

GEMEINDE STEIN

**BEBAUUNGSPLANES NR. 15 FÜR DAS GEBIET „NÖRDLICH UND SÜDLICH
DER STRANDSTRASSE SOWIE DORFRING 20 - 28“**

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Beschlüsse der Gemeindevertretung Probstseierhagen zu den Stellungnahmen bzw. Anregungen sowie Hinweisen der Öffentlichkeit (Bürger), Nachbargemeinden und Behörden oder sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu den Planinhalten der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1

Auslegungsfrist: ab dem 14. Dezember 2009 für die Dauer 1 Monats
bis einschließlich 25. Januar 2010

Anschreiben an TÖB: 14. Dezember 2009

Die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie Hinweise hat die Gemeindevertretung Probstseierhagen mit folgendem Ergebnis geprüft und abgewogen. Weitere zu berücksichtigende Anregungen von Nachbargemeinden, Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (Bürgern) sind nicht eingegangen.

STELLUNGNAHMEN UND ANREGUNGEN

ABWÄGUNG UND BESCHLUSS

**I. NACHBARGEMEINDEN, BEHÖRDEN, SONSTIGE
TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE**

**1. Kreisverwaltung Plön
vom 22.02.2010**

- a) Hinweise zur Verfahrensweise bei der Anpassung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Artikel Schmidt-Eichstaedt, BauR 7/2007, S. 1148-1159.

Hinweis wird beachtet.

- b) Die im Teilgebiet 42 geplante Wendeanlage mit einem Durchmesser von 18,0 m kann durch Entsorgungsfahrzeuge nur durch Rangieren bewältigt werden und sollte daher aus Gründen der Verkehrssicherheit und Emissionsbelastung nicht zur Ausführung kommen.

Wendeplatz wird geändert.

Abstimmung mit Amt für Abfallwirtschaft ist erfolgt.

Die Abfallwirtschaft des Kreises Plön setzt für die Entsorgung als Standardfahrzeuge ausschließlich Dreiaxser ein, die gemäß RAS 06 einen äußeren Wendekreisradius von 10,25 m beanspruchen. An den Außenseiten von Wendeanlagen sollen zudem Freihaltezonen von 1,0 m Breite vorgesehen werden.

Die geplante Wendeanlage ist mit ca. 18,0 m Durchmesser zu gering bemessen. Wendeanlagen ohne mittige Grüninsel müssen einen Durchmesser von mindestens 22,0 m einschließlich der erforderlichen Freiräume für die Fahrzeugüberhänge haben (Pkt. 6 der Anlage). Die Zuwegung zu TG 43 ist mit ca. 2,50 m für ein Befahren mit Müllfahrzeugen zu gering bemessen. Anliegerwege ohne Begegnungsverkehr müssen eine Breite von mindestens 3,55 m haben. Zudem befindet sich am Ende des Stichweges keine Wendeanlage. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen daher am Fischerweg zur Entsorgung bereit zustellen.

Für eine eventuelle Bereitstellung der Behälter an Hauptwegen empfiehlt sich die Errichtung von Sammelplätzen.

Nicht erforderlich in diesem Bereich.

Zudem fehlt in diesem – relativ unübersichtlichen – Bereich die Festsetzung der Grundstückszufahrten.

Nicht erforderlich.

- c) Die Entsorgung der Abfallbehälter in der Gemeinde Stein erfolgt im Rahmen der sog. „Straßenrandentsorgung“ (siehe Pkt. 3 des anliegenden Merkblattes). Nach der Planzeichnung dürfen die westlich im Plangebiet liegenden Grundstücke TG 1, 2, 3 sowie Strandstraße 34 mit Müllfahrzeugen nicht angefahren werden (fehlende bzw. nicht ausreichende Wendeanlage – siehe Pkt. 6 des Merkblattes, private Flächen). Die Abfallbehälter wären an den Abfuhrtagen an der Park-/Wendeanlage Dorfring zur Entsorgung bereitzustellen, wenn keine geeignete Lösung gefunden wird.

Ausweisung der vorhandenen Sammelstelle.

**2. Forstbehörde Mitte
vom 18.12.2009**

Keine Bedenken und Anregungen

**3. Wehrbereichsverwaltung Nord
vom 16.12.2009**

Keine Bedenken und Anregungen

**4. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
vom 17.12.2009**

Keine Bedenken und Anregungen

**5. Gebäudemanagement S.-H. (GMSH)
vom 16.12.2009**

Keine Bedenken und Anregungen

**6. Verkehrsbetriebe Plön (VKP)
vom 17.12.2009**

Keine Bedenken und Anregungen

**7. E.ON Hanse AG
vom 17.12.2009**

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Stein bestehen seitens der E.ON Hanse keine Bedenken. Zum Punkt 8 der Begründung möchten wir lediglich darauf hinweisen, dass die E.ON Hanse in diesem Bereich nicht für die Gasversorgung zuständig ist.

Begründung wird aktualisiert.

**8. Stadtwerke Kiel
vom 18.12.2009**

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Jedoch weisen wir darauf hin, dass unter Pkt. 8 „Technische Infrastruktur“ Träger für die Gasversorgung Stadtwerke Kiel AG und Träger für die Stromversorgung die E.ON heißen muss.

Begründung wird aktualisiert.

**9. Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck
vom 12.01.2010**

- a) Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Wird als Hinweis in die Planfassung aufgenommen und in der Begründung erläutert.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

- b) Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Wird als Hinweis in die Planfassung aufgenommen und in der Begründung erläutert.

**10. Archäologisches Landesamt S.-H.
vom 12.01.2010**

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Wird als Hinweis in die Planfassung aufgenommen und in der Begründung erläutert.

**11. Innenministerium des Landes S.-H.
Abt. für Städtebau, Bau- und Wohnungswesen
vom 15.01.2010**

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB durchgeführt. Zur Berichtigung des F-Planes gebe ich folgenden Hinweis:

Der Hinweis wird beachtet.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplan abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf hierbei nicht beeinträchtigt werden. Der Begründung des Bebauungsplanes sollte ein Abdruck der Berichtigung mit den – vielfach inhaltlich abstrakten – Plandarstellungen beigelegt werden.

Der Flächennutzungsplan, dessen entgegenstehende Darstellungen mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes obsolet werden, ist sodann im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Gesetzeswortlaut enthält keine zeitlichen Vorgaben; die Berichtigung sollte jedoch unverzüglich vorgenommen werden, weil sie andernfalls ihren Zweck verfehlt. Bei der Berichtigung handelt es sich um einen redaktionellen Vorgang, auf den die Vorschriften über die Aufstellung und Genehmigung von Bauleitplänen keine Anwendung findet.

Für das Durchführen der Berichtigung empfiehlt es sich

- in der Bekanntmachung des Bebauungsplanes auf die umgehende Berichtigung des FNP's hinzuweisen,
- eine umgehende Berichtigung durchzuführen, um einen rechtlich aktuellen aussagefähigen Planstand gewährleisten zu können,
- der Berichtigung die nachfolgende Nummer aus der Reihenfolge der FNP-Änderung (z. B. 5. Änderung des FNP durch Berichtigung) zugeben.

Den Behörden, die Ausfertigungen oder Abdrucke von Bauleitplänen erhalten, sind Abdrucke des Inhalts der Berichtigung zu übersenden.

**12. Innenministerium des Landes S.-H.
-Abt. Landesplanung und Vermessungswesen IV 532-
vom 18.01.2010**

Seitens der Landesplanung bestehen keine Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung dem Vorhaben nicht entgegen. Vorsorglich weise ich jedoch auf folgendes hin:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der erwarteten demographischen Entwicklung fällt der Wohnungsneubaubedarf zukünftig deutlich niedriger aus als in den letzten Jahren. Gleichzeitig werden sich die zukünftigen Altersstrukturveränderungen auf die Art der nachgefragten Wohnungen auswirken. Diese absehbaren Entwicklungen erfordern im Zuge der Aufstellung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2009 (LEP) eine Anpassung des im Landesraumordnungsplan 1998 (LROPL 1998) festgelegten allgemeinen Siedlungsrahmens für Gemeinden, die keine Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind (Ziff. 7.1. LROPL 1998). Zu diesen Gemeinden gehört auch die Gemeinde Stein.

Außerdem ist es ein weiteres Ziel des LEP-Entwurfs, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat (siehe Ziffer 6.5.2 Abs. 5 LEP-Entwurf).

Mit dem B-Plan Nr. 15 werden auch die Erweiterungen von vorhandenen sowie die Schaffung von neuen Wohngebäuden planerisch vorbereitet. Dies entspricht grundsätzlich der Zielsetzung des LEP-Entwurfs. Ich mache vorsorglich darauf aufmerksam, dass auch Wohneinheiten, die im Rahmen von Innenentwicklungsmaßnahmen geschaffen werden, der Deckung des Wohnungsbedarfs dienen und auf den wohnbaulichen Entwicklungsrahmen angerechnet werden.

**13. Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt
vom 07.01.2010**

Keine Hinweise bzw. Einwände.

**14. Industrie- und Handelskammer zu Kiel
vom 22.01.2010**

Zum jetzigen Planungsstand sollen im geplanten Allgemeinen Wohngebiet sonstige nicht störende Gewerbebetriebe auch nicht ausnahmsweise zulässig sein. Angesichts des gerade in der momentanen Wirtschaftslage steigenden Anteils an Selbstständigen und der immer stärkeren Bedeutung von Dienstleistungen sollten unserer Auffassung nach sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zumindest ausnahmsweise zulässig sein. Konkrete Vorgaben können dann im Einzelfall auf ihren Störungsgrad geprüft und von der Gemeinde abgewogen werden. Eine solche Regelung erhält der Gemeinde eine größere Flexibilität als ein pauschaler Ausschluss und trägt auch zur Attraktivität einer Gemeinde als einem Wohn- und Arbeitsort bei.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Eine Schlechterstellung von nicht störenden Gewerbebetrieben gegenüber nicht störenden Handwerksbetrieben erscheint zudem nicht plausibel.

Aus diesem Grund plädieren wir dafür, sonstiges nicht störendes Gewerbe in dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet, wie in der BauNVO vorgesehen, ausnahmsweise zuzulassen.

**15. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes S.-H.
- Technischer Umweltschutz -
vom 12.01.2010**

Keine Bedenken und Anregungen

**16. Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S.-H. (AG 29)
vom 15.12.2009**

Keine Bedenken und Anregungen

**17. Handwerkskammer Lübeck
vom 21.01.2010**

Keine Bedenken und Anregungen

**18. Landwirtschaftskammer S.-H.
vom 18.01.2010**

Keine Bedenken und Anregungen

**19. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz
vom 28.01.2010**

- a) Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Stein weise ich darauf hin, dass auf und in dem Deich und seinem Zubehör gemäß § 70 Abs. 1 LWG jede Benutzung des Deiches, die seine Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, unzulässig ist. Insbesondere ist es u. a. verboten, auf oder in dem Deich Anlagen zu errichten oder wesentlich zu ändern und Bäume oder Sträucher zu pflanzen.

Die untere Küstenschutzbehörde kann auf Antrag Ausnahme von den Verboten zulassen, wenn die Wehrfähigkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des Deiches nicht beeinträchtigt werden.

Der Hinweis wird auf der Planfassung aufgeführt und in der Begründung erläutert.

- b) Der 10,0 m breite Deichschutzstreifen ist in der Planzeichnung darzustellen und zu beschreiben. Im Bereich des Deichschutzstreifens dürfen keine Baufenster ausgewiesen werden. Die im 10,0 m Deichschutzstreifen vorhandenen Gebäude dürfen nicht wesentlich geändert werden.

Die Anregung wird berücksichtigt.

Die Planzeichnung weist im 10,0 m breiten Deichschutzstreifen eine öffentliche Grünfläche bzw. Parkanlage aus. Dies ist nur insoweit möglich, als dass es sich hierbei um Sträucher handelt, die regelmäßig auf eine Höhe von 1,0 m zurück geschnitten werden. Eine Ausnahme ist nicht möglich, da die Wehrfähigkeit und die ordnungsgemäße Unterhaltung des Deiches beeinträchtigt werden könnten. Es sind privatrechtliche Regelungen mit dem Land Schleswig-Holstein, Küstenschutzverwaltung, als Eigentümerin der Flächen erforderlich. Hinweis Nr. 2 in der Legende zur Planzeichnung ist entsprechend zu ergänzen.

- c) Die im Deichschutzstreifen vorhandene Straße soll als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußgängerweg – ausgewiesen werden. Die Verkehrsfläche bzw. Deichverteidigungsweg ist im vorliegenden Fall nicht für den öffentlichen Verkehr gewidmet. Das Betreten und Radfahren ist auf eigene Gefahr erlaubt. Eine Ausweisung als Verkehrsfläche (Fußgängerweg) ist daher nur möglich, wenn die Gemeinde Stein die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht übernimmt. Ebenso sind privatrechtliche Regelungen mit dem Land Schleswig-Holstein, Küstenschutzverwaltung, als Eigentümerin der Flächen erforderlich. Da die Verkehrsfläche als Deichverteidigungsweg dient, ist die Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Deichunterhaltung und des Katastrophenschutzes zu jeder Zeit zu gewährleisten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und fließt in die Begründung ein.

- d) Für den auf dem Landesschutzdeich ausgewiesenen Parkplatz – dieser Abschnitt ist dem öffentlichen Verkehr gewidmet (Gemeinde Stein ist verantwortlich für die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht) – bedarf es einer küstenschutzrechtlichen Genehmigung nach § 70 Abs. 3 LWG. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung für die Nutzung der Fläche als Parkplatz stelle ich hiermit in Aussicht. Mit dem Antrag auf Ausnahmegenehmigung sind Pläne sowie eine Begründung hinsichtlich des Vorliegens der Ausnahmetatbestände vorzulegen. Ebenso sind privatrechtliche Regelungen mit dem Land Schleswig-Holstein, Küstenschutzverwaltung, als Eigentümerin der Flächen erforderlich. Da die Verkehrsfläche als Deichverteidigungsweg dient, ist die Befahrbarkeit für Fahrzeuge der Deichunterhaltung und des Katastrophenschutzes zu jeder Zeit zu gewährleisten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und fließt in die Begründung ein.

- e) Des Weiteren mache ich darauf aufmerksam, dass gem. § 80 Abs. 1 LWG bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 50,0 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung von Landeschutzdeichen nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen.

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Ausnahmen von dem Verbot sind zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küstenschutzes und des Hochwasserschutzes vereinbar sind und wenn das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Über Ausnahmen entscheidet gleichzeitig mit der Erteilung der Baugenehmigung oder einer nach anderen Vorschriften notwendigen Genehmigung die dafür zuständige Behörde. Im Einvernehmen mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN-SH) als zuständige Küstenschutzbehörde.

Im vorliegenden Fall wurde im Zuge der vor Jahren durchgeführten Deichverstärkung die Bauverbotszone auf 10,0 m reduziert. Die Bauverbotszone ist in der Planzeichnung darzustellen und zu beschreiben. Sie bemisst sich vom Fußpunkt der Innenböschung 10,0 m landeinwärts. Im Bereich der Bauverbotszone dürfen keine Bau Fenster ausgewiesen werden. Hinweis Nr. 3 in der Legende zur Planzeichnung ist dementsprechend zu ändern.

f) Hinweis:

Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung einer Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach Landeswassergesetz bzw. mein Einvernehmen zu einer Baugenehmigung.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

g) Hinweis:

Das Baugebiet liegt mit Geländehöhen von ca. + 1,0 bis + 3,0 m Normalnull in einem durch Ostseehochwasser gefährdeten Bereich. Es wird durch den Landesschutzdeich Probstei vor Sturmfluten geschützt. Bei extremen Hochwasserständen der Ostsee kann der Landesschutzdeich durch Wellenaufbau überspült werden. Eine potentielle großräumige Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das landseitig des Landesschutzdeiches liegende Baugebiet kommt nur in soweit zum Tragen, sofern es bei einer Ostseesturmflut zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt.

Der Hinweis fließt in die Begründung ein.

h) Hinweis:

Aufgrund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**20. Gewässerunterhaltungsverband „Schönberger Au“
vom 27.01.2010**

1. Das Verbandsgewässer – Nr. 2 des GUV Schönberger Au verläuft von Stat. 2+855 bis Stat. 3+700 direkt oder am Rand (Grenze) des Bebauungsplanes. Von Stat. 2+855 bis Stat. 3+515 hat das Gewässer die Bezeichnung 2.D, wobei das „D“ für Durchgangsgewässer steht. Hier fließt das Gewässer „durch“ das Gebiet des Deich- und Entwässerungsverband Probstei, der für den Betrieb des Schöpfwerkes in Wentorf (Wentorfer Schleuse) zuständig ist.

Laut Satzung des GUV Schönberger Au und auch des DEV Probstei muss beidseitig des Gewässers ein 5,0 m breiter Streifen für Räum- und Pflegearbeiten verbleiben. In diesem Freiraum sind bauliche Anlagen, dazu gehören auch feste Zäune und Gartenhäuschen, nicht erlaubt. Es wäre sinnvoll, wenn das Gewässer, auch der verrohrte Bereich von Stat. 3-350 bis 3+700 im Bebauungsplan dargestellt wird, einschl. des bei Rohrleitungen erforderlichen Gesamt-Freiraumes von 10,0 m

2. Die Bebauung liegt zwar hinter einem Ladeschutzdeich, so dass der Eindruck entsteht, dass die bebauten Grundstücke überflutungssicher sind. Das Hochwasserereignis vom Juli 2002 gefährdete Grundstücke auf der Binnen-deichseite. Seitens des GUV Schönberger Au wird erwartet, dass die hochwassergefährdeten Bereiche des Bebauungsplanes dargestellt werden und Bestandteil der Erläuterung und des Planes werden. Dieser Bereich wurde von unserem Verbandsingenieur Herrn Heidel rot schraffiert dargestellt.

Die Planzeichnung wird entsprechend ergänzt.

Die Anregung wird in der Begründung erläutert.

Die Anregung wird beachtet. In dem gefährdeten Bereich wird eine Mindesthöhe für das EG festgesetzt.

**21. Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde
vom 05.02.2010**

- a) Die Regenwasserkanäle in der Gemeinde Stein wurden im Jahr 2003 hydraulisch überprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass bei einem 10-jährigen Regenereignis in verschiedenen Bereichen der Gemeinde Wasser aus den Schächten in teilweise nicht unerheblichen Mengen austreten kann. Da u. a. auch mit der Gemeinde Wentorf ein „Gewässerverbund“ besteht, setzt sich diese Problematik auch in dieser Gemeinde fort. Bei einer Verdichtung der Bebauung, auch wenn diese, wie im vorliegenden Planentwurf beabsichtigt erfolgt, wird die Situation nicht wesentlich verschärft. Die Grundproblematik bleibt jedoch vorhanden. In der Gemeinde Stein kann es bei bestimmten Regenereignissen zu Wasseraustritten aus den Regenwasserkanälen kommen.

Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

Die Überflutungen des Regenwasserkanalnetzes der Gemeinde Stein konnten durch die berechneten Sanierungsvarianten nicht in allen Teilbereichen vollständig saniert werden.

Auch nach den aufgeführten Sanierungsberechnungen verbleiben Wasseraustritte beim 10-jährigen Regenereignis in dem Kanalnetz der Gemeinde Stein. Diese sind jedoch nur punktuelle vorhanden und müssen auf mögliche Überflutungsschäden untersucht werden. Die bestehenden Wasseraustritte müssen insbesondere bei Baulückenerschließungen oder anderen Bebauungsverdichtungen berücksichtigt werden.

- b) Für die beigelegten Plänen farblich dargestellten Flächen bitten wir zu Gunsten des AZV Leitungsrechte mit einer Breite von 5,0 m über dem jeweiligen Kanal im B-Plan festzusetzen.

Die Anregung wird berücksichtigt.

II. ÖFFENTLICHKEIT

22. Rechtsanwaltskanzlei Wegner, Stähr und Partner für Dorfring 36 vom 15.01.2010

Unser Mandant ist bekanntlich (Mit-) Eigentümer des wohnungseigentumsrechtlich geteilten Grundstücks Dorfring 36 (Flurstück 4/20). Besagtes Grundstück ist im wesentlichen bestandsorientiert überplant. Insbesondere gilt dies für den östlichen Teil des Grundstücks, welcher im Ergebnis der festgesetzten Baugrenzen im Bereich zwischen dem bestehenden Gebäudekörper und der – hier als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausgewiesenen – Straße „Dorfring“ nicht mehr überbaubar ist. Hiergegen richten sich die Bedenken unserer Mandanten.

Geeignet ist eine Erweiterung der Appartements (rechts von der Außentreppe) seeseitig. Die B-Planausweisung berücksichtigt eine derartige Baumaßnahme bereits.

Unser Mandant hat im Jahre 2007 bereits eine Bauvoranfrage betreffend die Errichtung eines betriebserweiternden Anbaus in dem geschilderten Bereich im Osten seines Grundstückes gestellt, welche von Seiten der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön auf Antrag der Gemeinde Stein zunächst zurückgestellt und später unter Hinweis auf die zwischenzeitlich erlassene Veränderungssperre vom Bebauungsplan Nr. 15 abgelehnt worden ist. Die antragsgegenständliche moderate Erweiterung seines Betriebes, war von Seiten unseres Mandanten bereits seinerzeit ernstlich gewollt und ist dies auch heute noch.

Unser Mandant bittet darum, dass die ihm durch den ausgelegten Planentwurf und unter Hinweis auf den Erhalt einer Sichtbeziehung zur Ostsee für die Häuser südlich der Strandstraße (2. Reihe) genommene betriebliche Erweiterungsmöglichkeit als privater Belang i. S. d. § 1 Abs. 7 BauGB in das gemeindliche Abwägungsmaterial eingestellt wird und im Inhalt der Planung seinen Niederschlag findet.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass das Interesse an einer (künftigen) Erweiterung eines bestehenden Betriebes nach anerkannter Rechtsprechung Abwägungsrelevanz besitzt, zumal dann, wenn die Erweiterungsabsicht – wie hier durch die unlängst gestellte Bauvoranfrage – hinreichend konkretisiert wurde.

Im übrigen erlaubt sich unser Mandant, darauf hinzuweisen, dass der Umstand, dass ihm die betriebliche Erweiterungsmöglichkeit und das zuvor auf Grundlage des § 34 BauGB zustehende Baurecht im östlichen Bereich seines Grundstücks zur Straße „Dorfring“ nach dem Inhalt des bisherigen Planentwurfs vereitelt würde, planschadensrechtliche Entschädigungsansprüche, etwa nach § 42 Abs. 5 BauGB bzw. § 40 Abs. 1 Nr. 12 BauGB begründen könnte, was ebenfalls im Rahmen der gemeindlichen Abwägung Berücksichtigung finden sollte.

Abschließend ist festzustellen, dass unser Mandant durchaus Verständnis für die Notwendigkeit einer Bauleitplanung besitzt und lediglich um Berücksichtigung seiner privaten Interessen bittet.

23. Grundstück Wohrt 2 vom 26.01.2010

Wir planen die Erweiterung unseres Wohnhauses um einen Wohnraum und einen Praxisraum. Die Praxis soll durch einen separaten Eingang erschlossen werden. Den Vorentwurf für die geplante Erweiterung legen wir als Anlage bei. Um unser Bauvorhaben in der geplanten Form realisieren zu können, bitten wir im o. g. Bebauungsplan folgende Änderungen bezüglich des Teilgebietes 43 vorzunehmen:

Die Anregungen werden berücksichtigt.

1. Maximale Größe der baulichen Anlagen GR 330 m³.
2. Maximale Traufhöhe über OKFF TH 6,0 m.
3. Vergrößerung der Baugrenze Richtung Westen mit einem Abstand von 12,0 m vom vorhandenen Wohnhaus.
4. Vergrößerung der Baugrenze im westlichen Teil des Grundstückes (gelegen im Teilgebiet 42) wie in beiliegender Kopie rot vorgeschlagen.

Die derzeit eingezeichnete Baugrenze +überschreitet die Grundstücksgrenze und schließt ein Teilgrundstück im Nordwesten ein, das sich nicht in unserem Besitz befindet.

**24. Strandstraße 48
vom 19.12.2009**

Gegen den Bebauungsplan Nr. 15 vom 18.11.2009 möchte ich folgende Einwände vorbringen:

1. Die Grundstücke mit den Teilgebieten 35 und 36 sind getrennt zu betrachten.
2. Die Ausrichtung des Baufensters des Grundstückes Nr. 36 sollte gemäß beiliegendem B-Plan angepasst werden. Beachten Sie bitte hierzu die rote Kennzeichnung.

Die Anregung wird beachtet.

*Die Anregung wird insoweit beachtet, dass beide Grundstücke jeweils ein eigenes Baufenster erhalten.
Kontakt mit Frau Stuhr ist erfolgt..*

**25. Strandstraße 48
vom 19.01.2010**

In dem Teilgebiet Nr. 33 befinden sich derzeit in den vorhandenen Gebäudeteilen 2 Wohneinheiten, sowie ein Lebensmittelladen.

Die Anregungen werden berücksichtigt.

Es ist geplant, bei eventueller Aufgabe des Lebensmittelgewerbes, diesen in eine zusätzliche Wohneinheit, oder ein stilles Gewerbe (z. B. Fußpflegepraxis) umzuwandeln.

Wir bitten Sie, dieses im Bebauungsplan entsprechend zu ergänzen, um diese Nutzungsänderung im Falle der Nichtweiterführung des Ladens zu ermöglichen.

**26. Dorfstraße 8, Fuhlenhagen
vom 17.01.2010 für Dorfring 34**

Aufgrund der Lage zwischen den großen Bauwerken Bruns Deichhotel und dem Beerdigungsinstitut Beutler habe ich folgende Einwände:

Nur die Erweiterung des Baufensters wird berücksichtigt.

- die Traufhöhe von jetzt 6,0 m auf 7,0 m zu erhöhen,
- die Gebäudehöhe auf 9,5 m zu setzen,
- das Baufenster bis an die Deichabstandslinie zu erweitern.

**27. Dorfring 56
vom 10.01.2010 und 04.02.2010**

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die damit einheitliche Regelung zum Schutz des dörflichen Charakters von Stein begrüßen wir sehr, möchten aber auf einige Punkte aufmerksam machen, die unser Grundstück im Teilbereich 15, Flurstücks-Nr. 36/7 in Strandstraße 21 betreffen und Widerspruch einlegen.

Die Begründung hierbei liegt vor allem in der Wertminderung des Grundstückes:

- a) Wir fordern eine getrennte Regelung der Flurstücke 36/7 und 182/39, da kein Grund ersichtlich ist, warum andere Grundstücke eine eigene Regelung erhalten und der Teilbereich 15 mehrere beinhalten soll. Außerdem ist das Flurstück 182/39 um ca. ein Drittel kleiner als das Flurstück 36/7.
- b) Die Kennzeichnung WA „allgemeine Wohngebiete „ ermöglicht gemäß Baunutzungsverordnung eine GRZ von 0,4, das heißt im Flurstück 36/7 wäre damit entgegen der momentan festgelegten 200 m² Grundfläche eine fast 300 m² große Fläche einer Bebauung möglich. Das bedeutet, dass durch diese Vereinheitlichung kleineren Grundstücken eine viel größere Auslastung ermöglicht wird. Daher möchten wir eine Änderung der Angabe der maximal bebaubaren Grundfläche zu einer Angabe der GRZ als die faireste Lösung für alle Grundstückseigentümer erwirken. Alternativ sollte die maximal bebaubare Fläche für unser Grundstück erhöht werden.
- c) Wir möchten zu unserem Widerspruch gegen den Entwurf des Bebauungsplanes anmerken, dass wir eine einheitliche Grundstücksauslastung für jeden Eigentümer bewirken möchten und damit die Umstellung der maximalen Flächenzahl auf Eintragung der Grundflächenzahl einfordern. Nur so wird eine zu große Auslastung für einige Grundstücke umgangen, umgekehrt der Werteverlust für andere Eigentümer mit größeren Grundstücken verhindert.

Die Anregung wird insoweit berücksichtigt, dass geltend für beide Grundstücke die GR auf 210 m² (wie Teilgebiet 18) erhöht wird).

Keine Berücksichtigung.

Die Ermittlungen der Eigentümer sind unkorrekt.

Die Anregung wird begründet zurückgewiesen.

Um Ihnen die momentane Situation im Entwurf des Bebauungsplanes zu veranschaulichen, haben wir die Auslastung einiger Grundstücke berechnet:

Grundstück Strandstraße 17, Flurstück 183/40: 45% Auslastung.

Grundstück Strandstraße 19, Flurstück 188/39: 43% Auslastung.

Grundstück Strandstraße 27, Flurstück 29/1: 40% Auslastung.

Grundstück Strandstraße 21, Flurstück 36/7: 29% Auslastung.

Grundstück Strandstraße 9, Flurstück 45/3: 40% Auslastung.

Grundstück Strandstraße 20, Flurstück 47/34: 19% Auslastung.

Grundstück Fischerweg 6, Flurstück 47/16: 15% Auslastung.

Damit wird deutlich, dass nur die Festlegung einer Grundflächenzahl und damit eine prozentuale Bewertung der bebaubaren Fläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße dem bebauungsplan gerecht werden würde.

Daher fordern wir aufgrund des momentanen Entwurfes des Bebauungsplanes eine individuelle Begründung der festgesetzten Auslastung jedes einzelnen Grundstückes für die Möglichkeit einer rechtlichen Überprüfung.

- d) Außerdem widersprechen wir der Lage der Baugrenze, die verglichen mit allen Grundstücksnachbarn deutlich weiter hinter dem Deich zurückliegt. Das ist in der momentanen Bebauung begründet, es sollte aber eine Bebauung und ein Baufenster ermöglicht werden, dass nicht hinter allen anderen zurücksteht. Das würde auch dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Wunsch nach einem Straßenraum mit bebauungsfreien Vorgärten besser entsprechen.

Die Anregung wird in geeigneter Form (Fläche) berücksichtigt.

- e) Eine Kennzeichnung des Flurstückes 36/7 mit einer Einzelhausbebauung ist weder in dem ortstypischen Bild begründet, noch ist dies mit der Grundstücksgröße vereinbar. Wir möchten hiermit eine Kennzeichnung „ED“ erwirken.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

- f) Die Festlegung der Firstrichtung ist nicht für das gesamte Gebiet vorgesehen und sollte daher auch für alle gleichmaßen frei wählbar sein.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

**28. Schillerstraße 18, Kiel
vom 17.02.2010 und 22.02.2010 für Strandstraße 5**

Ich plane an meinem Haus an der westlich gelegenen Giebelwand eine eingeschossige Balkonanlage (vollverglastes Geländer/kaum optische Einschränkungen für die Nachbarn). Dadurch soll die für die im Dachgeschoss wohnende Frau (Z.) Zugang zu einem im freien gelegenen Sitzplatz ermöglicht werden. Die Abmessungen des Balkons sollen in der Breite 5,0 m und in der Tiefe 2,50 m betragen. Die Höhe resultiert aus der Geschosshöhe des Dachgeschosses.

Das Haus ist ca. 800,0 m breit. Vorstellbar ist ein Balkon mit den maximalen Abmessungen von Breite 4,0 m und Tiefe 1,50 m.

Der Balkon ist als leichte Stahlkonstruktion mit schlanken Profilen und Glasbrüstungen geplant.

Wir bitten den Gemeinderat und die zuständige Behörde zu prüfen, ob die Errichtung des geplanten Balkons als Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO Satz 1 auch im Rahmen des vorgelegten B-Planes zulässig wäre, da er dem Nutzungszweck des Grundstückes dient und seiner Eigenart nicht widerspricht.

Es ist nicht zu erwarten, dass von der geplanten Anlage unzumutbare Belästigungen oder Störungen des Baugebietes ausgehen, die zu einer Unzulässigkeit nach § 15 BauNVO Satz 1 führen müssten.

Nach Anlage der Gebäude in der näheren Umgebung ist auch wegen der geplanten Bauweise eine Beeinträchtigung des Meerblickes für andere Anlieger nicht gegeben.

Das Vorhaben würde den in § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein festgelegten Vorschriften zur Einhaltung von Abstandsflächen entsprechen.

Des Weiteren lege ich als Kopie einen Katasterauszug mit meiner Liegenschaft und eine maßstabsgetreue Abbildung mit eingezeichnetem Balkon bei.

**29. Dorfring 26 - 30
vom 09.03.2010**

Wir haben für unsere Grundstücke Benachteiligungen festgestellt:

1. Für die Strandstraße 19 bitten wir um die Verlagerung/Erweiterung der Baufläche nach Norden, wie dieses auch bei den Häusern der Strandstraße Nr. 13-15, neu 15a, 17, 23-25, 27 u. v. m., genehmigt und geplant ist.
2. Ist für das Grundstück, Dorfring Nr. 30 versäumt worden, die bebaubare Fläche auszuweisen.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Vorstellbar ist die Ausweisung eines ca. 10,0 x 10,0 m Baufensters in der vorderen Bauflucht des links benachbarten Gebäudes.

Erforderlich wären Vorgaben über die maximalen Gebäudehöhen (z. B. Cafe, Dorfring Nr. 2) und des Materials für die Außenfassaden und des Daches.

Wir bitten Sie um entsprechende Korrektur und deren Zusendung.

Anmerkung:

Die Beschlussempfehlungen sollen eine Grundlage bilden für die Vorabstimmung mit den Ausschussmitgliedern vor der geplanten Bauausschusssitzung.

Erstellt am 1. April 2010,
ergänzt am 8. April 2010
durch



J Ä N I C K E + B L A N K

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9 A, 24 105 K I E L
TEL: 0431 / 570 91 90, FAX: 570 91 99
E-mail: info@jaenickeundblank.de