

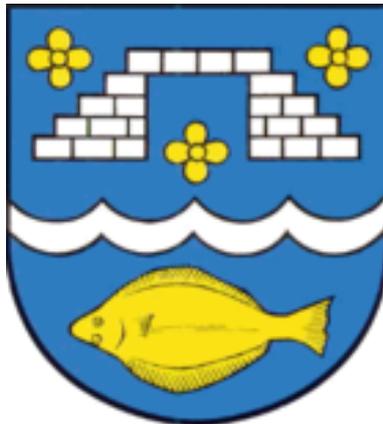
BEGRÜNDUNG

**ZUR 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5
(TEILAUFBEBUNG)**

DER GEMEINDE STEIN

FÜR DAS GEBIET

**„NÖRDLICH UND ÖSTLICH DER STRAÙE 'AM SPORTPLATZ',
WESTLICH DES SPORTHEIMS UND SÜDLICH DES
SPORTPLATZES“**



- ENTWURF -

Fassung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschlussbeschluss

Stand: 23.09.2022

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

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	3
2.1. Rechtsgrundlagen	3
2.2. Verfahren	3
3. Angaben zur Lage und zum Bestand	4
3.1. Lage des Plangebietes	4
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	5
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.2. Flächennutzungsplan	5
4.3. Landschaftsplan	5
4.4. Bebauungsplanung.....	5
4.5. Sonstige gemeindliche Planungen	6
5. Planung.....	6
5.1. Ziele der Planung	6
5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	6
5.3. Alternativenprüfung	7
6. Aufzuhebende Planinhalte und Festsetzungen	7
7. Umweltbelange	7
8. Immissionsschutz.....	7
9. Erschliessung.....	7
10. Sonstige Massnahmen und Hinweise.....	8
11. Kosten.....	8

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 5 steht ein Container, der von der Gemeinde als Erweiterung bzw. Ausweichquartier des Kindergartens genutzt wird. Die ausgeübte Nutzung war zunächst als temporäre Nutzung vorgesehen, soll jedoch vor dem Hintergrund des bestehenden Bedarfes beibehalten werden.

Die Fläche ist zurzeit im Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 5 als „Grünfläche“ und zu einem geringen Teil als „Fläche für Aufschüttungen zugunsten der Anlage des Lärmschutzwalles am Sportplatz“ festgesetzt. Als überlagernde Darstellungen sind zudem eine Fläche mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie ein freizuhaltendes Sichtdreieck zur Straße „Am Sportplatz“ festgesetzt. Weitergehende Erläuterungen hierzu können den Kapiteln 4.4 und 6 entnommen werden.

Die von der Gemeinde angestrebte Genehmigung der Container als dauerhafte bauliche Anlage mit entsprechender Nutzung durch den Kindergarten wurde seitens der Baugenehmigungsbehörde abgelehnt, weil die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 nicht eingehalten werden. Eine Befreiung ist nicht möglich, da die Grundzüge der Planung berührt sind.

Um eine Baugenehmigung zu erhalten, müsste der Bebauungsplan in dem Geltungsbereich geändert oder aufgehoben werden. Eine Aufhebung bewirkt, dass ein baurechtlich unbepannter Innenbereich entsteht, womit Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt würden. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB wurde seitens der Baugenehmigungsbehörde in Aussicht gestellt.

Die Durchführung eines Teilaufhebungsverfahrens für den betroffenen Bereich erscheint als praktikable Möglichkeit, die Planungsziele der Gemeinde umzusetzen. Daher wurde mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 5 ein entsprechendes Aufhebungsverfahren eingeleitet.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 5. Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 5 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.

Das Aufhebungsverfahren erfolgt nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde und befindet sich zudem im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5. Die Planung dient als Maßnahme einer Nachverdichtung von bereits teilweise baulich genutzten und entsprechend vorgeprägten Flächen.

Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um die vorliegende Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr.5 nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Die Darstellung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange und die Beurteilung ihrer Betroffenheit durch die vorliegende Planung erfolgt in Kapitel 7 dieser Begründung.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 4. Änderung (Teilaufhebung) des B-Planes Nr. 5 wurde am 28.03.2022 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Stein gefasst.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird bei der vorliegenden Planung auf Grundlage des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB verzichtet.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stein hat in ihrer Sitzung am ... 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.

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 südöstlich der Hauptortslage und nördlich der K 30 (Ellernbrook).



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

Der Geltungsbereich der Teilaufhebung umfasst eine ca. 156 m² große, mit Wohncontainern bestandene Fläche nördlich des Einmündungsbereiches der Erschließungsstraße von der Straße „Am Sportplatz“ zu den Sportanlagen. Die die Wohncontainer umgebenden Flächen sind als Rasenflächen angelegt.



Darstellung des Plangeltungsbereiches

Dementsprechend schließen westlich und südlich vorhandene Verkehrsflächen an das Gebiet an. Östlich befindet sich das Vereinsheim des Sportvereines. Nördlich schließt ein bewachsener Wall an den Geltungsbereich an.

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

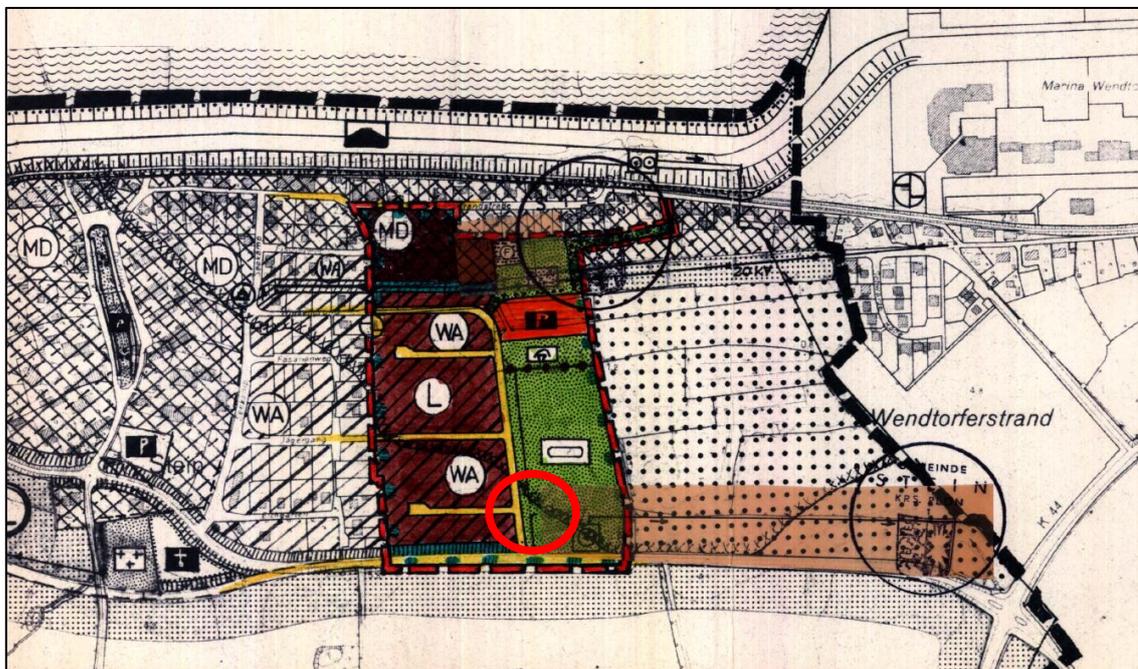
Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Stein maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde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

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten und ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.

Ziele der Raumordnung werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde ist seit 1972 wirksam. Der Ursprungsplan hat die Fläche des Plangeltungsbereiches als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Auszug aus der 3. Änderung des F-Planes mit Darstellung des Planbereiches

Mit der 3. Änderung des F-Planes aus dem Jahre erfolgte die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“. Auf dieser Grundlage sind die Sportplätze sowie die zugeordneten, östlich an das Plangebiet angrenzenden baulichen Anlagen entstanden.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde ist jüngeren Datums als der F-Plan und wurde im Jahre 1997 wirksam. Er stellt für den Geltungsbereich der vorliegenden Teilaufhebung die bestehende Anpflanzung des Walles zum Sportplatz als gesetzlich geschützt (Knick oder Hecke) dar. Dies entspricht heute nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

4.4. Bebauungsplanung

Für die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches der Teilaufhebung gelten derzeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 5. Die Fläche ist dort als „Grünfläche“ und zu einem geringen Teil als „Fläche für Aufschüttungen zugunsten der Anlage des Lärmschutzwalles am Sportplatz“ festgesetzt. Als überlagernde Darstellungen sind zudem eine Fläche mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie ein freizuhaltendes Sichtdreieck zur Straße „Am Sportplatz“ festgesetzt.

5.3. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte im näheren Umfeld und akzeptabler Entfernung zum Kindergarten hat ergeben, dass der vorliegende Standort für die Aufstellung der Wohncontainer der einzig geeignete ist.

Eine alternative Lösungsmöglichkeit wäre es, den B-Plan Nr. 5 hinsichtlich der Ermöglichung einer baulichen Nutzung zu ändern. Vor dem Hintergrund der geringen Größe der Fläche und dem Verfahrensaufwand erscheint die Durchführung eines Teilaufhebungsverfahrens für den betroffenen Bereich als praktikable Möglichkeit, die Planungsziele der Gemeinde umzusetzen.

6. AUFZUHEBENDE PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Die Fläche des vorliegenden Geltungsbereiches der Teilaufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 5 ist als „Grünfläche“ und zu einem geringen Teil als „Fläche für Aufschüttungen zugunsten der Anlage des Lärmschutzwalles am Sportplatz“ festgesetzt. Als überlagernde Darstellungen sind zudem eine Fläche mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie ein freizuhaltendes Sichtdreieck zur Straße „Am Sportplatz“ festgesetzt.

Die grundlegende Festsetzung, die mit der Zielsetzung, eine bauliche Nutzung umzusetzen, aufgehoben wird, ist die Festsetzung einer Grünfläche. Die überlagernde Festsetzung einer Aufschüttung in Verbindung mit einer Bepflanzung berührt den Geltungsbereich der Teilaufhebung nicht, da der Wall sowie die Bepflanzung nicht in der im B-Plan Nr. 5 ursprünglich vorgesehenen Abgrenzung erfolgt sind. Insofern wurde durch die Aufstellung der Wohncontainer in diese Strukturen nicht eingegriffen.

Die Festsetzung eines freizuhaltenden Sichtfeldes im Einmündungsbereich zur Straße „Am Sportplatz“ ist in der dargestellten Form nicht mehr erforderlich und wurde durch den Neubau eines Gebäudes südlich der Zufahrt dort bereits aufgehoben bzw. geändert. Die Sichtverhältnisse werden durch die bereits vorhandenen Wohncontainer nicht beeinträchtigt.

7. UMWELTBELANGE

Die vorliegende Änderung (Teilaufhebung) des Bebauungsplanes Nr. 5 wird gemäß § 13 a BauGB erstellt. Daher unterliegen die mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Damit ist auch kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Darüber hinaus ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Es erfolgen keine Eingriffe in geschützte Biotope. Ebenso werden Belange des Artenschutzes durch die Aufhebung des B-Planes Nr. 5 nicht berührt.

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.

Die vorgesehene, jetzt bereits vorhandene bauliche Nutzung und mit der angestrebten Aufhebung der Festsetzungen des B-Planes Nr. 5 dann auch nach § 34 BauGB zulässige Nutzung zieht hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes keine negativen und ggf. zu berücksichtigende Auswirkungen auf benachbarte, schutzbedürftige Nutzungen nach sich.

Beeinträchtigungen der angestrebten baulichen Nutzung durch angrenzende Nutzungen sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Schutzfunktion des bepflanzten Walles entlang der Sportflächen wird nicht beeinträchtigt. Der Wall beginnt erst einige Meter nördlich der Wohncontainer bzw. außerhalb des Geltungsbereiches.

9. ERSCHLIESSUNG

Maßnahmen zur verkehrlichen Erschließung oder zur technischen Infrastruktur werden durch die Aufhebung des B-Planes Nr. 5 für den vorliegenden Teilbereich nicht erforderlich.

10. SONSTIGE MASSNAHMEN UND HINWEISE

Es wird 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.

11. KOSTEN

Der Gemeinde Stein entstehen durch die Teilaufhebung des vorliegenden Bauleitplanes Kosten im Rahmen der Planung.

Stein, den

.....
- Der Bürgermeister -