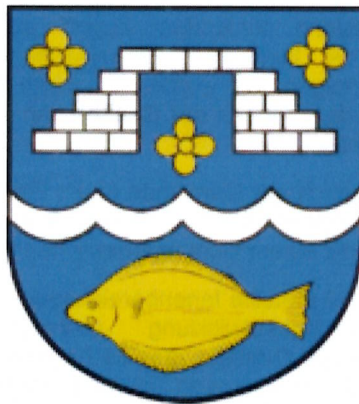


Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a BauGB

zur 16. Änderung des F-Planes der Gemeinde Stein für das Gebiet
„Südlich der K 30, östlich der Straße Dorfring und westlich des
Gewerbegebietes“



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

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

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

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

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

Da sich das geplante Vorhaben nicht aus dem geltenden F-Plan der Gemeinde entwickelt, ist die Änderung des F-Planes erforderlich.

Vor diesem Hintergrund ist zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Aufstellung der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Im Parallelverfahren erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 14.

1.2. Ablauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss zur 16. Änderung des Flächennutzungsplanes 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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom 04.09.2018 an der Planung beteiligt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stein hat in ihrer Sitzung am 14.05.2019 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.07.2019 bis einschließlich 02.08.2019. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Stein hat die zur 16. Änderung des F-Planes abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.09.2019 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde der abschließende Beschluss 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 12 Bestandteil der Begründung ist.

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.

Mit der Schaffung der planerischen Voraussetzung für die Erschließung eines Wohngebietes soll der aufgrund der guten Erreichbarkeit des Oberzentrums Kiel bestehende Bedarf an Wohnbauflächen für das Dauerwohnen in der touristisch beeinflussten Gemeinde gedeckt werden.

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind unterschiedlich erheblich, wobei der Verlust von unversiegelter Boden- und Agrarnutzfläche sowie die Beseitigung oder Entwidmung von Knicks und die Entwidmung eines Feuchtbiotopes zu den erheblichsten zählen. Die möglichen negativen Auswirkungen der Plandarstellung auf einzelne Schutzgüter sind im Rahmen der nachgeordneten verbindlichen Vorhabenplanung durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen minimierbar sowie ausgleichs- und ersatzfähig.

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.

- Zur Drosselung der Ableitungsmenge aus dem Plangebiet wurde ein Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Art der weiteren Ableitung des 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.

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

- 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.

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.

- 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.

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 Neubaufäche 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

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.

Ein weiterer Bürger regte an, Versiegelung im Plangebiet zu reduzieren. Und machte auf das Ziel aufmerksam, den Ortskern zu stärken.

- Die Anregungen wurden beachtet. Entsprechende Festsetzungen zur Versiegelung wurden in die Planung aufgenommen. Des Weiteren wurde mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 16 das Ziel verfolgt, die zentrale Ortslage zu steuern und zu stärken.

3.4. Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Die Kreisplanung des Kreises Plön und das Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Landes bedauerten, dass ausschließlich Ein- und Zweifamilienhausbebauung und keine Mehrfamilienhausbebauung berücksichtigt werde.

- Hintergrund für diese Planungsentscheidung war, dass die Fläche des Plangebietes, bei Umsetzung des bisherigen Konzeptes, auf Grund der Vorgaben der Landesplanungsbehörde zur Obergrenze der Anzahl der zu schaffenden Wohneinheiten, um die Hälfte hätte reduziert werden müssen. Wohnraum für kleinere Wohneinheiten soll innerhalb der Ortslage geschaffen werden, sofern die dort geeigneten Flächen zur Verfügung stehen.

Das archäologische Landesamt stimmte der Planung grundsätzlich zu, wies jedoch darauf hin, dass im Verlauf der weiteren Planung vermutlich in ein Denkmal eingegriffen werden müsse und daher weitere Untersuchungen erforderlich seien. Entstehende Kosten müsse der Verursacher der Eingriffe tragen.

- Die Stellungnahme wurde beachtet. Die weitergehende vorbereitende Untersuchung wurde zu gegebener Zeit beantragt und abgestimmt. Es erfolgte ein Hinweis in der Begründung.

Das Landeskriminalamt wies auf Zufallsfunde von Munition hin.

- Der Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.

Der AZV Ostufer Kieler Förde gab Hinweise zur Regenwasserbeseitigung.

- Die Hinweise wurden in die Begründung übernommen.

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.

Der NABU regte an, Passivhäuser oder Plus-Energiehäuser festzusetzen.

- Der Energieverbrauch bzw. die Energieeffizienz von Gebäuden wird durch andere gesetzliche Regelungen gesteuert, nach denen bereits hohe Anforderungen an die Wärmedämmung von Gebäuden und deren Energie- und Wärmeversorgung mit erneuerbaren Energien bzw. nachwachsenden Rohstoffen gestellt werden. Daher war es nach Auffassung der Gemeinde entbehrlich über die gesetzlichen Anforderungen hinaus Regelungen vorzugeben. Der diesbezüglichen Anregung wurde insofern nicht gefolgt.

4. **Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

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

Die Optionen für die Siedlungsentwicklung werden in der Gemeinde Stein durch die naturräumlichen Gegebenheiten bestimmt. Der Ort liegt direkt an der Küste und wird im Norden unmittelbar vom Landesschutzdeich begrenzt. Siedlungserweiterungen nach Norden sind damit ausgeschlossen.

Bei den östlich an den Ort anschließenden Freiflächen handelt es sich um Niedermoorstandorte, welche nicht als Baugrund geeignet sind. Verschiedene Aspekte sprechen gegen eine Bebauung dieses Bereiches. Zum einen handelt es sich bei Moorböden um seltene und ökologisch wertvolle Böden, welche im Sinne des Boden- und Landschaftsschutzes als Vegetationsstandort erhalten werden sollten. Außerdem würde aus diesem Lückenschluss ein Zusammenwachsen des Ortes Stein und des Ortsteiles Wendtorfer Strand der Gemeinde Wendtorf resultieren. Zum anderen ist eine Bebauung nur bei Durchführung eines umfangreichen Bodenaustausches oder anderen bautechnisch aufwendigen Maßnahmen möglich, wodurch eine Wirtschaftlichkeit schwer gegeben ist.

Im Westen grenzt der Ort unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet, so dass auch hier eine Siedlungserweiterung ausgeschlossen ist. Aus landschaftsplanerischer Sicht ist eine Ausdehnung der Siedlungsentwicklung entlang der Küste auf den ufernahen Flächen grundsätzlich nicht anzustreben.

Es bleiben für die von der Gemeinde Stein angestrebte Siedlungserweiterung demnach nur die südlich des Ortes gelegenen Bereiche. Mit dem Wohngebiet westlich des Lutterbeker Weges (B-Plan Nr. 11a) und dem östlich des Plangebietes gelegenen Gewerbegebiet hat die Ausdehnung des Ortes die Kreisstraße (K 30) bereits überschritten. Das Plangebiet stellt einen Baustein des Lückenschlusses zwischen diesen Bereichen dar. Es gliedert sich an das bestehende Wohngebiet an und arrondiert in diesem Bereich den Ortsrand.

Aufgestellt: Kiel, den 07.01.2020



GUNTRAM BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9 A, 24 105 K I E L
TEL:0431 / 570 91 90, FAX: 570 91 99
E-Mail-Adresse: info@gb-afs.de

