.

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

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

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



Darstellung der untersuchten Flächen

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

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

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

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

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

Hinsichtlich der beschriebenen, der Kategorie C zugeordneten Hofstellen gibt es Signale, die zu mindestens auf Überlegungen zu einer mittelfristig vorgesehenen Nutzungsänderung zu Wohnzwecken hindeuten. Auch daher verfolgt die Gemeinde mit der vor kurzem beschlossenen Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Nr. 16 für den zentralen Bereich der Ortslage

entlang der Straße „Dorfring“ die dortige Entwicklung planungsrechtlich zu steuern und mögliche Veränderungen nicht der Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch zu überlassen.

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

Künftige Siedlungsentwicklung in den Außenbereichen

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

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

4.6. Sonstige gemeindliche Planungen

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

5. PLANUNG

5.1. Städtebauliches Konzept

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

Die verkehrliche Erschließung ist lediglich nur vom Lutterbeker Weg aus möglich. Hier wurde zunächst eine Anbindung im südöstlichen Verlauf des Lutterbeker Weges favorisiert. Zu beachten war bei den ersten Planungsphasen der vorhandene Standort des Ehrenmals für die Gefallenen der beiden Weltkriege im nördlichen Bereich des Plangebietes, was eine Fahrerschließung von dort zunächst ausschloss. Beabsichtigt war in diesem Bereich eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer einzuplanen, um das geplante Wohngebiet mit der westlich angrenzenden Wohnbebauung und den Gebieten in der zentralen Ortslage zu vernetzen.



Erste Konzeptskizze



Bebauungskonzept mit Erschließung im Süden

Im Rahmen der Vorplanung ergab sich ein weiterer planungsrelevanter Aspekt, Im mittleren Abschnitt des Lutterbeker Weges weist das östlich angrenzende Gelände einen Bereich auf, der sich für die erforderliche Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens und die Anbindung der Regenwasserableitung an das bestehende Ortsnetz anbietet. Daher kam auch hier eine verkehrliche Anbindung nicht in Frage.

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

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



Variante zweite Anbindung



Variante Bedarfsdurchfahrt (Vorentwurf)

Letztlich wurde ein Konzept mit der Erschließung im Norden, der Verlegung des Ehrenmales sowie einer Bedarfzufahrt im Süden als Vorentwurf in die frühzeitigen Beteiligungsverfahren gegeben. Diese Lösung wurde allerdings nach den erfolgten Beteiligungsverfahren verworfen und der ursprünglich vorgesehene, sogenannte erste Konzeptansatz wieder aufgegriffen. Das Konzept ist dahingehend überarbeitet worden, dass nunmehr keine Mehrfamilienhäuser mehr vorgesehen werden und die Neubaufläche vollständig mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden soll.

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. Zusätzlich wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.1 (Ziele der Raumordnung und Landesplanung) dieser Begründung verwiesen.

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

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

Die am Lutterbeker Weg beginnende Erschließungsstraße verläuft in östliche Richtung parallel zur südlich gelegenen Plangebietsgrenze. Im nördlichen Bereich verläuft die geplante Straße ebenfalls parallel zur Gebietsgrenze bzw. parallel zur K 30 (Dorfring) und trägt damit dazu bei, im Zusammenklang mit der Bebauung eine klare Raumkante zur Kreisstraße auszubilden. Den Zielen des Landschaftsplanes folgend ist in diesem Straßenabschnitt vorgesehen, eine straßenbegleitende Baumpflanzung festzusetzen.

Zu berücksichtigen ist in diesem Bereich ebenfalls die 15,0 m tiefe Anbauverbotszone zur K 30. Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVBl. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,0 m von der Kreisstraße, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Die nördliche und südliche Erschließung entlang der Grenzen des Plangebietes erhält zwei Querverbindungen in Nord-Süd-Richtung, die den inneren Erschließungsring schließen. Am östlichen Rand des Gebietes soll eine Freihaltetrasse gesichert werden, um langfristig möglicherweise und wenn zukünftig planerisch erforderlich die innere Erschließung weiter nach Osten fortsetzen zu können.



Bebauungskonzept (Fassung zum Entwurf)

Bestandteil der konzeptionellen städtebaulichen Überlegungen zur Erschließung waren auch die fußläufige Vernetzung des Planbereiches mit den vorhandenen Ortsteilen unter Berücksichtigung und Einbindung bereits bestehender Wegeverbindungen. Relevant ist hierbei insbesondere die Anbindung an die nördlich gelegenen Wohngebiete, die einmal im westlichen Bereich in der Nähe der bestehenden Bushaltestelle an der Kreisstraße sowie weiter östlich erfolgt. Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen Erschließung können dem entsprechenden Kapitel 9.1 (Verkehrerschließung) dieser Begründung entnommen werden.

Vorrangiges Planungsziel für die Nutzung der zur Verfügung stehenden Fläche im Plangebiet ist die Entwicklung eines Wohngebietes für eine kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung. In dem Baugebiet sind nach dem derzeit vorliegenden Konzept insgesamt ca. 44 Bauplätze für unterschiedliche Bauweisen vorgesehen. Hiervon entfallen 3 Bauplätze auf Doppelhäuser sowie ca. 41 Bauplätze auf Einfamilienhäuser.

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

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

Die Gründe hierfür lagen sowohl in der fehlenden Flächenverfügbarkeit als auch in den zu lösenden Problemen in der Ableitung des Regenwassers. Zur Sicherstellung der Ableitung des Regenwassers ist ein Entlastungskanal westlich der Ortslage hergestellt worden, der erhebliche Aufwendungen nach sich gezogen hat. Neben den bisher genannten Gründen sprechen auch die erforderlichen Aufwendungen für die Ableitung des Regenwassers innerhalb des Gebietes für eine Erschließung der Gesamtfläche.

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

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

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

- Einfügung der Bebauung in die Topografie,
- Berücksichtigung der Anbauverbotszone zur K 30,
- Ausbildung einer klaren Raumkante zur K 30,
- Aufgabe des inneren Knicks im Sinne einer effizienten Flächennutzung,
- Erhalt der randlichen Grünstrukturen zur Ausbildung eines grünen Siedlungsrandes (Entwidmung der Knicks und Ausgleich),
- Fußläufige Vernetzung mit angrenzenden Gebieten,
- Optimierung der Ausrichtung der Gebäude nach Süden,
- Bereitstellung von Flächen für den individuellen Ein- und Zweifamilienhausbau,
- Das Plangebiet kann bei Bedarf in zwei Bauabschnitten erschlossen werden,
- Haupterschließung im südlichen Bereich vom Lutterbeker Weg,
- Notausfahrt im nordöstlichen Bereich,
- Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens.
- Ableitung des Regenwassers nach Nordwesten zur vorhandenen Kanalisation im Lutterbeker Weg

5.2. Ziele der Planung

Mit dem vorliegenden B-Plan Nr. 14 beabsichtigt die Gemeinde Stein, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung der zur Verfügung stehenden Flächen zu schaffen.

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

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

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

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

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

Daher soll mit den Festsetzungsinhalten der vorliegenden Planung sichergestellt werden, dass die Grundstücke innerhalb des Plangebietes ausschließlich Personen zugutekommen, die ihren Hauptwohnsitz in Stein nehmen.

Die Vermietung einer Ferienwohnung als dem Dauerwohnen zugeordnete und untergeordnete Nutzung ist in Tourismusorten und ebenso auch in Stein nicht untypisch. Sie trägt zur Stärkung des Ortes als Tourismusort bei und unterstützt Erwerber von Grundstücken und Gebäuden gerade vor dem Hintergrund der in diesen Orten relativ hohe Immobilien- und Grundstückspreise bei der Finanzierung. Daher soll diese Nutzung entsprechend zugelassen werden.

Problematisch sind die sogenannten Neben- oder Zweitwohnungen, die von den Eigentümern nur temporär genutzt werden, da diese der Gemeinde sowohl Dauerwohnraum entziehen als auch in der Regel nicht dem Tourismus zugutekommen. Beispiele aus Stein wie auch aus anderen Gemeinden zeigen, dass dies auf Grund der nur temporären Nutzung dazu führen kann, dass in den kälteren Jahreszeiten ganze Straßenzüge leer stehen. Daher ist die Gemeinde bei der vorliegenden Planung bestrebt, diese Nutzungen auszuschließen.

Um diese Zielsetzung abzusichern, ist beabsichtigt, in den städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger aufzunehmen, dass in den einzelnen Kaufverträgen der Grundstückserwerber aufgenommen wird, dass die Zweitwohnungsnutzung unzulässig ist.

Hinsichtlich der weitergehenden Absicherung der getroffenen Festsetzungen wird geprüft, ggf. zusätzlich eine Satzung gemäß § 22 BauGB (Fremdenverkehrssatzung) für das Plangebiet und erforderlichenfalls auch darüber hinausgehende Bereiche zu erlassen.

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

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

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

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

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Alternativenprüfung

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

Auf der Ebene der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Varianten einer Bebauung insbesondere hinsichtlich der äußeren und inneren Erschließung sowie der Aufteilung und Zuordnung der zur Verfügung stehenden Flächen geprüft. Weitergehende Aussagen hierzu können dem Kapitel 5.1 dieser Begründung entnommen werden.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Grundlage für die weitere Ausarbeitung der textlichen Festsetzungsinhalte ist das im Kapitel 5.1 dieser Begründung dargestellte Bebauungskonzept.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

In den für eine Wohnbebauung vorgesehenen Bereichen des Plangebietes werden aufgrund unterschiedlicher Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Gestaltung 9 Teilgebiete gebildet.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Gebiet soll vorwiegend dem Dauerwohnen und dem touristischen Wohnen dienen und wird dementsprechend gemäß § 11 BauNVO in allen Teilgebieten als **Sonstiges Sondergebiet (SO -D/T-)** mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen / Touristenbeherbergung“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen des Dauerwohnens sowie der Touristenbeherbergung.

Als **Art der baulichen Nutzung** sind in allen Teilgebieten Dauerwohnungen im Sinne von Wohnungen für Personen, die ihren Lebensmittelpunkt, d.h. ihren Hauptwohnsitz in der Gemeinde Stein haben, zulässig. Ebenso zulässig sind in allen Teilgebieten Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung nur als einer Dauerwohnnutzung als Hauptnutzung zugeordnete und untergeordnete Nutzung. Die Unterordnung der zulässigen Nutzung ist gegeben, wenn ein maximaler Geschossflächenanteil von 40% der Geschossfläche des Gebäudes nicht überschritten wird.

Zulässig sind in allen Teilgebieten Räume in den Gebäuden für freie Berufe sowie ausnahmsweise Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Eingeschränkt wird die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Teilgebietes 1. Gemäß der Ziffer 1.1.b der textlichen Festsetzungen sind der Dauerwohnnutzung deutlich untergeordnete Ferienwohnungen oder Räume für die Fremdenbeherbergung nur zulässig bei der Errichtung eines Einzelhauses in diesem Gebiet. In Doppelhäusern soll lediglich eine Wohneinheit errichtet werden dürfen. Insofern ist diese Regelung erforderlich.

Die Gründe für die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Dauerwohnen / Touristenbeherbergung“ ist in Kapitel 5.2 dargelegt. Eine entsprechendes Sondergebiet kann nach Auffassung der Gemeinde festgesetzt werden, da es sich im Umfang der zulässigen Nutzungen deutlich von den übrigen Gebietstypen der Baunutzungsverordnung - hier z.B. einem allgemeinen Wohngebiet, welches üblicherweise festgesetzt werden würde absetzt.

Die Festsetzung der **überbaubaren Grundstücksflächen** (Baufelder) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können. Das **Maß der baulichen Nutzung** wird für das gesamte Gebiet über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen gesteuert. In allen Teilgebieten betragen diese 150 m² für die Bebauung mit einem Einzelhaus und nur in dem Teilgebiet 1, in dem auch Doppelhäuser zulässig sind, liegt sie bei 100 m² für eine Doppelhaushälfte. Die maximale Grundfläche bezieht sich auf die Baufelder je Grundstück. Hierdurch wird sichergestellt, dass auch bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen der Maßstab der Bebauung im Wohngebiet weitestgehend homogen bleibt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO nur, durch bauliche Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, wie u. a. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen 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. Diese Erhöhung erfolgt, da es erfahrungsgemäß bei kleineren Grundstücken regelmäßig zu Überschreitungen der 50%-Regelung kommt, die bereits im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens befreit werden müssen.

Die maximal überbaubare Grundfläche darf zudem in den Teilgebieten 1 bis 9 ausschließlich zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten, vollverglasten Wintergärten oder an das Gebäude herangebauten unselbständigen Terrassen um maximal 30 m² bei Einzelhäusern sowie 15 m² je Doppelhaushälfte erhöht werden. Diese Festsetzung erfolgt zugunsten der Möglichkeit, ergänzend zur Bebauung im Rahmen der getroffenen Maßfestsetzungen Wintergärten errichten zu können und um die Größenordnung derartiger Anlagen verbindlich steuern zu können, sowie zur Klarstellung, wie und in welcher Größenordnung unselbständige Terrassen auf die festgesetzte Grundfläche anzurechnen sind.

Um einen Anreiz für die Herstellung von Gründächern zu geben und auch ausschließlich barrierefrei im Erdgeschoss genutzte Gebäude in ausreichender Größe zu ermöglichen, darf in allen Teilgebieten die festgesetzte Grundfläche um 25 m² auf 175 m² bei Einzelhäusern und im Teilgebiet 1, da nur in diesem Gebiet Doppelhäuser zulässig sind, um 15 m² auf 115 m² bei Doppelhaushälften erhöht werden.

Eine Festsetzung einer maximalen Geschossfläche (GF) oder Geschossflächenzahl (GFZ) wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

Das Maß der Nutzung wird auch gesteuert durch die **Anzahl der Vollgeschosse**. In allen Teilgebieten dürfen Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden.

Eine weitere Steuerung des Maßes der Nutzung insbesondere auch zur Einbindung der Bebauung in das vorhandene Gelände und die Umgebungsbebauung erfolgt durch die Festsetzung über die **Höhe von baulichen Anlagen**. In allen Teilgebieten wird festgesetzt die maximal zulässige Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sowie der Gebäudehöhen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe ist bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Die Festsetzungen zur Höhe des Erdgeschoßfertigfußbodens sind bezogen auf Höhe des Wasserspiegels, hier bezeichnet als über NHN (Normalhöhen Null). Erstreckt sich ein Hauptgebäude über zwei mit unterschiedlicher Höhe für die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens festgesetztem Baufeld, so ist zwischen den festgesetzten Höhen zu vermitteln.

Auf die Festsetzung einer Traufhöhe wird allen Teilgebieten zugunsten einer freieren Gestaltung der Häuser verzichtet. Hier werden maximal zwei Vollgeschosse und Gebäudehöhen von bis zu 9,00 m zugelassen.

Die jeweiligen Höhen des Erdgeschossfertigfußbodens sind in der Planzeichnung abgestimmt auf die vorhandene Topografie individuell festgesetzt, um Bodenbewegungen zu minimieren und die Gebäude harmonisch in das bewegte Gelände einzufügen.

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

Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden in allen Teilgebieten als **Bauweise** nur Einzelhäuser festgesetzt. Lediglich im Teilgebiet 1 sind alternativ auch Doppelhäuser zulässig. Die zukünftige Bebauung soll sich sowohl im Maß als auch in der Art der baulichen Nutzung in den vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung einfügen.

Um die bauliche Dichte im Plangebiet weitergehend zu steuern, wird die **Mindestgröße der Baugrundstücke** mit 550 m² für ein Einzelhausgrundstück und 650 m² für ein Doppelhausgrundstück festgesetzt.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr wird im Plangebiet die **Anzahl der Wohneinheiten** je Einzelhaus auf maximal zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte auf maximal eine

Wohneinheit begrenzt. Die zulässigen untergeordneten Ferienwohnungen zählen dabei als eine Wohneinheit.

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für **Aufschüttungen** sind Geländeauffüllungen oberhalb der vorhandenen Geländehöhe in den jeweils gekennzeichneten Bereichen A, B und C je nach Lage im Gebiet bzw. vorhandener Topographie differenziert bis zu einer maximalen Höhe von bis zu 1,00 m und 1,50 m bzw. bis zu 2,00 m zulässig. Auf Grund der Gefällesituation, der Höhenlage der Erschließungsstraßen und den Rahmenbedingungen für die Entwässerung müssen hier größere Aufschüttungen erfolgen, die bereits im Zuge der Erschließung des Gebietes und vor der Hochbauphase erfolgen sollen. Aus vorgenannten Gründen sind auf einer Fläche im Teilgebiet 7 dagegen **Abgrabungen** bis zu einer Tiefe von 0,75 m erforderlich.

Nach der Geländemodellierung des Baugebietes sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen weitere Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Baufelder nur bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

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

Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sowie **Garagen und überdachte Stellplätze** (Carports) sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Daher ist für alle Teilgebiete festgesetzt, dass derartige Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Diese Festsetzung hat den zusätzlichen Nebeneffekt, dass vor den Garagen und Carports ein Stauraum für ein weiteres Fahrzeug entsteht. Offene Stellplätze sind auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Zugunsten von Carports können bei Eckgrundstücken, wo im Einzelfall die Einhaltung des Abstandes von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche schwierig sein kann, auch geringere Abstände zugelassen werden. Die Carports müssen jedoch den Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten, von der aus der Carport erschlossen wird.

Von den Regelungen zur Mindestabstandsfläche 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.

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. Hiermit werden die Gartenflächen innerhalb des Wohngebietes und auch die Gärten in den Randgebieten zur unmittelbar angrenzenden offenen Landschaft von derartigen Anlagen freigehalten.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen getroffen. Dadurch soll im Sinne der Bewahrung und positiven Weiterentwicklung des Ortsbildes eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die angrenzende Landschaft gewährleisten werden.

Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

In allen Teilgebieten ist die **Gestaltung der Fassaden** der Hauptgebäude nur zulässig, in rot bis rotbraunem, gelben, grauem, weißem oder weiß geschlammtem Verblendmauerwerk oder in einer in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet. Diese Gestaltungsvarianten entsprechen den in Stein üblichen und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen und schließen gestalterisch stark abweichende Gebäude aus.

Die Farbgebung von Mauerwerk setzt sich heute vielfach aus unterschiedlichen Farbtönen und Färbungen zusammen, so dass es mitunter schwierig sein kann, einen Farbton eindeutig zu

definieren. Die diesbezügliche Festsetzung ist daher dahingehend formuliert, dass auch Mischttöne aus den in der Festsetzung genannten Farben zulässig sind.

Darüber hinaus ist die Gestaltung der Fassaden auch vollständig mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern zulässig. Damit wird der Nachfrage nach dieser Bauform entsprochen. Zur Einpassung in die Umgebungsbebauung erfolgt die Vorgabe, dass Holzhäuser nur naturbelassen, farblos lasiert oder in einem hellen Farbton, der einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss, gestaltet werden dürfen.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite für bis zu 30 % der Fassadenfläche auch andere Materialien verwendet werden. Dies ist beispielsweise anwendbar für Giebelflächen oder Obergeschosszonen und erweitert den Gestaltungsspielraum um heute übliche und zeitgemäße Gestaltungsvarianten.

Als **Dacheindeckung** der Hauptbaukörper sind Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Auch diese Gestaltungsvarianten entsprechen den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Darüber hinaus sind zur Erweiterung des Gestaltungsspielraumes auch Gründächer zulässig. Letztere tragen zudem durch einen verringerten Wasserabfluss zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Vor dem Hintergrund einer ortstypischen Gestaltung der Bebauung sind Dachsteine mit hochglänzenden, blendenden Oberflächen generell unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

In allen Teilgebieten sind als **Dachform** nur symmetrisch geneigte Sattel-, Walm und Krüppelwalmdächer sowie Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig. Zeltedächer, die insbesondere bei den sogenannten, auf quadratischem Grundriss errichteten „Toskana-Villen“ üblich sind, werden hierbei als Sonderform den Walmdächern zugerechnet.

Die Dachneigung wird in allen Teilgebieten auf 25° bis 48° begrenzt, da diese Bandbreite der zulässigen Dachneigung in Verbindung mit den festgesetzten Dachformen am ehesten dafür geeignet ist, eine ruhige Dachlandschaft am Siedlungsrand zu erzeugen.

Bei einer zweigeschossigen Bebauung sowie bei der Ausbildung von Gründächern darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden, um den gestalterischen und bautechnischen Anforderungen dieser Bauformen nachzukommen.

Doppelhäuser müssen zugunsten einer homogenen Gestaltung je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

Klarstellend ist festgesetzt, dass für **Dachaufbauten** auch andere Dachneigungen zulässig sind.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand zu den Ortsgängen und untereinander getroffen. Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortsgang) ist dabei 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. Verhindert werden soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Einordnung als Nichtvollgeschoss „aufgeklappt“ werden.

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 in allen Teilgebieten unzulässig.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen sowie der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen erfolgt. Letztgenanntes erfolgt auch auf Grund der von derartigen Anlagen ausgehenden Emissionen, die sich störend auf die Nachbarschaft auswirken können.

In allen Teilgebieten ist die Verwendung von Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie (Solaranlagen / Solarthermie und Photovoltaik) ausschließlich auf geneigten Dachflächen parallel zur Dachfläche zulässig. Die Solaranlagen sind wegen der im Wohngebiet angestrebten gestalterisch ausgewogenen Dachlandschaft als geschlossene, rechteckige Fläche ohne Versatz der einzelnen Elemente zueinander auszubilden. Aussparungen innerhalb der Fläche sind ausschließlich zugunsten von Dachflächenfenstern zulässig. Zu Ortsgängen, Firsten und Traufen sowie zu Dachaufbauten ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten.

Die Dächer von nicht in den Hauptbaukörper integrierten Garagen sowie von Carports und Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern sind als bewachsenes Gründach auszubilden, um einen weiteren Beitrag zur Reduzierung des Wasserabflusses zu leisten. Eine hiervon abweichende Gestaltung ist zulässig, wenn Bauelemente zur Gewinnung von Solarenergie auf den Dachflächen angeordnet werden sollen.

Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedungen

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und Zufahrtsbreiten getroffen.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere der ebenerdigen **Stellplatzflächen** und deren Zufahrten getroffen. Diese müssen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um auch für diese Flächen eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

Bei der Anlage von Vorgärten sind zunehmend Schottergärten anzutreffen. Bei einem Schottergarten handelt es sich um eine Teilversiegelung von Flächen. Da die zulässige Flächenversiegelung im B-Plan begrenzt ist, können Schottergärten auf Grundlage der derzeit getroffenen Festsetzungen bereits nicht bzw. nicht in größerem Umfang angelegt werden. Der § 8 Abs.1 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein regelt zudem, dass die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Letzteres wären z.B. Stellplätze und deren Zufahrten.

Da diese Regelungen zu beachten sind, werden weitergehende Festsetzungen nicht erforderlich und daher nicht vorgenommen.

Die Zufahrten zu Stellplatz- und Garagenanlagen dürfen in allen Teilgebieten eine lichte Breite von 4,00 m nicht überschreiten. Je Grundstück ist maximal eine Zufahrt zulässig. Diese Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Straßenraumes.

Als **Einfriedungen** entlang der öffentlichen Erschließungsflächen sind nur 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.

Auf den privaten Grundstücksgrenzen entlang der äußeren Grenzen des Plangeltungsbereiches sowie zu den öffentlichen Erschließungsflächen (Planstraßen) sind Sichtschutzzäune unzulässig.

Diese Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der homogenen Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes und der Durchgrünung des Plangebietes. Auf Einfriedungen anderer Art wurde, um dieses Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

Zur gestalterischen Einbindung sind Standorte für Müllbehälter nur in baulicher Verbindung mit den Gebäuden, Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Einfriedungen vorzunehmen oder mit einem Sichtschutz oder einer Laubholzhecke zu umgeben. Die Höhe der Einfassungen bzw. Umpflanzungen muss der Höhe der Müllbehälter über dem Gelände entsprechen.

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

Anzahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

Wegen des für das Plangebiet zu erwartenden Fahrzeugbestandes erhöht die Gemeinde für alle Teilgebiete geltend die **Bemessungsgrundlage** auf zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge je Wohneinheit, um dem Parkdruck auf den öffentlichen Verkehrsraum entgegenzuwirken. Somit soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücksflächen in ausreichendem Umfang Parkraum geschaffen wird und die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum nicht überlastet werden. Stattdessen können die Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum größtenteils dem Besucherverkehr zugeordnet werden

Eine derartige Festsetzung wird erforderlich da gerade in Einfamilienhausgebieten die Nutzung von zwei PKW je Wohneinheit bzw. je Haushalt schon als Regelfall anzusehen ist. Da auf dem Grundstück selbst oft keine entsprechende ausreichende Vorsorge getroffen wird und die jeweiligen Grundstückseigentümer den zweiten PKW dann im öffentlichen Straßenraum abstellen, führt dies regelmäßig zu Problemen durch Parksuchverkehre oder illegales Parken.

Diese Problematik wird durch Einliegerwohnungen oder erwachsene Kinder mit eigenem PKW im Haushalt noch verstärkt.

6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden in erster Linie zur Erhaltung der festzusetzenden, das Plangebiet einfassenden, zu entwidmenden Knicks als Wallhecke und hinsichtlich des Erhalts bestehender, das Plangebiet prägender Grünstrukturen insbesondere im Bereich des derzeitigen Ehrenmales sowie zur dauerhaften Erhaltung ortsbildprägender Einzelbäume und Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Bei Abgang der Gehölze und Bäume sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. In den grünordnerischen Festsetzungen werden die Mindestqualitäten der zu pflanzenden Bäume und die Mindestgröße der Vegetationsfläche und deren Pflege vorgegeben.

Baumpflanzungen sind sowohl innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen als auch entlang der K 30 (Ellernbrook) auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen. 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.

Entlang der nördlichen Grenze der privaten Grundstücksflächen zur K 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. Vorgesehen ist, dass die Hecken bereits durch den Erschließungsträger angelegt werden.

Die das Wohngebiet umrandenden Knicks sollen vollständig entwidmet und extern ausgeglichen werden. Der Knick innerhalb der für die Bebauung vorgesehenen Fläche soll vollständig entfernt und ebenfalls extern ausgeglichen werden.

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 oder Durchfahrten in der südlichen Wallhecke sollen geschlossen werden. 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.

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

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 (Wurzelaum) 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.

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

Darüber hinaus werden aufgrund der Eingriffe in den Naturhaushalt und die Landschaft durch die Erschließung und Bebauung Festsetzungen und Regelungen zu erforderlichen Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich. Als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe wird eine externe Ausgleichsfläche in der Gemeinde Stein zur Verfügung gestellt. Die

vorgesehene Fläche liegt innerhalb des Gemeindegebietes südlich des Plangebietes an der Grenze zur Gemeinde Wendtorf. Es handelt sich um eine Ackerfläche. Weitergehende Erläuterungen zum Eingriff sowie zu Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sind den nachfolgenden Kapiteln 7. bis 7.2. zu entnehmen.

6.4. Nachrichtliche Übernahmen

Bei der Bebauung der direkt südlich der Kreisstraße gelegenen Grundstücke sind die gesetzlichen Regelungen für die **Anbauverbotszone** zu beachten. Gemäß § 29 (1 und 2) des Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVObI. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,0 m von der Kreisstraße 30 (K 30), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt worden. Direkte Zufahrten dürfen zur freien Strecke der K 30 nicht angelegt werden.

Entlang der anbaufreien Strecke der K 30 (Ellernbrook) gilt 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. Die gesetzlichen Regelungen zur Baubeschränkung sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

7. UMWELTPLANUNG

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004 sind die Auswirkungen von Plänen und Programmen im Rahmen einer **Umweltprüfung** gem. § 2 (4) BauGB darzulegen. Deren Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB in einem **Umweltbericht** zu dokumentieren, der Bestandteil dieser Begründung wird. Durch die Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent aufzuzeigen. Das vorliegende Kapitel dient der Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung sowie insbesondere der Darstellung der Ergebnisse der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

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

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

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet. Die Ausarbeitung des Berichtes wurde durch das Büro „Frankes Landschaften und Objekte“ aus Kiel vorgenommen. Zum jetzigen Verfahrensstand liegt bisher der Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan als gesonderter Teil der Begründung im Entwurf vor.

7.1. Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt auf Ebene der Bebauungsplanung.

Nach Aussage des Umweltberichtes kommt es zu Eingriffen in Flächen und Lebensräume mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Durch die Erschließung und Bebauung des Plangebietes kommt es zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung bisher unversiegelter Bodenflächen sowie durch Bodenauffüllungen und Bodenabträge. Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften sowie Landschaft erfolgen auch durch zukünftig entfallende Knick- Gehölzbestände in dem damit verbundenen

Funktionsverlust. Hierdurch entsteht ein **Ausgleichsbedarf** insbesondere für die Schutzgüter Boden sowie Arten- und Lebensgemeinschaften.

Der Runderlass sieht für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (teilversiegelte Flächen) ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor. Dieses Verhältnis ist auch auf Flächen für Aufschüttungen und Bodenabträge anzuwenden. Die vorliegende Bilanzierung geht für alle Flächen, also auch für Nebenanlagen, für die teilweise eine Teilversiegelung festgesetzt ist, von einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 aus. Aus der Eingriffsbilanzierung für das **Schutzgut Boden** ergibt sich dementsprechend ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **12.360 m²**.

Weitere insgesamt **1.720 m²** Ausgleichsfläche für Beeinträchtigungen der **Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften** sowie **Landschaft** sind erforderlich durch entfallende Gehölzbestände (Ausgleichsverhältnis 1 : 2) und Funktionsverluste eines bestehenden Stillgewässers (Ausgleichsverhältnis 1 : 1).

Für entfallende und zu endwidmende Knickstrukturen sind bei Ausgleichsverhältnissen von 1 : 2 bzw. 1 : 1 insgesamt **560 lfm** als Ausgleichsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen der vorgenannten Schutzgüter durchzuführen.

Als Kompensationsmaßnahme für die vorgenannten Eingriffe wird eine externe **Ausgleichsfläche** in der Gemeinde Stein zur Verfügung gestellt. Die vorgesehene externe Ausgleichsfläche liegt innerhalb des Gemeindegebietes südlich des Plangebietes an der Grenze zur Gemeinde Wendtorf und befindet sich im Eigentum des Entwicklungsträgers für das geplante Wohngebiet. Die Fläche ist ca. 17.180 m² groß und liegt in der Flur 3, Flurstück 85/2 (anteilig) in der Gemarkung Stein. Es handelt sich um eine Ackerfläche, welche an zwei Seiten von Knicks eingefasst wird. Im Verlauf der Gemeindegrenze bildet ein Graben mit uferbegleitendem Gehölzbewuchs die Einfassung. Innerhalb der Fläche liegt ein verlandetes Kleingewässer, dessen Uferbereiche durch ruderale Staudenfluren geprägt sind. Eine typische Gewässervegetation fehlt.

Es ist vorgesehen, den Ausgleich für das Schutzgut Boden, den Knickersatz, den Ausgleich für entfallende Gehölze sowie den naturschutzrechtlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Beeinträchtigung des Gewässers im Zusammenhang umzusetzen.

Die externe Ausgleichsfläche soll nach Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen der Sukzession überlassen werden. Entlang der westlichen Grenze der geplanten Ausgleichsfläche wird ein neuer Knick angelegt. Dabei wird ein Saumstreifen von 1,00 m zu der angrenzenden Ackerfläche berücksichtigt. Daran anschließend erfolgt eine flächenhafte Anpflanzung von heimischen Laubgehölzen als Initial zur Entwicklung eines Feldgehölzes. Innerhalb der offenen Sukzessionsfläche wird ein Ersatzgewässer angelegt. 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 Aufgabe der Nutzung im Umfeld verbessert auch die Lebensraumeignung des Bestandsgewässers.

Die Anlage der Ausgleichsfläche, ihre Unterhaltung und Pflege sowie Schutz ist den im Kapitel 11 dieser Begründung aufgeführten einzelnen Hinweisen zu entnehmen, die auch im Anschluss an die textlichen Festsetzungen ein Bestandteil der Planfassung sind.

Als **Minimierungsmaßnahmen** ist eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Einzelbaumpflanzungen im Verlauf der Planstraßen sowie entlang der Straße Ellernbrook vorgesehen.

Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung der Eingriffe und Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der bisher dieser Begründung als gesonderter Teil beigelegt ist.

7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Umweltbericht dargelegt. Insofern wird zum jetzigen Verfahrensstand auf die dort erfolgten Erläuterungen und Ergebnisse der Umweltprüfung verwiesen.

Als Ausgleich für den ökologischen Funktionsverlust eines Laichgewässers mit umgebendem Sommerlebensraum wird auf Flurstück 85/2 ein flaches Stillgewässer als **Ausgleichsmaßnahme** für das **Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften** angelegt. Die Gewässergröße beträgt ca. 500 m², die Gewässertiefe 20 bis 40 cm. Die Uferbereiche sind flach und geschwungen auszuprofilieren. Der vorhandene Oberboden ist auch in den Randbereichen des Gewässers zu

entfernen. 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. 1,0 ha Flächengröße als Sommerlebensraum zur Verfügung. Die Maßnahme ist vor dem Erschließungs- und Baubeginn im Plangebiet vollständig umzusetzen.

Der tatsächliche Kompensationsbedarf und die erforderliche CEF-Maßnahme (continued ecological functionality-measures) ist vor der Beseitigung des Gehölzbestandes in der im südöstliche Bereich des Plangebietes gelegenen privaten Grünfläche (entwidmetes Biotop) im Zuge einer Höhlenbaumkartierung zu ermitteln. Weitergehende Erläuterungen und Hinweise sind dem als gesonderter Teil dieser Begründung beigefügten Umweltbericht zu entnehmen.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

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

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

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

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

Zum derzeitigen Planungsstand trifft die Untersuchung die nachfolgend zusammengefassten Aussagen:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung ist nur vom Lutterbeker Weg aus möglich. Für die Haupteerschließung ist eine **Zufahrt** im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Auf Grund der klaren Orientierung innerhalb des Gebietes sowie unter Berücksichtigung der Topografie wurde für die innere Erschließung eine **Ringerschließung** gewählt.

Die am Lutterbeker Weg beginnende Erschließungsstraße verläuft in östliche Richtung parallel zur südlich gelegenen Plangebietsgrenze. Im nördlichen Bereich verläuft die geplante Straße ebenfalls parallel zur Gebietsgrenze bzw. parallel zur Kreisstraße 30 (Ellernbrook) und trägt damit dazu bei, im Zusammenklang mit der Bebauung eine klare Raumkante zur Kreisstraße auszubilden. Den Zielen des Landschaftsplanes folgend ist in diesem Straßenabschnitt vorgesehen, eine straßenbegleitende Baumpflanzung festzusetzen.

Bei der Bebauung der direkt südlich der Kreisstraße gelegenen Grundstücke sind die gesetzlichen Regelungen für die Anbauverbotszone zu beachten. Gemäß § 29 (1 und 2) des Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVOB. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15,0 m von der Kreisstraße 30 (K 30), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt worden. Direkte Zufahrten dürfen zur freien Strecke der K 30 nicht angelegt werden.

Entlang der anbaufreien Strecke der K 30 (Ellernbrook) gilt 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. Die gesetzlichen Regelungen zur Baubeschränkung sind bei Baumaßnahmen zu beachten.

Bei der Anbindung der geplanten Haupteerschließungsstraße an den Lutterbeker Weg sind die Sicherheit und Leistungsfähigkeit der Einmündung durch ausreichende Fahrbahnbreiten, Sichtfelder etc. zu gewährleisten. Die Leistungsfähigkeit ist gemäß dem „Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen“ (HBS 2015) nachzuweisen. Die Verkehrssicherheit der schwächeren Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich ist besonders zu berücksichtigen.

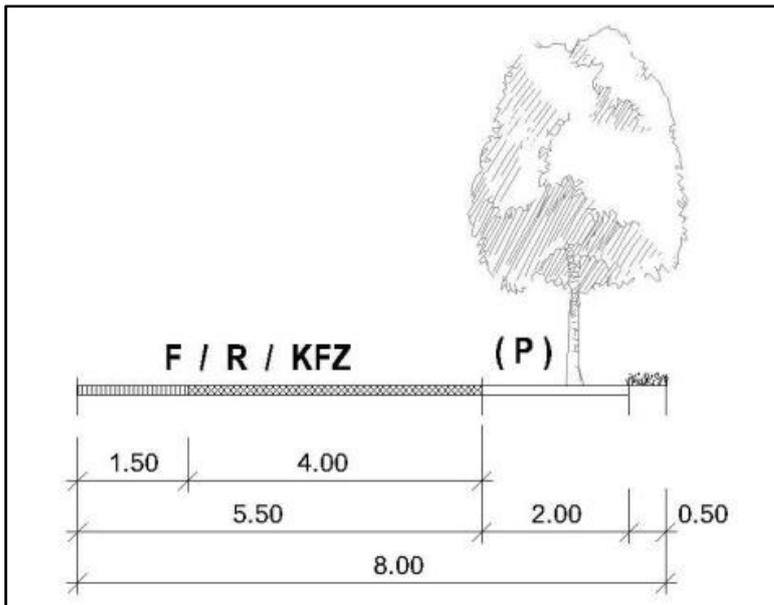
Es ist vorgesehen, dass der aus dem Plangebiet abfließende Verkehr die Vorfahrt des Verkehrs auf dem Lutterbeker Weg zu beachten hat. Das entsprechende Sichtfeld wurde in die Planzeichnung aufgenommen.

Die nördliche und südliche Erschließung entlang der Grenzen des Plangebietes erhält zwei Querverbindungen in Nord-Süd-Richtung, die den inneren Erschließungsring schließen. Am östlichen Rand des Gebietes soll eine Freihaltetrasse gesichert werden, um langfristig möglicherweise und wenn zukünftig planerisch erforderlich die innere Erschließung weiter nach Osten fortsetzen zu können.

Die innere Erschließung soll im Mischsystem mit durchgehenden, den Straßenverlauf betonenden Baumreihen innerhalb straßenbegleitender Grün- und Parkstreifen erfolgen und so für eine gute Orientierung innerhalb des Baugebietes sorgen. In diesen Flächen können neben den vorgesehenen Baumstandorten auch eine ausreichende Anzahl öffentlicher Parkplätze untergebracht werden.

Die Ringstraße weist eine Gesamtbreite für die Verkehrsfläche von 8,00 m auf, die sich in eine 5,50 m breite Fahrbahn sowie einen 2,50 m breiten Grün-, Park- und Randstreifen gliedert.

Innerhalb der 5,50 m breiten Fahrbahnfläche, die als Mischverkehrsfläche vorgesehen ist, kann gegenüber dem Park- und Grünstreifen ein ca. 1,25 bis 1,50 m breiter Bereich in einem anderen Material gepflastert werden, der vorrangig dem Fußgängerverkehr dient.



Innere Haupteerschließungsstraße

Die Wendefläche im nordwestlichen Bereich weist einen Durchmesser von 22,0 m auf und ist damit für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

Bestandteil der konzeptionellen Überlegungen zur Erschließung waren auch die fußläufige Vernetzung des Planbereiches mit den vorhandenen Ortsteilen in der Umgebung unter Berücksichtigung und Einbindung bereits bestehender Wegeverbindungen. Relevant ist hierbei insbesondere die Anbindung an die nördlich gelegenen Wohngebiete, die einmal vorgesehen ist im westlichen Bereich in der Nähe der bestehenden Bushaltestelle an der Kreisstraße sowie eine weitere Anbindung östlich davon.

Im nordöstlichen Bereich ist vorgesehen den dort vorgesehenen Fußweg auch als Notzufahrt für Rettungsfahrzeuge nutzen zu können, falls es in der Hauptzufahrt in das Plangebiet zu Störungen kommen sollte. Beide Wege sollen durch einen parallel zur K 30 verlaufenden öffentlichen Fußweg miteinander verbunden werden.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein weist hierzu auf folgendes hin:

„Die technische Ausbildung und der Bau der Einmündung der Notzufahrt darf nur im Einvernehmen mit dem LBV-SH erfolgen.

Rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an der Einmündung sind dem LBV-SH Standort Rendsburg Planunterlagen (RE-Entwürfe) in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Der Entwurf ist gemäß den gültigen technischen Regelwerken aufzustellen.

Wasser geklärt oder ungeklärt, dazu gehört auch gesammeltes Oberflächenwasser, darf nicht auf Straßengebiet der K 30 geleitet werden. Für die Einleitung des zusätzlich anfallenden Oberflächenwassers in den Vorfluter ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Bei der Anlegung des Gehweges an der K 30 außerhalb der OD verbleibt dieser in der Baulast der Gemeinde Stein. Darüber ist zwischen der Gemeinde und dem LBV-SH ein Baulastvertrag zu schließen.

Alle erforderlichen Änderungen an der Fahrbahn, den Entwässerungseinrichtungen, den Nebenanlagen und dem Zubehör der Kreisstraße K30 sind auf Kosten der Gemeinde mit auszuführen.“

9.2. Technische Infrastruktur

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Gedrosselte Ableitung über den Bestandskanal durch die Ortslage.

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

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

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

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

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

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

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

Der hydraulische Nachweis des Bestandskanals zur Variante 1 ist zwischenzeitlich erfolgt. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wurde dabei geprüft, ob ein Drosselabfluss von 10,0 l/s aus dem geplanten Regenwasserrückhaltebecken im Plangebiet unschädlich für das bestehende Regenwassernetz in Stein ist. Teilweise handelt es sich dabei wie bereits erläutert

um Regenwasserleitungen mit Gewässercharakter. Im Ergebnis der Untersuchung ist die Unschädlichkeit nachgewiesen worden, so dass die beschriebene Variante 1 zur Umsetzung kommt.

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

Die Schleswig-Holstein Netz AG weist auf folgendes hin:

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

Versorgungsleitungen unterliegen einer ständigen Instandhaltung. Bei Erneuerung bzw. 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.“

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

„Die Leitungstrassen müssen jederzeit zugänglich sein. Bei Bebauungen und Baumpflanzungen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,0 m zu den vorhandenen Versorgungsanlagen und -leitungen einzuhalten. Eine Überbauung der vorhandenen Versorgungsleitungen ist nicht zulässig.

Im Bereich der Versorgungsleitungen dürfen keine nennenswerten Höhenveränderungen vorgenommen werden.“

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

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

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

Der vorbeugende Brandschutz des Kreises Plön teilt folgendes mit:

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

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

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

„Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz:

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

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

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung*

Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen,

- dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

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

10. FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage des vorliegenden Planentwurfes und der dort vorgesehenen Abgrenzungen innerhalb des Plangebietes.

Gesamtgröße Plangebiet	43.665 m²	
davon		
Verkehrsfläche (Bestand)	Lutterbeker Weg	2.403 m ²
Bruttobauland	41.252 m²	100,00 %
davon		
öffentliche Grünflächen	459 m ²	1,11 %
private Grünflächen mit Teichfläche	1.364 m ²	3,31 %
Verkehrsflächen	6.791 m ²	16,46 %
Regenwasserrückhaltebecken	2.065 m ²	5,01 %
Nettobauland	30.573 m ²	74,11 %

11. SONSTIGE MASSNAHMEN UND HINWEISE

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

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

Der Kampfmittelräumdienst teilt folgendes mit:

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

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

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

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

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön gibt die nachfolgenden Hinweise:

„Bei der Bepflanzung am Regenrückhaltebecken sollte auf den zu erwartenden Laubwurf geachtet werden. Um die Bewirtschaftung des Regenrückhaltebeckens für die Gemeinde finanziell 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. Darüber hinaus kann geplant werden, wie naturschutzrechtliche Auflagen bei der Bewirtschaftung vermieden werden können (u.U. nur teilweise Entschlammung).“

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.

Die Beschreibung der konkreten Maßnahmen innerhalb der zugeordneten Ausgleichsfläche sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Alle beschriebenen Maßnahmen sind entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht umzusetzen.

Auf die Beachtung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Bauzeitenregelungen, Besatzkontrolle, Vergrämungsmaßnahmen) wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur geplanten Entwidmung und Entfernung von Knicks sowie zur Entwidmung des Kleingewässers im Südosten des Plangeltungsbereiches sind entsprechende Anträge frühzeitig vor Beginn der Erschließung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Plön vorzulegen.

Weitergehende Erläuterungen sind dem Umweltbericht (Kapitel 13) zu entnehmen.

12. **KOSTEN**

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

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

13. **UMWELTBERICHT** (gesonderter Teil)

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

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

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

Stein, den

.....
- Der Bürgermeister -