

## ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG UND DARLEGUNG DER PLANUNGSZIELE

---

Die erste urkundliche Erwähnung der Gemeinde Stein erfolgte 1240 und somit konnte die Gemeinde Stein bereits 1990 ihr 750-jähriges Bestehen feiern. In den vergangenen etwa 40 Jahren entwickelte sich das ehemalige Bauern- und Fischerdorf zu einer Fremdenverkehrsgemeinde an der Kieler Außenförde mit einem hohen Wohnwert für die Bevölkerung.

Die attraktive Lage an der Ostseeküste, die Nähe zur Landeshauptstadt Kiel, die reizvolle Landschaft der Probstei sowie der Strandbereich mit weitläufigem Flachwasserbereich und auch die öffentlichen und privaten touristischen Einrichtungen mit ihren Angeboten sind unverkennbare Qualitätsmerkmale für die Gemeindestruktur. Diese wird ergänzt durch die weitestgehend erhalten gebliebene Bau- und Nutzungsstruktur der historischen Siedlungsgebiete im Bereich des Dorfringes und beiderseits der Strandstraße.

Prägend für den Bereich des Dorfringes und die westlich angrenzenden Bereiche sind neben der Grünfläche mit hohem Baumbestand vor allen Dingen die Gebäude der ehemaligen und bestehenden Hofstellen mit teilweise größeren Gebäudevolumen sowie vorwiegend eingeschossigen jahrzehntealten Wohngebäude mit ihrer regionaltypischen Architektur und den Vorgärten.

Die Wandlung vom Bauern- und Fischerdorf zu einem Wohn- und Tourismusdorf hat in den vergangenen Jahren naturgemäß auch Veränderungen des Ortsbildes nach sich gezogen. Dieses erfolgte vorwiegend im Bereich zwischen Dorfring und Ostseedeich durch den Abriss alter Bausubstanz und anschließendem Neubau ohne wesentliche Berücksichtigung der vorhandenen ortstypischen Gebäudetypologie.

Bisher gilt für alle Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mangels Bestehens eines Bebauungsplanes, der **§ 34 BauGB** (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach ist ein Bauvorhaben zwingend zulässig, soweit es sich nach Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubarer Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Der Maßstab für dieses **Einfügungsgebot** ist objektiv schwer ermittelbar. Bei der Beurteilung des Einfügens sind keine normativen Werte zu berücksichtigen, es gilt allein das subjektive Gefühl des Einfügens nach der optischen Wahrnehmung. Daraus folgt, dass weder Grundflächenzahl, Gebäudegrundfläche in qm sowie Gebäudehöhe in Metern relevant sind, sondern nur die optische Wahrnehmung wie z. B. die Geschossigkeit entscheidungserheblich sind. Aus diesem bundesgesetzlich gewollten Vorgehen ergibt sich, dass für Bauherren und Genehmigungsbehörde keine detailliert verbindlichen Vorgaben bestehen und die jeweils geltenden optischen Rahmen z. B. hinsichtlich der Baumasse voll ausgeschöpft werden können. Daraus wiederum folgt, dass sich durch ein maximales Ausreizen der jeweiligen Umgebungskriterien das Erscheinungsbild der Gebiete „schleichend“ Schritt für Schritt verändern wird und so zusätzlich auch eine stetige Verdichtung und gestalterische Überformung nicht ausgeschlossen werden kann. Beispiele für bisher zulässige, sich demnach „einfügende“ Neubauvorhaben sind in dem Plangebiet ersichtlich.

Da für das Plangebiet bisher kein Bebauungsplan besteht, wäre in den nächsten Jahren auf der Grundlage des § 34 BauGB eine deutliche Verdichtung und Veränderung des Ortsbildes durch Zulassung von Bauvorhaben auf Grund des Einfügungsgebotes zu erwarten. Im unbeplanten Innenbereich tritt das Einfügungserfordernis an die Stelle eines qualifizierten Bebauungsplanes. Ein Vorhaben ist im unbeplanten Innenbereich nämlich zulässig, wenn es sich in die Eigenart der vorhandenen Bebauung einfügt.

Die Gemeinde will zukünftig eine derartige Entwicklung des Gebietes ausschließen und beabsichtigt daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16. Hierzu ist mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.01.2018 der Aufstellungsbeschluss gefasst worden. Zu den Zielen der Planung wurde mit dem Aufstellungsbeschluss folgendes ausgeführt:

*„Es ist vorgesehen die vorhandene Bebauungs- und Siedlungsstruktur aller Gebiete im Plangebiet zu erhalten, ohne dabei moderate gebietsverträgliche Veränderungen auszuschließen. Es besteht daher ein **Planungserfordernis**. Somit nimmt die Gemeindevertretung sehr wohl die städtebaulichen Aufgaben wahr, den alten, ortsprägenden, wertvollen Bestand zu erhalten.“*

*Die angestrebten Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen keinen Abriss oder Neubau irgendeines Gebäudes im Plangebiet erzwingen. Dieses obliegt allein den jeweiligen Eigentümern der*

*Grundstücke bzw. der Häuser. Sowohl der genehmigte bauliche Bestand, wie auch die ausgeübte Nutzung genießen **Bestandsschutz**. Baumaßnahmen, die zu Veränderungen bestehender Gebäude führen, oder Neubauten haben mit Rechtskraft des aufzustellenden Bebauungsplanes zukünftig den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entsprechen.*

*Die Erhaltung bzw. Bewahrung der Bebauungs-, Siedlungsstruktur und Nutzungsstruktur in den historischen Baugebieten sowie die Berücksichtigung der Belange des Ortsbildes, stehen neben gleichzeitig angestrebter moderater baulicher Weiterentwicklung unter Berücksichtigung angemessener Wohn-, Arbeits- und Tourismusbedürfnisse als grundsätzliche und nachhaltige Ziele der vorgesehenen Bauleitplanung voran. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 16 sollen die historisch gewachsenen Baugebiete entlang des Dorfringes sowie westlich davon bis zur Straße „Zur Steilküste“ entsprechend den Grundsätzen des § 1 Abs. 3 BauGB eine städtebauliche Ordnung erhalten.“*

Die mit der Beschlussfassung vom 29.01.2018 formulierten Zielsetzungen gelten weiterhin fort, werden nach erfolgter Bestandsaufnahme jedoch weitergehend konkretisiert. Ebenso kann der Plangeltungsbereich konkreter gefasst und auf den Planbereich mit einem entsprechenden Regelungserfordernis beschränkt werden.

Das Plangebiet umfasst nunmehr die historischen Baugebiete westlich der Straße „Dorfring“ und östlich der Straße „Zur Steilküste“. Es wird begrenzt:

- im Norden durch die Straße „Uferkoppel“,
- im Osten durch die östliche Grenze der Straße „Dorfring“,
- im Süden durch den Verlauf der K 30 (Ellernbrook) und
- im Westen durch die westliche Grenze der Straße „Zur Steilküste“.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,81 ha.

Prägend hinsichtlich der Bebauung innerhalb des Plangebietes sind zum einen die im südöstlichen Bereich gelegenen historischen Hofstellen mit ihren Haupt- und Nutzgebäuden und teilweise größeren Gebäudegrundflächen sowie die nördlich und westlich angrenzende kleinteilige Wohnbebauung, die den Übergang zu den angrenzenden Wohnquartieren bildet.

Diese beiden beschriebenen Bebauungsstrukturen sind als jeweils eigenständige Strukturen voneinander getrennt zu betrachten, was in der Vergangenheit bei der Beurteilung des Einfügens von Neubauvorhaben nicht erfolgt ist. So ist z.B. die Bebauung Dorfring 52 / 52a als sich einfügend zugelassen worden, obwohl die unmittelbar anschließende Bebauung eine abweichende, sehr viel kleinteiligere Bebauungsstruktur aufweist. Insofern ist dieses Vorhaben aus heutiger Sicht sowohl hinsichtlich der bebauten Grundfläche als auch der Geschossigkeit als Fremdkörper anzusehen.

Die Planungsziele sind dementsprechend für die beiden beschriebenen Teilbereiche differenziert zu betrachten und zu bestimmen.

Für den Bereich der bestehenden Hofstellen ist es Zielsetzung der Planung, den Grundriss der bestehenden Hofstrukturen ablesbar zu erhalten. Dies kann durch den Erhalt der bestehenden Gebäudestrukturen und deren Umnutzung oder aber auch durch Abriss und Neubau unter Berücksichtigung der prägenden Gebäudestellungen sowie der Kubatur der Gebäude, die hier auf Grund der landwirtschaftlichen Nutzung und des Gebäudetyps auch flachere Dachneigungen aufweisen, erfolgen. Hinsichtlich der Art der Nutzung sind sowohl Wohnnutzungen als auch nicht störende gewerbliche Nutzungen sowie touristische Nutzungen vorstellbar.

Insofern soll der B-Plan für diesen Bereich Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen und zum Maß der Nutzung sowie zur Art der Nutzung aufnehmen, die die Umsetzung dieser Zielsetzung ermöglicht.

Die das Gebiet am westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes prägende kleinteilige Wohnbebauung soll erhalten und behutsam weiterentwickelt werden.

Die Art der Nutzung soll in diesen Teilen des Plangebietes als WA-Gebiet erfolgen mit einer Besteuerung zu den Themen Ferienwohnen (nur einer Dauerwohnnutzung zugeordnet und

untergeordnet) sowie Nebenwohnungen (Ausschluss).

Als Bauweise sind ausschließlich Einzelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude vorgesehen. Dies ist innerhalb des nördlichen und westlichen Teilbereiches des Plangebietes prägend.

Das Maß der Nutzung soll unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung und der Wahrung der Kleinteiligkeit über eine absolute Grundfläche gesteuert werden, die bei 125 m<sup>2</sup> bis 150 m<sup>2</sup> sowie maximal 175 m<sup>2</sup> für bereits vorhandene größere Baukörper liegen soll.

Für die beschriebenen Teilbereiche sind steil geneigte Dächer und die Eingeschossigkeit der Bebauung prägend. Da dieser Charakter der Bebauung erhalten werden soll, sind die Eingeschossigkeit sowie Trauf- bzw. Gebäudehöhen von 4,00 m bzw. 9,00 m festzusetzen.

Die Bebauung Dorfring 52 / 52a ist dabei sowohl hinsichtlich der Geschossigkeit als auch der überbauten Grundfläche und der Bauweise als Fremdkörper anzusehen. Hier sollen im Zuge der vorliegenden Planung veränderte Festsetzungen unter Berücksichtigung der vorgenannten Planungsziele getroffen werden. Die bestehende Bebauung genießt jedoch Bestandsschutz.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Freiflächen und Lücken innerhalb der bestehenden Bebauungsstruktur, die als Nachverdichtungspotentiale in Frage kommen und insofern unter städtebaulichen Gesichtspunkten auf ihre Eignung für eine bauliche Nutzung hin zu überprüfen sind. Hierbei können drei unterschiedliche Arten vom Potentialflächen unterschieden werden.

Dies sind zum einen Baulücken entlang der umgebenden Straßen (K 30, „Zur Steilküste“ und Uferkoppel), Freiflächen innerhalb der bestehenden Hofstrukturen und im nördlichen Bereich des Plangebietes Freiflächen in rückwärtigen Grundstücksbereichen.

Aus städtebaulicher Sicht spricht nichts gegen eine Nutzung dieser Nachverdichtungspotentiale, sofern innerhalb der Hofstellen die städtebauliche Grundfigur nicht beeinträchtigt wird und in den übrigen Bereichen eine auch hinsichtlich der verkehrlichen und infrastrukturellen Belange tragfähige und städtebauliche verträgliche Einbindung erreicht wird.

Hierzu sollen hinsichtlich der Einfügung der beschriebenen möglichen Neubauvorhaben zurückhaltende Festsetzungen zum Maß der Nutzung erfolgen, die in den rückwärtigen Grundstücksbereichen noch hinter dem zurückbleiben sollen, was entlang der umgebenden Erschließungsstraßen vorgesehen ist. Maßgebend sind hier neben einer zurückhaltenden Flächenversiegelung insbesondere die Größe der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen im Verhältnis zur Grundfläche einer geplanten Bebauung sowie die Lage der potentiellen Baufläche auch im Verhältnis zu bestehender Bebauung und die gesicherte Erschließung.

Im bisher gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Stein wird die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen im Geltungsbereich noch gemäß der 5. Änderung als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Die städtebaulich bedeutsamen Entwicklungen der vergangenen Jahre führten u. a. zu einer Veränderung der Nutzungsstruktur der Bauflächen bzw. Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und somit auch zu einer Änderung des Gebietscharakters im Sinne der BauNVO. Im Plangebiet sind mittlerweile keine landwirtschaftlichen Betriebe oder dementsprechend genutzte Gebäude mehr vorhanden bzw. deren Aufgabe ist absehbar.

Im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 16 wird der F-Plan der Gemeinde entsprechend den zu entwickelnden Festsetzungen zur Art der Nutzung für die betroffenen Teilbereiche berichtigt.

Ausgearbeitet am 17. Januar 2021  
durch

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| <b>GUNTRAM</b>         | <b>BLANK</b>   |
| Architekturbüro für    | Stadtplanung   |
| Blücherplatz 9a,       | 24105 Kiel     |
| Tel: 0431 / 570 91 91, | Fax: 570 91 99 |

**Anlage:** Lageplan des Plangeltungsbereiches

