Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

zum B-Plan Nr. 14 der Gemeinde Stein für das Gebiet "Südlich der K 30, östlich der Straße Dorfring und westlich des Gewerbegebietes"



GUNTRAM BLANK

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

1. Ziele und Ablauf des Planverfahrens

1.1. Ziel 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 Freizeitzwecken 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.

1.2. Ablauf des Verfahrens

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 Entwurfsund 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 28.10.2019 bis einschließlich 29.11.2019. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stein hat in ihrer Sitzung am 12.02.2020 die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zum B-Plan Nr. 14 gefasst und die Begründung gebilligt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

2.1. Beurteilungsgrundlagen

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde zur Planung eine Umweltprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt sind, der als Kapitel 13 Bestandteil der Begründung ist.

In dem Umweltbericht wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft, eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgenommen sowie Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen erarbeitet.

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde wurde im Jahre 1997 wirksam. 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 und 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.

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.

2.2. Berücksichtigung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gem. § 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.

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.

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 artenschutzschutzrechtlichen 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 Geländeniveau 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 der 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.

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Tiere. Dem vorhandenen Gewässer kommt aufgrund des Lebensraumpotenzials für den streng geschützten Moorfrosch jedoch eine besondere Bedeutung zu, welche bei möglichen Eingriffen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die artenschutzrechtlich relevante Art erforderlich macht. Im Rahmen der Fällung von Altbäumen sind artenschutzrechtlich Belange hinsichtlich einer Quartiereignung für Fledermäuse zu berücksichtigen.

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.

Das Vorhaben hat durch die Veränderung von Standortverhältnissen und die Entfernung von Vegetationsbeständen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanze. Durch den Bestandserhalt der entwidmeten Knicks und des Gewässers sowie die Sicherung prägender Einzelbäume soll die Einschränkung der biologischen Vielfalt im Gebiet minimiert werden. Der Verlust eines Knicks und des Gehölzbestandes am Gewässer sowie die Beeinträchtigungen der verbleibenden Vegetationsstrukturen können durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet kompensiert werden. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

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 eine Lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm durchgeführt.

Die Untersuchung trifft 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.

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Von weiteren, die Planung berührenden Emissionen oder Immissionen ist nicht auszugehen.

3. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Verfahrensschritte zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden zu unterschiedlichen Aspekten der Planung Anregungen vorgetragen, die im Folgenden zusammengefasst sind. Sofern die Anregungen sich wiederholen oder sich auf in vorherigen Verfahrensschritten bereits inhaltlich geklärte Punkte beziehen, werden sie hier nicht explizit wiederholt.

3.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung am 22.08.2018 durchgeführt. Stellungnahmen erfolgten über Fragen und Anregungen im Rahmen der Veranstaltung sowie durch schriftlich abgegebene Stellungnahmen.

Mehrere Bürger befürchteten, dass eine Regenentwässerung über den Bestandskanal durch die Ortslage zu einer Überlastung der Infrastruktur führen könnte. Es wurden andere Möglichkeiten der Entwässerung vorgeschlagen.

Drosselung der Ableitungsmenge aus dem Plangebiet wurde Regenrückhaltebecken vorgesehen. der weiteren Ableitung des Die Art Oberflächenwassers wurde geprüft. Im Ergebnis der Untersuchung wurde die Unschädlichkeit nachgewiesen. Die in der Begründung beschriebene Variante 1 (gedrosselte Ableitung über den Bestandskanal durch die Ortslage) wurde zur Umsetzung favorisiert.

Es wurde angeregt, im Neubaugebiet nur Einzelhausbebauung zuzulassen und die Mehrfamilienhausbebauung innerhalb der Ortslage vorzusehen.

Der Anregung wurde entsprochen. Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass keine Mehrfamilienhäuser mehr vorgesehen wurden. Wohnraum für kleinere Wohneinheiten wurden innerhalb der Ortslage angestrebt, sofern die dort geeigneten Flächen zur Verfügung stünden.

Es wurden in Folge der Realisierung des Neubaugebietes eine zusätzliche Lärmbelastung für die Anwohnerinnen und Anwohner der Kreuzung K 30/Lutterbeker Weg befürchtet und Lärmschutzmaßnahmen gefordert.

Im Zuge der Planung wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Gutachtens wurden auch entsprechende passive Lärmschutzmaßnahmen an der Bestandsbebauung empfohlen. Die Maßnahmen wurden jedoch nicht durch die vorliegende Planung und den damit geringfügig zunehmenden Verkehr verursacht, sondern durch den bereits vorhandenen Verkehr. Weitergehende Maßnahmen im Sinne der Stellungnahme wurden insofern nicht erforderlich.

Es wurde des Weiteren angeregt, eine Anbindung des Plangebietes an die K 30 herzustellen.

Der LBV-SH hat eine Erschließung über die Kreisstraße abgelehnt. Insofern wurde der Anregung nicht gefolgt.

Es wurde die geringe Anzahl an geplanten Doppelhäusern angesprochen.

Das Konzept wurde nach Erfahrungswerten für eine entsprechende Nachfrage geplant. Die Anzahl an möglichen Doppelhausgrundstücken wurde als ausreichend erachtet. Es wurde auf das Potential für Mehrfamilienhäuser an der Straße Dorfanger hingewiesen.

Das Potential wurde auch von Seiten der Gemeinde bestätigt.

Es wurde angeregt 2 – 3 Parkplätze pro Grundstück vorzusehen.

Es wurde vorgesehen, 2 Parkplätze pro Wohneinheit festzusetzen.

Es wurde angeregt, eine Rechts-vor-Links-Regelung im Lutterbeker Weg vorzusehen.

> Der Anregung wurde gefolgt. Eine Rechts-vor-Links-Regelung wurde zur weiteren Prüfung und Abstimmung vorgesehen.

Es wurde empfohlen, die Zufahrt vom Lutterbeker Weg in das Baugebiet in Richtung Süden zu verlegen.

➢ Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass die vorgebrachte Anregung berücksichtigt wurde.

Es wurde dafür plädiert, zwei Zufahrten zum Neubaugebiet einzurichten, sodass bei der Sperrung einer Zufahrt weiterhin eine Zufahrt vorhanden wäre.

> Es wurde eine Notausfahrt eingerichtet, um auf einen solchen Fall vorbereitet zu sein.

Die Verlegung des Denkmals wurde allgemein sehr kritisch gesehen.

> Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass die vorgebrachten Anregungen berücksichtigt wurde.

Im Rahmen der Informationsveranstaltung wurden des Weiteren inhaltliche Fragen ohne Anregungen zur Planung gestellt, welche durch den Bürgermeister und den Planer beantwortet wurden.

3.2. Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Seitens der Kreisplanung Plön wurde angeregt, zum einen die Potentiale zur wohnbaulichen Entwicklung im Innenbereich auszuschöpfen und zum anderen die künftige Bevölkerungsentwicklung und den wohnlichen Neubaubedarf der Gemeinde Stein darzulegen, der die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen rechtfertige. Des Weiteren wies sie diesbezüglich auf eine künftige Bevölkerungsprognose des Kreises hin.

Es wurde auf die bereits erfolgten Ausführungen in der Begründung zu den Potentialen der Innenentwicklung hingewiesen. Die Begründung wurde Hinsichtlich der aktuellen, prognostizierten Wohnungsbauentwicklung im Kieler Umland ergänzt. Die angesprochene Prognose wurde berücksichtigt.

Zudem regt der Kreis an, neben der Einschränkung von Ferienwohnungen auch die Nutzung von Wohnraum als Zweitwohnsitz auszuschließen.

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. Der Anregung wurde insofern gefolgt.

In den städtebaulichen Vertrag mit dem Erschließungsträger wurde zudem vereinbart, dass in den einzelnen Kaufverträgen 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 darüberhinausgehende Bereiche zu erlassen.

Es wurde seitens der unteren Wasserbehörde angeregt, die Frage der Oberflächenwasserabführung, auch im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, zu prüfen. Auch Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde sowie der Gewässerunterhaltungsverband Schönberger Au gaben Hinweise zur Regenwasserableitung.

Zudem sei die ausreichende Kapazität der Schmutzwasserkanalisation und Schmutzwasserhebeanlage ist zu prüfen und entsprechend der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg Eckernförde vorzulegen

- Die Stellungnahmen wurden beachtet. Die Art der Ableitung des Oberflächenwassers wurde geprüft. Im Ergebnis der Untersuchung ist die Unschädlichkeit nachgewiesen worden, so dass die in der Begründung beschriebene Variante 1 (gedrosselte Ableitung über den Bestandskanal durch die Ortslage) zur Umsetzung favorisiert wurde.
- Von Seiten des Abwasserzweckverbandes wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Insofern ist davon auszugehen, dass die Schmutzwasseranlagen ausreichend dimensioniert sind um das zusätzlich anfallende Schmutzwasser aufzunehmen.

Die untere Wasserbehörde regte weiterhin eine Entsiegelung und Begrünung der Dachflächen, um Wasserrückhaltung verbessern. Bezüglich des Regenrückhaltebeckens solle bei der Bepflanzung auf den zu erwarteten Laubwurf geachtet werden und ein Bewirtschaftungskonzept erarbeitet werden.

- Der anstehende bindige Boden ist für eine Versickerung von Regenwasser nicht geeignet. Dennoch wurde im gesamten Plangebiet festgesetzt, dass die privaten Verkehrsflächen sowie die ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten in wasserund luftdurchlässiger Bauweise herzustellen sind. Auf zwingende Vorgaben zur Ausbildung von Gründächern wurde verzichtet. Diese sind aber grundsätzlich möglich. Auf eine Verkleinerung des Regenwasserrückhaltebeckens wurde verzichtet, um eine möglichst große Rückhaltung innerhalb des Plangebietes zu erreichen.
- Die vorgebrachten Anregungen zur Bewirtschaftung des Beckens waren nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sie wurden jedoch für die weitere Planung geprüft.

Die UNB bat zu prüfen, ob der im Landschaftsplan dargestellte Wanderweg in die F-Planänderung einbezogen werden könne. Des Weiteren wies sie darauf hin, eine auseichende Ortseingrünung einzuplanen. Im Rahmen der weiteren Planung sei zudem eine qualifizierte Eingriffs- u. Ausgleichbilanzierung sowie eine artenschutzrechtlich Prüfung zu erarbeiten.

- Die Darstellung des Wanderweges im Landschaftsplan betrifft Flächenanteile, die sich südlich außerhalb des jetzt vorliegenden Plangebietes befinden. Innerhalb des Plangebietes wurde die Umsetzung dieser Wegeverbindung nicht vorgesehen. Insofern wurde der erfolgten Anregung nicht gefolgt.
- Der am südlichen Rand vorhandene Knick wurde als Grünstruktur erhalten und der Anregung insofern gefolgt.
- Eine Eingriffs- u. Ausgleichbilanzierung sowie eine artenschutzrechtlich Prüfung wurden im weiteren Verfahren erarbeitet.

Der vorbeugende Brandschutz gab Hinweise zur Löschwasserversorgung und bat um eine Vermaßung der Straßen und Wendefläche in der Planzeichnung.

- Die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.
- Die Abmessungen der Straßen und Wendeflächen wurden aus der Planzeichnung, den Schnittzeichnungen der Straßenprofile sowie der Begründung ersichtlich. Dies wurde als ausreichend erachtet.

Der Straßenbau des Kreises wies auf die Festsetzung des Sichtdreieckes an der Einmündung Lutterbeker Weg/Planstraße hin. Zudem wurde darauf hingewiesen die Wendeanlage sei für Müllfahrzeuge unterdimensioniert und der Stichweg im Plangebiet durch Müllfahrzeuge nicht befahrbar.

- Das erforderliche Sichtdreieck wird in die Planzeichnung aufgenommen.
- Die Abfallwirtschaft hat mitgeteilt, dass die Wendefläche einen Durchmesser von 22,0 m aufweisen muss. Dies entspricht der vorliegenden Planung, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Wendeplatz ausreichend dimensioniert wurde.
- > Im Zufahrtsbereich der Stichstraße wurde ein Abstellplatz für Müll vorgesehen.

Die untere Denkmalschutzbehörde wies darauf hin das archäologische Landesamt zu beteiligen.

> Das Archäologische Landesamt wurde im Planverfahren beteiligt.

Der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger gab Hinweise zur Befahrbarkeit der Straßen.

- Die befahrbare Breite der Straßen, die durch Müllfahrzeuge befahren werden sollten, beträgt 5,50 m und wurde damit ausreichend dimensioniert.
- Die Schleppkurven wurden hinreichend berücksichtigt.
- > Im Zufahrtsbereich der Stichstraße wurde ein Abstellplatz für Müll vorgesehen. Die gegebenen Hinweise sind insofern ausreichend beachtet.

Die Bauaufsicht des Kreises wies auf eine zu geringe Anzahl an öffentliche Stellplätze im Wohngebiet hin. Zudem wurde angeregt, genaue Höhenbezugspunkte je Grundstück und für Aufschüttung/Abgrabung festzusetzen.

- Die getroffene Aussage zu den öffentlichen Stellplätzen wurde nicht geteilt. Wie in der Begründung zum Vorentwurf -auch durch Darstellung des geplanten Straßenprofilsdargelegt wurden öffentliche Parkplätze in ausreichender Anzahl parallel zur Erschließungsstraße vorgesehen.
- > Entsprechende Höhenfestsetzungen wurden in die Planung aufgenommen und den Anregungen insofern gefolgt.

Die Landesplanung wies darauf hin, dass der wohnbauliche Entwicklungsrahmen durch die Planung überschritten werde. Es bestehe daher ein Konflikt mit den Zielen der Raumordnung.

Die Planung wurde dahingehend überarbeitet, dass nunmehr keine Mehrfamilienhäuser mehr vorgesehen wurden und die Neubaufläche vollständig mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut werden soll. Mit der vorgenommenen Überplanung wurde der wohnbauliche Entwicklungsrahmen der Gemeinde nicht mehr überschritten. Eine Verkleinerung des Plangebietes wurde daher nicht erforderlich. Die Begründung wurde angepasst.

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus wies darauf hin, dass direkte Zufahrten und Zugänge zur freien Strecke der Kreisstraße 30 (K 30) nicht angelegt werden dürften. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes habe ausschließlich, wie vorgesehen, über die Gemeindestraße "Lutterbeker Weg" zu erfolgen.

> Die Vorgaben wurden beachtet und dem Hinweis dementsprechend gefolgt.

Des Weiteren gab das Ministerium Hinweise zu Straßenbäumen, Sichtfeldern sowie zum Verkehrslärm, ausgehend von der K 30.

- > Die gegebenen Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und bei der nachfolgenden Planung beachtet.
- Es wurde eine lärmtechnische Untersuchung erarbeitet und Lärmschutzmaßnahmen in die Planung aufgenommen.

Das archäologische Landesamt wies auf die Lage des Plangebietes in einem archäologischen Interessengebiet hin und verwies allgemein auf § 15 DSchG.

Die Hinweise wurden beachtet und die Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

Das Landesamt für Denkmalpflege bezeichnete den Erhalt des Ehrenmals als wünschenswert. Da es sich jedoch um kein denkmalgeschütztes Objekt handele, wies das Amt darauf hin, im weiteren Planungsverlauf von "Ehrenmal" und nicht mehr von "Denkmal" zu sprechen.

Die Anregung und der Hinweis wurden beachtet. Das Ehrenmal wurde erhalten. Die Bezeichnung wurde entsprechend in der Begründung angepasst.

Die Landwirtschaftskammer wies auf die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen hin.

> Der Sachverhalt wurde als Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Die Schleswig-Holstein Netz AG gab Hinweise zur Voraussetzung für den Anschluss an Versorgungsleitungen.

> Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Die Stadtwerke Kiel AG gaben einen Hinweis zum Gasnetz.

> Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Die Deutsche Telekom Technik gab Hinweise zum Ausbau der TK-Infrastruktur.

Die Hinweise wurden für die weitere Planung beachtet und in die Begründung übernommen.

Der NABU S.-H. kritisiert eine ineffektive Nutzung der Fläche sowie den Flächenverbrauch an sich. Es werde zudem in großem Maße die Möglichkeit für Wohnnutzung im Tourismus- und Freizeitbereich geschaffen.

- Auf die Ausweisung für Flächen für Mehrfamilienhausbebauung wurde aufgrund des Wohnungsbauentwicklungsrahmens der Landesplanung verzichtet. Wohnraum für kleinere Wohneinheiten soll innerhalb der Ortslage geschaffen werden, sofern die dort geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.
- Die Zulässigkeit von Ferienwohnungen oder Ferienunterkünften wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

Auch lehnte der NABU die Entwidmung des Knicks sowie die weiteren Eingriffe in die Natur und Landschaft, auch hinsichtlich von Bodenaufschüttungen, ab und schlug eine ökologischere Planung vor.

- Der Erhalt des Knickes und die Einbindung in das künftige Wohngebiet wurden aufgrund der erwartbaren Überformung nicht umgesetzt. Es wurde ein externer Ausgleich vorgesehen.
- Für den Plangeltungsbereich wurde die Erheblichkeit des Eingriffs und der Umfang der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt, d.h. der Eingriff wurde bilanziert und notwendige Schutz-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden formuliert.
- Die Anregungen zur Einrichtung von Ladestationen für E-Autos sowie der Ausbildung von Gründächern auf Carports wurde für die weitere Planung berücksichtigt.
- Insgesamt wurde die Planung aus Sicht der Gemeinde als Standortangemessen angesehen.

3.3. Öffentlichen Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB

Ein Bürger hat darauf hingewiesen, dass es sich bei der Bepflanzung an der nördlichen Grenze des Plangebietes um einen Knick handelt, der erhalten bleiben und dessen Pflege gewährleistet werden sollte.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und darauf hingewiesen, dass es sich nach allen vorliegenden Aussagen nicht um einen Knick handelt. Gleichwohl wurde darauf verwiesen, dass es nicht beabsichtigt ist, vorhandene Bepflanzungen auf privaten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden B-Planes zu entfernen bzw. dort einzugreifen. Hinsichtlich von Bepflanzungen auf Grundstücksgrenzen ist es üblich, dass sich Nachbarn hinsichtlich der Pflege verständigen. Hiervon wird auch hier ausgegangen.

Es wurde von Bürgern befürchtet, dass es durch die Erschließung des geplanten Wohngebietes über den Lutterbeker Weg zu einem stärkeren Verkehrsaufkommen in der Ortslage von Lutterbek kommen könnte, einhergehend mit einer unzumutbaren Belastung der betroffenen Anwohner durch Verkehrslärm, Schadstoffe und die Wertminderung der Grundstücke. Daher und auf Grund der Annahme, dass dann die Anwohner eher über die K 30 nach Osten abfahren würden, wurde von dort angeregt, die Erschließung über die K 30 vorzunehmen.

Der LBV-SH hat eine Erschließung über die Kreisstraße abgelehnt. Insofern wurde der Anregung nicht gefolgt. Gleichzeitig wurde dargelegt, dass das zusätzliche Verkehrsaufkommen nicht zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der betroffenen Anwohner führt.

Es wurde darauf hingewiesen, dass es zu einem Schreibfehler in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gekommen sei und hierdurch die erforderliche Anstoßwirkung verfehlt wurde.

➢ Die Gemeinde teilt die Auffassung, dass es durch diesen Schreibfehler zu einer mangelnden Anstoßwirkung gekommen sein könnte, nicht. Die Gebietsbezeichnung ist auch mit dem Schreibfehler eindeutig.

Es wurde von verschiedenen Bürgern befürchtet, dass durch das Vorhaben das gesamte Potential an nach dem Landesentwicklungsplan zulässigen Wohneinheiten für die Gemeinde aufgebraucht werde und damit eine Wohnbebauung innerhalb der Ortslage ausgeschlossen werde. Des Weiteren wurde befürchtet, dass durch die angestrebte Regenwasserableitung durch die Ortslage keine Kapazitäten für eine innerörtliche Bebauung verbliebe.

- ➢ Die Befürchtungen wurden nicht geteilt. Mit der Größenordnung der geplanten Entwicklung lag die Anzahl der Wohneinheiten innerhalb des vorgegebenen Entwicklungsrahmens und beließ einen Puffer für die ermittelten Potentiale im Innenbereich. Zudem lässt der Landesentwicklungsplan unter bestimmten Bedingungen Überschreitungen des wohnbaulichen Entwicklungsrahmens zu. Bei einer Entwicklung von Flächen in der zentralen Ortslage von Stein wären diese Voraussetzungen gegeben.
- Aufgrund einer geringen Neuversiegelung bei einer Entwicklung der Hofflächen im Innenbereich gegenüber der Bestandsbebauung, wurde die Ableitung des Regenwassers als gesichert angesehen. Die Bedenken wurden nicht geteilt.

Darüber hinaus wurde angeregt, zu prüfen, ob für die vorliegende Entwicklung in den Außenbereich Ferienwohnungen zugelassen werden sollen, wenn diese auch im Innenbereich geschaffen werden können und ob eine Traufhöhe festgesetzt werden kann.

- Die Ermöglichung von untergeordneten Ferienwohnungen in dem geplanten Gebiet ist Zielsetzung der Planung. Hieran wurde aus den hinreichend erläuterten Gründen festgehalten.
- Hinsichtlich der Festsetzung einer Traufhöhe gibt die Gemeinde bei der vorliegenden Planung dem Belang der effizienten Ausnutzung der Grundstücke und der energetisch vorteilhaften zweigeschossigen Bauweise den Vorrang vor Überlegungen zur Fortentwicklung des Charakters des Ortes und folgt der Anregung nicht.

3.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Seitens der Kreisplanung des Kreises Plön wurde die Festsetzung zur Art der Nutzung begrüßt. Es wurde jedoch auch ein Widerspruch in den Aussagen der Begründung zur Umsetzung kleinerer Wohneinheiten innerhalb der Ortslage sowie den dort vorhandenen Potentialen festgestellt.

Der Widerspruch wurde seitens der Gemeinde nicht gesehen und darauf verwiesen, dass sich die Gemeinde bereits in der Potentialanalyse zur Innenentwicklung mit den auf den innerörtlichen Hofstellen vorhandenen Potentialen auseinandergesetzt hat.

Die untere Naturschutzbehörde des Kreises Plön hat darauf hingewiesen, dass die Absicherung der externen Ausgleichsmaßnahmen über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern ist und für die Knickrodungen sowie die Entwidmung des Kleingewässers eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich ist, die frühzeitig zu beantragen ist. Des Weiteren wurde ein Hinweis zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gegeben.

Die gegebenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und sollen für die nachfolgenden Verfahren beachtet werden.

Die untere Wasserbehörde des Kreises Plön hat keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Des Weiteren wurde von dort angeregt, durch dezentrale Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung die Abflussmengen zu reduzieren sowie ein Bewirtschaftungskonzept für das Regenwasserrückhaltebecken zu erstellen.

Der dezentralen Rückhaltung von Regenwasser wurde in der Planung dadurch Rechnung getragen, dass Gründächer im gesamten Plangebiet ermöglicht und für Nebenanlagen als zwingend vorgegeben werden. Die vorgebrachten Anregungen zur Ausgestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sie werden jedoch für die weitere Planung geprüft. Insofern wurde ein Hinweis auf die Anregung in die Begründung aufgenommen.

Die untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Plön hat darauf hingewiesen, dass eine Beteiligung des archäologischen Landesamtes als erforderlich angesehen wird.

Das Archäologische Landesamt ist im Planverfahren beteiligt worden. Die von dort vorgetragenen Belange sind bei der Planung beachtet worden.

Der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger hat Hinweise zur Größe von Abstellmöglichkeiten für Abfallbehälter sowie zum erforderlichen Lichtraumprofil für Müllfahrzeuge gegeben.

- Hierzu wurde seitens der Gemeinde entschieden, dass eine temporäre Abstellfläche auf der öffentlichen Verkehrsfläche im Einmündungsbereich der Straße als ausreichend angesehen werden kann.
- Die zum Lichtraumprofil erfolgten Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Da es sich um Neuanpflanzungen handelt, ist von einer Beeinträchtigung des Lichtraumprofils zunächst nicht auszugehen.

Die Bauaufsicht des Kreises Plön hat verschiedene Hinweise zur Anpassung bzw. Änderung von Darstellungen und Festsetzungen u.a. zur Vermaßung der Baugrenzen, den Festsetzungen zu Aufschüttungen, den Aussagen zur Anbauverbotszone, der Straßenbegrenzungslinie, gestalterischen Festsetzungen, Festlegung von Zufahrten sowie dem Ausschluss von Schottergärten gegeben.

Den Anregungen wurde weit überwiegend nicht gefolgt, da die zur Planung getroffenen Aussagen, Festsetzungen bzw. Darstellungen als ausreichend angesehen wurden. Es wurden lediglich redaktionelle Änderungen vorgenommen.

Die Landesplanungsbehörde bedauerte erneut, dass ausschließlich Ein- und Zweifamilienhausbebauung und keine Mehrfamilienhausbebauung berücksichtigt werde.

➢ Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und auf die bereits zum Schreiben der Landesplanung vom 21.10.2019 erfolgten Ausführungen der Gemeinde verwiesen, an denen vollumfänglich festgehalten wurde.

Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus hat auf die Beachtung seiner bisherigen Stellungnahme verwiesen. Darüber hinaus wurden Vorgaben zur Umsetzung der Notzufahrt sowie Hinweise zu nachfolgenden Verfahren gegeben.

- Die Vorgaben der eingegangenen Stellungnahmen wurden beachtet und den gegebenen Hinweisen gefolgt.
- Die gegebenen Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen und bei der nachfolgenden Planung beachtet.

Das archäologische Landesamt hat nach Durchführung der erforderlichen Untersuchungen der Planung zugestimmt und allgemeine Hinweise gegeben.

Die Stellungnahme wurde beachtet. Die weitergehende vorbereitende Untersuchung wurde durchgeführt. Es erfolgte ein Hinweis in der Begründung.

Das Landeskriminalamt wies auf Zufallsfunde von Munition hin.

Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Die Stadtwerke Kiel AG gab Hinweise zur Gasversorgung.

Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

Die Verkehrsbetriebe Kreis Plön GmbH haben sich gegen die beabsichtigte Recht-vor-Links-Regelung der Einmündung in den Lutterbeker Weg ausgesprochen.

Eine Recht-vor-Links-Regelung erfolgt nach Abstimmung mit der Verkehrsaufsicht des Kreises Plön nicht, so dass der entsprechenden Anregung gefolgt wurde.

Die Handwerkskammer wies auf sachgerechten Wertausgleich bei Beeinträchtigungen von Handwerksbetrieben hin.

Handwerksbetriebe waren durch die Planung nicht betroffen.

Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau gab Hinweise zum Trinkwassernetz.

Der Hinweis wurde in die Begründung übernommen.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH gab Hinweise zur Versorgung.

Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

4. Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

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

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.

Die äußere Erschließung über die K 30 kommt nicht in Frage, da der Landesbetrieb Straßenbau einer derartigen Erschließung von der freien Strecke nicht zugestimmt hat. Hintergrund dieser Entscheidung war u.a., dass alternative Erschließungsmöglichkeiten über den Lutterbeker Weg vorhanden waren.

Die Anbindung des Plangebietes an den Lutterbeker Weg und der Standort einer derartigen Anbindung waren insofern Themen der Prüfung. Die jetzt getroffene Planungsentscheidung ist Ergebnis der Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten und der Abwägung der Vor- und Nachteile dieser Lösungen. Die unterschiedlichen Lösungsansätze sind in Kapitel 5.1 der Begründung beschrieben.

Aufgestellt: Kiel, den 05.03.2020

