



Lesehinweis:

*Änderungen gegenüber dem
Vorentwurf sind durch seitliche Striche
markiert.*

BEGRÜNDUNG DER

6. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

MIT UMWELTBERICHT ALS GESONDERTER TEIL

**für das Gebiet südlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaus-
siedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der
Landesstraße 50**

**Zur Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB) sowie
der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)**

GEMEINDE SCHÖNBERG IM KREIS PLÖN

Stand der Planzeichnungen: 02.03.2020

Planfertiger: Projekt Zentrum 99 GmbH – Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1	AUSGANGSLAGE UND PLANUNGSERFORDERNIS	5
1.1	Lage des Plangebietes	5
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.3	Wahl des Plangebiets	6
1.4	Merkmale des Plangebiets	7
1.5	Zweck der Planung und Erfordernis	8
1.6	Planverfahren	10
1.7	Ziele der Planung	10
2	VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	10
2.1	Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)	10
2.1.1	Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Schönberg	10
2.2	Regionalplan III	11
2.3	Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III	11
2.4	Landschaftsplan	11
2.5	Waldgesetz	12
2.6	Bauleitpläne	12
2.7	Regelwerke	13
3	PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS	14
3.1	Städtebauliche Konzepte	14
3.1.1	Städtebauliche Alternativen	14
3.1.2	Städtebauliches Konzept	17
3.2	Art und Maß der Nutzung	17
3.2.1	Wohnbauflächen (W)	17
3.2.2	Flächen für Gemeinbedarf	17

3.2.3	Grünflächen und Flächen für Landwirtschaft	18
3.2.4	Flächen für Maßnahmen des Naturschutz	18
3.2.5	Flächen zur Abwasserbeseitigung	18
3.2.6	Fläche für Erzeugung, Verteilung und Speicherung von Wärme und Strom	18
3.2.7	Maß der Nutzung	18
4	HOCHWASSERSCHUTZ, ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR	19
4.1	Hochwasserschutz	19
4.1.1	Retention	19
4.1.2	Hochwassersicherheit	19
4.2	Technische Erschließung und Entsorgung	19
4.2.1	Abwasser	19
4.2.2	Regenwasser	20
4.2.3	Trink- und Löschwasser	20
4.2.4	Stromversorgung	20
4.2.5	Gasversorgung	20
4.2.6	Energieversorgung	20
4.2.7	Abfallentsorgung	20
4.2.8	Telekommunikation	21
4.3	Verkehr	21
4.3.1	Straßen und Wege	21
4.3.2	Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)	21
5	WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	21
5.1	Ortsentwicklung	21
5.2	Umsetzung der Planung	22
5.3	Kosten und Finanzierung	22
6	IMMISSIONEN UND SCHUTZMAßNAHMEN	22
6.1	Schallimmissionen	22
6.2	Energiestation	22
6.3	Immissionen aus Landwirtschaft	23

7	NACHRICHTLICHE HINWEISE	23
7.1	Altlasten	23
7.2	Archäologisches Verdachtsgebiet	23
7.3	Munitionsfunde	23
7.3.1	Bahntrasse	23
8	UMWELTBERICHT	23

1 Ausgangslage und Planungserfordernis

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortes Schönberg (Kreis Plön) und zwar südlich und westlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbauk und östlich der Landesstraße 50 (L 50).



Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Earth)

Zurzeit wird der größte Teil des Plangebiets als Ackerfläche genutzt. Die Hauptfläche ist im Nordwesten über einen derzeit einspurigen, unbefestigten Feldweg von der Straße „Kuhlenkamp“ erreichbar. Im Nordosten wird die Fläche über die Straße „Am Alten Bahnhof“ erschlossen. Die Fortführung der Straße „Am Alten Bahnhof“ parallel zur Kleingartensiedlung, heißt „Poppendiek“ und ist nur wassergebunden.

Das Plangebiet ist durch die Anbindung über den Kuhlenkamp und die L50 sowie die L211 schnell von außerhalb des Ortes und aus dem Ort Schönberg erreichbar. Über die Straße Am Alten Bahnhof liegt das Ortszentrum mit seinen Angeboten auch für Fußgänger und Radfahrer zum Greifen nahe. Gleiches gilt für die Angebote des Öffentlichen Personennahverkehrs. Linienbusse verkehren über die Straße Kuhlenkamp und der Bahnhof Schönberg liegt ebenfalls in Laufweite.

Das Plangebiet ist somit in Schönberg zentral gelegen und Schönberg selbst wiederum zentral in der Region. Dies gilt sowohl für Pkw wie auch für Fußgänger und Radfahrer. Fuß- und Radwege führen vom Plangebiet nach Schönberg und u.a. nach Schönberger Strand.

Von der Lage her ist dieses Plangebiet für eine Wohnbebauung besonders geeignet, wie das

„Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept Schönberg 2030!“ (OTS, 2016) bestätigt.

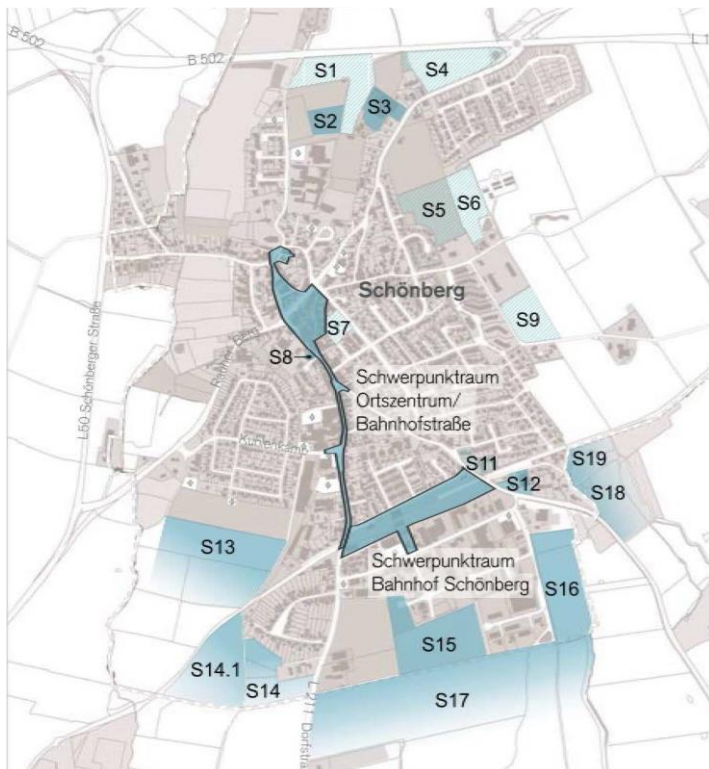
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15,5 ha. Im Westen begrenzen die Brookau, auch als Schönberger Au bezeichnet, und die Straße „Rauher Berg“ die Fläche, im Osten der Feldweg von der Straße „Am alten Bahnhof/Poppendiek“ bzw. die Bahnlinie Schönberg – Kiel. Im Norden bilden die Straße „Kuhlenkamp“ bzw. die Kleingartensiedlung die Grenze und im Süden ein Knick. Für die Anbindung an den Bahnhof ist ein kleiner Streifen im Osten zum Rosenweg zusätzlich aufgenommen und im Nordwesten umfasst der Geltungsbereich die Kreuzung „Rauher Berg“ und „Kuhlenkamp“ zur Ausführung eines Kreisels.

1.3 Wahl des Plangebiets

Bei der Auswahl des Plangebiets spielten eine ausreichende Größe für die geplanten Nutzungen (Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, Seniorenwohnen, KiTa) eine Rolle, die Fläche sollte mind. 10 ha umfassen. Weitere Kriterien waren, eine möglichst zentrale Lage im Innenbereich oder als Abrundung des Siedlungsgebietes mit gutem Anschluss an den Ortskern mit seinen Versorgungseinrichtungen.

Bei der Auswahl konnte auf die Untersuchung zur baulichen Entwicklung im Rahmen des Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzeptes (OTS) vom Dezember 2016 zurückgegriffen werden. Auf Seite 154 des OTS werden potentielle Entwicklungsflächen der Gemeinde zusammenfassend dargestellt und dann im Weiteren bewertet.



Plan 3 des OTS
Schönberg 2030

Im Innenbereich gibt es lediglich eine größere Entwicklungsfläche, das Bahnhofquartier. Hier wurde bereits ein Rahmenplan für die Gemeinde erarbeitet, der die Planung des Neubaugebietes der 6. F-Plan-Änderung ergänzt. Die Umsetzung hat sich jedoch wegen der dort noch betriebenen Nutzungen (z.B. Busdepot der Verkehrsbetriebe Plön) und der komplexen Eigentumsverhältnisse bis jetzt nicht realisieren lassen.

Die Flächen S1 bis S6 und S9 liegen am Ortsrand und weit vom Kern entfernt.

S7 ist der Parkplatz am Rathaus. Dieser soll auch in Zukunft seine Nutzung behalten. Er steht daher als Alternative nicht zur Verfügung.

S8 ist eine günstig gelegene Fläche, die jedoch auf Grund ihrer geringen Größe von ca. 900 m² keine Alternative bietet.

S11 und **S12** liegen zentrumsnah und sind für Wohnungsbauentwicklung geeignet. Da diese Flächen nur ca. 0,5 ha groß sind, können sie nur einen geringen Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum leisten. Dennoch sollen in Zukunft auch diese Fläche entwickelt werden, sobald die derzeitigen Nutzungen aufgegeben sind.

S14 liegt im Außenbereich und ist weiter vom Ortskern entfernt und schlechter angebunden. Die Fläche stellt daher keine Alternative zu **S13**, dem Plangebiet 6. Änderung, dar.

Die Flächen **S15** bis **S17** schließen an die heutigen Gewerbegebiete an und eignen sich daher für die Entwicklung des regionalen Gewerbes, nicht für eine Wohnbauentwicklung. Auch ist die Anbindung an den Ortskern umständlich und durch das vorhandene Gewerbegebiet wenig attraktiv.

S18 und **S19** liegen am peripheren Ortsrand, grenzen ebenfalls an Gewerbeflächen und kommen daher für eine Entwicklung nicht in Betracht.

Das OTS und das Vorkonzept zum Bahnhofsquartier haben die Möglichkeit und Grenzen der Innenentwicklung aufgezeigt.

In der Zusammenschau lässt sich feststellen, dass für eine größere, vielfältige und zeitnahe Wohnungsbauentwicklung nur das Plangebiet **S13** zur Verfügung steht. Es rundet die Siedlung im Südwesten ab, ist gut mit Kfz und ÖPNV erschlossen und zentrumsnah.

1.4 Merkmale des Plangebiets

Der größte Teil des Plangebiets besteht heute aus einer Ackerfläche und aus Grünland. Im Osten ist die Topografie vergleichsweise eben und fällt dann nach Westen zur Brookau ab. Das Tal der Au ist wiederum vergleichsweise eben. Der Lauf der Brookau mäandriert tief eingeschnitten durch das Tal und wird zum großen Teil von hohen Bäumen begleitet.

Der heutige Feldweg zur Straße Kuhlenkamp mündet bei der Ansgarkirche. Er ist unbefestigt,

einspurig und wird beidseitig von Sträuchern und Bäumen flankiert. Während dieser Weg auf der Ostseite zum Teil ins Gelände eingeschnitten ist, fällt die Trasse nach Westen hin zur Niederung der Schönberg Au leicht ab.

Das Kleingartengebiet im Norden grenzt mit einem Zaun unmittelbar an das Plangebiet. Einen Zugang zum Plangebiet gibt es zurzeit nicht. Die Straße Am Alten Bahnhof/Poppendiek endet im Nordosten des Plangebiets. Sie diene bisher vor allen als Erschließung der anliegenden Wohnbauten und der Kleingartensiedlung, aber auch zu der südlich gelegenen Felder.

Die Straße Am Alten Bahnhof/Poppendiek mündet in einen Feldweg, der den östlichsten Abschluss des Plangebiets bildet. Weiter östlich verlaufen Bahntrassen. Eine zurückgebaute Trasse führte einst zum Alten Bahnhof. Heute ist auf der früheren Trasse eine Retentionsfläche ausgebildet. In naher Zukunft wird die weiter östlich liegende Trasse Kiel – Schönberger Strand reaktiviert werden. Innerhalb dieses Trassendreiecks liegen ein Gewerbebetrieb und die Straße „Rosenweg“ mit ihrer Wohnbebauung.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein Knick, im Südwesten geht das Plangebiet zurzeit dagegen ohne Begrenzung in die südlich gelegene Ackerfläche über. Ein weiterer Knick liegt westlich der Kleingartensiedlung in Richtung L211.

1.5 Zweck der Planung und Erfordernis

Zweck der Planung ist die Schaffung von Wohnraum, der zugehörigen Infrastruktur, eines fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegenetzes und angemessener öffentlicher Grünflächen.

Das Planerfordernis ergibt sich aus der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum in Schönberg, die durch die neue Bahnverbindung nach Kiel sicher noch steigen wird. Dies betrifft sowohl den klassischen Einfamilienhausbau wie auch den Geschosswohnungsbau. Das letzte große Neubaugebiet an der Strandstraße ist bebaut, doch die Nachfrage damit nicht befriedigt. Auch der Bedarf an altengerechten Wohnungen ist nach wie vor hoch und die Wartezeiten für die wenigen Einrichtungen in Schönberg lang.

Im August 2014 legt die GEWOS eine „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Kiel“ vor. Im Anhang wird der Bedarf u.a. des Amtes Probstei und seiner Gemeinden ermittelt. Mit 105 Ein- und Zweifamilienhäusern und 70 Mehrfamilienhäusern ist er in Schönberg mit Abstand am höchsten.

Zuletzt wurde 2016 im Rahmen „Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept Schönberg 2030!“ (OTS) die Notwendigkeit einer weiteren baulichen Entwicklung betont und die Fläche dieser 6. F-Plan-Änderung als eine geeignete Fläche vorgeschlagen.

Im März 2019 legte die Gertz Gutsche Rümenapp GbR (GGR) die Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Plön bis zum Jahr 2030 vor. Darin sind verschiedene Szenarien der Entwicklung auf der Datenbasen aus den Jahren 2014 und 2017 dargelegt. Das

Amt Probstei und darin die Gemeinde Schönberg verzeichnet hier eine der noch besten Entwicklungen im Kreis Plön.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte 2014-2030 wird für Schönberg mit + 70 angegeben (S. 98 f.), für den Zeitraum 2017-2030 dagegen mit (-60). Diese Differenz zeigt die deutlichen Unschärfen der Prognose, denn demnach müssten in den Jahren 2014-2017 zusätzlich 130 Haushalte hinzugekommen sein. Die Zahl der 1-2 Personen-Haushalte steigt nach der Prognose in den Jahren 2017-2030 um +60.

In Szenario 3 legt die GGR-Studie bestimmte Städte und Gemeinde als Zuzugsziele wachsender Bedeutung fest. Dies führt für Schönberg zu einer Entwicklung der Haushalte in den Jahren 2017-2030 von -20.

In Szenario 4 geht die GGR-Studie von einer stärkeren Gewichtung der Zuzugsziele und von einem Wanderungsplus im Kieler Umland aus. Dies führt für Schönberg zu einer Entwicklung der Haushalte in den Jahren 2017-2030 von -10.

Die GGR-Studie führt schließlich aus (S. 116): „Mit den vorliegenden Daten sowie der angewandten Methodik können weder die „Passgenauigkeit“ der lokalen Wohnungsbestände für die (künftige) Bevölkerung (z.B. im Hinblick auf Qualitäten, Ausstattungsmerkmale und Preise) im Detail abgebildet noch die Realisierbarkeit der identifizierten Neubaubedarfe (z.B. durch lokale Einschränkungen bei der Flächenverfügbarkeit) detailliert eingeschätzt werden. Es ist denkbar (und wahrscheinlich), dass sich weitere (auf Basis der bisher bislang vorliegenden Ergebnisse noch nicht detailliert darstellbaren) Herausforderungen aus den absehbar eintretenden alters- und haushaltsstrukturellen Verschiebungen ergeben (z.B. Mehrbedarf im Bereich kleiner und bezahlbarer Wohnungen, rückläufige Nachfrage nach (Gebraucht-) Immobilien im Einfamilienhaussegment). Hier besteht möglicherweise vertiefender Untersuchungsbedarf.“

Insbesondere die Nachfrage nach Eröffnung der Bahnlinie nach Kiel konnte in der Studie nicht untersucht werden. Die Gemeinde erwartet folgenden Zahlen an Wohneinheiten im Gebiet der 6. F-Plan-Änderung:

Einfamilienhäuser - Zahl der Gebäude				
Freistehend	Doppelhäuser	Reihenhäuser	Wohneinheiten	Personen (3/WE)
61	34	13	108	324
Geschosswohnungen				
BGF m²	m² BGF je WE		Wohneinheiten	Personen (2/WE)
11175	90		124	248
Seniorenwohnanlage				
BGF m²	m² BGF je WE		Wohneinheiten	Personen (1,2/WE)
6156	55		112	134

Dies entspricht der vorhandenen Nachfrage nach Einfamilienhäusern gemäß der GEWOS-Studie und der vor Ort bereits vorhandenen Nachfrage nach solchen Objekten. Die vorhandenen Seniorenwohnanlagen haben bereits lange Wartelisten, so dass eine Anlage in

der geplanten Größe mit Sicherheit gefüllt werden kann. Auch die besondere Situation von Kleinwohnungen, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen in touristischen Gebieten konnte in der GGR-Studie nur unzureichend berücksichtigt werden. Auch hier besteht eine Nachfrage an geförderten und nicht geförderten Wohnungen, die im Rahmen dieser Planungen gedeckt werden soll. Im Osten des Plangebiet soll auch geförderter Wohnungsbau realisiert und touristische Nutzungen in Geschosswohnungsbauten ausgeschlossen werden.

1.6 Planverfahren

Zur Umsetzung der Planungsziele erfolgen die Änderung des Flächennutzungsplans (6. Änderung) und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (B-Plan Nr. 67) im parallelen Verfahren.

1.7 Ziele der Planung

Ziel der F-Plan-Änderung zusammen mit der Aufstellung des B-Plans 67 ist es, Bauflächen für Wohnbebauung zu schaffen. Zum Pflichtenheft gehören zudem eine Kindertagesstätte und ein neuer Spielplatz.

Weitere Ziele sind

- Schaffung eines Schönberg angemessenen Landschafts- und Siedlungsbildes,
- Einbindung der Siedlung in die Landschaft,
- Entwicklung einer sinnvollen, bruchfreien Höhenstaffelung der Bebauung,
- Aufnahme und Erlebbarkeit der Hanglage,
- Mischung verschiedener Wohnungsbautypen,
- Erlebbare Durchgrünung im öffentlichen Raum,
- Öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität,
- Haupteinschließung von der Ansgarkirche,
- Kfz-freie Anbindung an den Ortskern.

2 Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

2.1.1 Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Schönberg

Der Landesentwicklungsplans 2010 (LEP) sieht Schönberg als Unterzentrum und Teil des Ordnungsraums um die Landeshauptstadt Kiel. Die Gemeinde ist Endpunkt der Siedlungsachse Kiel – Schönkirchen – Probsteierhagen – Schönberg.

Unter Punkt 1.3 heißt es im LEP:

Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig in den Siedlungsachsen ...

Unter Punkt 2.5.2 ZZ G führt der LEP zur Siedlungsentwicklung aus:

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen in den Siedlungsachsen. ... Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.

Schönberg ist der Endpunkt der Siedlungsachse entlang des Ostufers der Kieler Förde und kann sich somit über den örtlichen Bedarf hinaus entwickeln. Dass der Bedarf auch besteht, wurde bereits unter Punkt 1.5 ausgeführt.

2.2 Regionalplan III

Schönberg stellt im Regionalplan III den Endpunkt der Siedlungsachse Kiel – Schönkirchen – Probsteierhagen – Schönberg dar. Die Aussagen zur Siedlungsentwicklung des Regionalplans III sind durch den Landesentwicklungsplan überholt. Dem B-Plan 67 stehen jedoch auch keine Ausführungen des Regionalplans III entgegen.

2.3 Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III

Der Landschaftsrahmenplan trifft für das Plangebiet und sein direktes Umfeld keine Aussagen.

Der Gemeindeteil nördlich der B 502 ist als ‚Gebiet mit besonderer Erholungseignung‘ dargestellt. Entlang der Küste verläuft ein überregionaler Rad- und Wanderweg. Darüber hinaus ist dieser nördliche Bereich in weiten Teilen als ‚Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion‘ und partiell als ‚Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems‘ eingestuft sowie Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Probsteier Salzwiesen und Umgebung“. Ein direkter Bezug des Plangebietes zu den genannten schutzwürdigen Strukturen im weiteren Umfeld besteht jedoch nicht.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet in der Entwicklungskarte differenzierte Aussagen. Der größte Teil des Geltungsbereiches, die Fläche südlich des Ortsrandes, ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im zentralen Bereich ist dabei im Verlauf einer Hangkante eine Vorrangfläche für die Waldentwicklung berücksichtigt. An den Rändern der Ackerfläche sind markierte Wander- und Radwanderwege sowie Reitwege vorgesehen.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches, die Flächen westlich des Ortsrandes, ist der

bauliche Bestand mit den angrenzenden Bereichen als Weißfläche (ohne Planungsaussage) aufgenommen. Das südlich anschließende Flurstück wird als Feuchtgrünland eingestuft.

Knicks und Baumreihen sind gemäß Bestand dargestellt.

Eine bauliche Entwicklung ist gemäß Landschaftsplan innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Indem eine ‚Grenze baulicher Entwicklung‘ aufgezeigt wird, schließt man eine Siedlungsentwicklung langfristig allerdings auch nicht aus. Sie wird jedoch auf die Flächen außerhalb des Tales der Brooker Au beschränkt. Die Brooker Au verläuft im Westen des Geltungsbereiches. Im nördlichen Teil des Plangebietes sieht der Landschaftsplan die Grenze der baulichen Entwicklung exakt entlang der Bestandsbebauung, d.h. hier wird eine bauliche Erweiterung ausgeschlossen. Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft die Grenze im Bereich der für eine Waldentwicklung vorgesehenen Hangkante, womit eine potenzielle Siedlungsentwicklung auf den östlichen Teil der Fläche begrenzt wird. Begründet wird diese Abgrenzung mit der Bedeutung des Niederungsgebietes der Brooker Au, welches als ökologisch wertvoller, erhaltenswerter Landschaftsbestandteil sowie als Teil des natürlichen Grünsystems Schönbergs eingestuft wird. Die begrenzenden Hänge werden dabei als Bestandteil des Sohltals betrachtet.

Die Planung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans weicht vom Landschaftsplan der Gemeinde ab: Die detaillierte Begründung ist im Umweltbericht aufgeführt. Eine Überarbeitung des Landschaftsplans der Gemeinde Schönberg ist zurzeit in Vorbereitung.

2.5 Waldgesetz

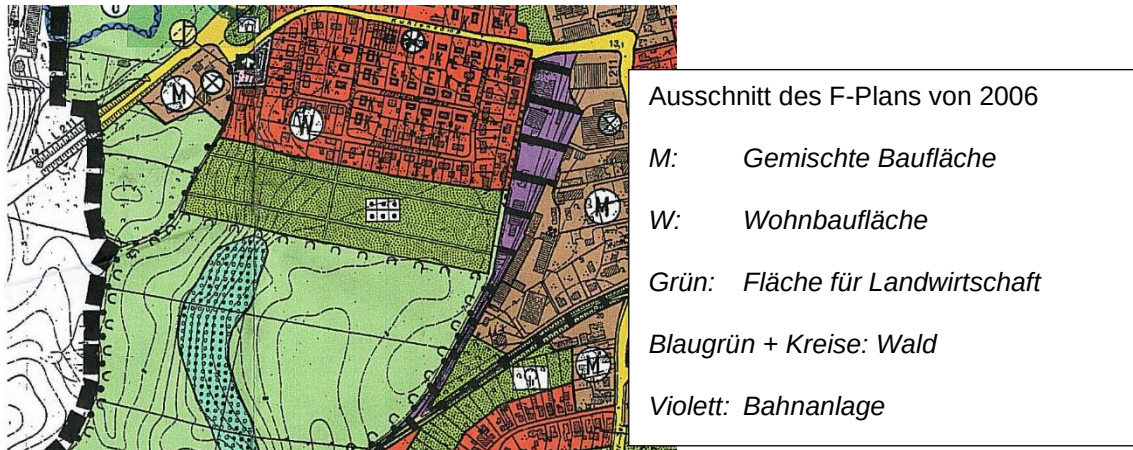
Der Waldschutzstreifen vom 30 m gemäß Landeswaldgesetz ist gegenüber dem im Südwesten außerhalb des Plangebiets liegenden Wald eingehalten.

2.6 Bauleitpläne

Bei der Neufassung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Schönberg zum 15.07.2006 wurde das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. In ihr findet sich im Bereich des Hangs eine Fläche für Wald, der jedoch nie angelegt wurde. Sie wird heute weiterhin als Fläche für Landwirtschaft genutzt. Im Norden liegt ein Kleingartengebiet zwischen dem Plangebiet und einer Wohnbaufläche (W), im Nordwesten an der Einmündung Rauher Berg/Kuhlenkamp ist eine Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Eine weitere Gemischte Baufläche (M) liegt im Nordosten. Hier befinden sich heute u.a. die großen Einkaufszentren, ein Baumarkt und Wohnbebauung auf der Grundlage des B-Plans 57. Südöstlich grenzen Grünflächen und eine Wohnbaufläche (W) um die Straße Rauhbank an. Westlich des Anschlusses an die Straße Kuhlenkamp liegt ebenfalls ein kleines Mischgebiet. Südlich des Plangebiets sind Flächen für

Landwirtschaft und eine Fortsetzung des nicht realisierten Waldstücks dargestellt. Um die Hauptfläche des Plangebiets ist ein Reitweg notiert, der jedoch nicht umgesetzt wurde.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Es erfolgt u.a. die Darstellung von Wohnbauflächen, von Grünflächen und einer Fläche für Gemeinbedarf.



2.7 Regelwerke

Folgende Regelwerke wurden zur Erstellung des Bebauungsplans und der Begründung verwendet:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert gem. Gesetz vom 01.10.2019 (GVOBl. S. 398)

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt, alle Gesetze und Verordnungen in Bibliotheken archiviert und in der Gemeinde einzusehen.

3 Planinhalte des Bebauungsplans

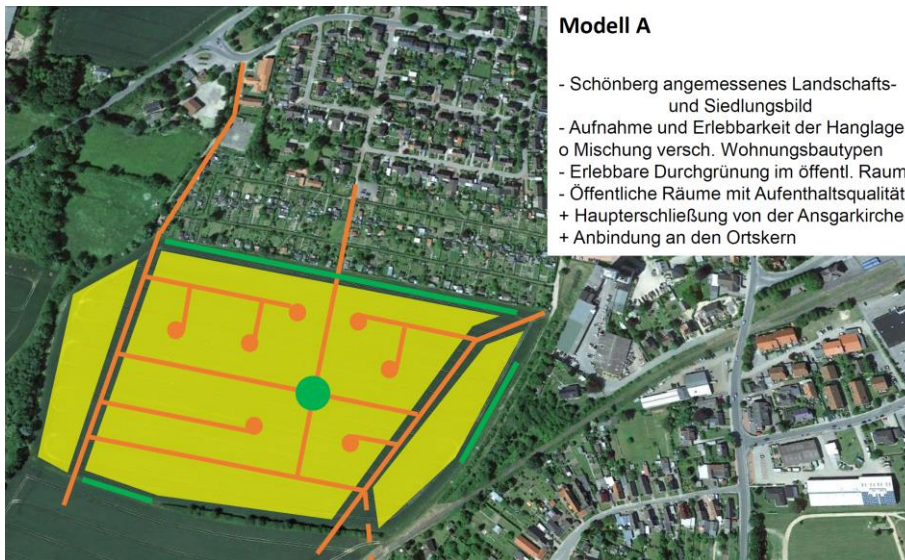
3.1 Städtebauliche Konzepte

Zu Beginn des Verfahrens wurden städtebauliche Ziele und unterschiedliche Konzepte zum Erreichen dieser Ziele untersucht:

3.1.1 Städtebauliche Alternativen

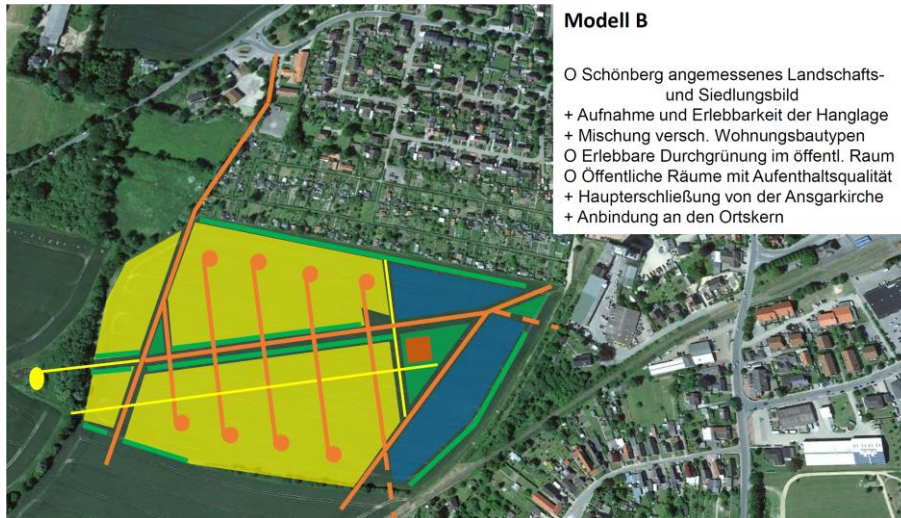
Im Folgenden sind 4 städtebauliche Alternativen dargestellt, die diese Ziele in unterschiedlicher Qualität erreichen und schließlich zu der favorisierten und weiter ausgearbeiteten Lösung führten. Die Alternativen sind als Schemata dargestellt und mit Vorteilen (+), neutralen Eigenschaften (o) und Nachteilen (-) in Kurzform charakterisiert:

Modell A

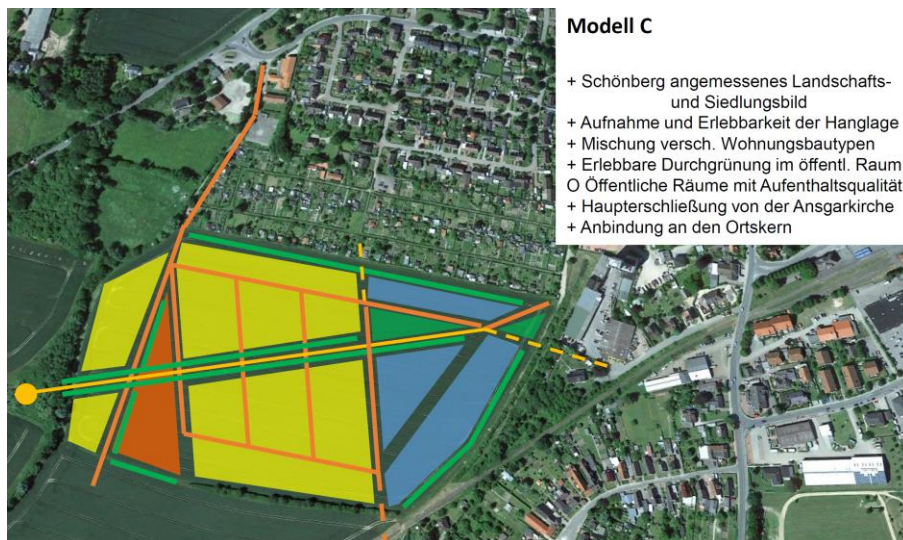


Modell A zeigt ein einfaches Straßenraster. Es sind nur Einfamilienhäuser (gelb) geplant. In der Mitte ein grüner Platz und verschiedene Straßen als Sackgassen.

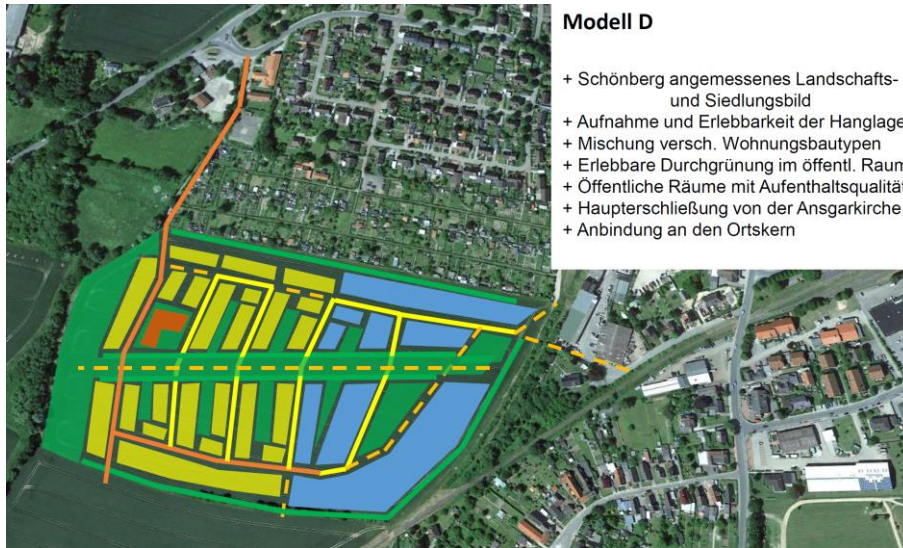
Das Straßenraster ist sehr streng und von geringer Aufenthaltsqualität. Die Topografie kommt wenig zur Geltung. Die Planung bietet nicht den gewünschten Haustypenmix.

Modell B

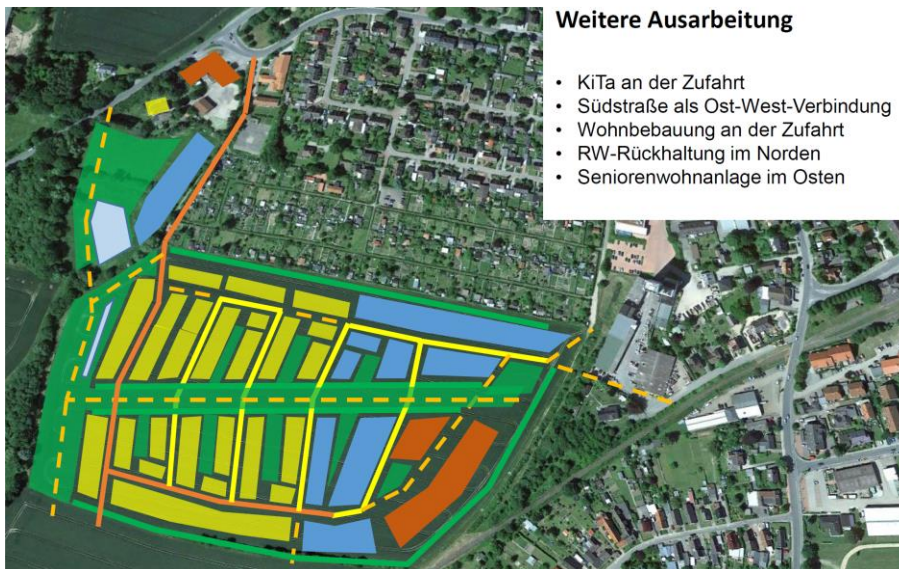
Modell B besitzt Straßen (braun), die parallel zur Hangneigung laufen und ein getrenntes System von Gehwegen (gelb). Im Süden liegen Freistehende Einfamilienhäuser (gelb), im Norden befindet sich Geschosswohnungsbau (blau) und eine Kita (braun). Durch das Gebiet führt ein grünes Band, das den Zugang zum Ortskern mit der Talsohle der Brookau verbindet. Die Wohnstraßen sind mit Wendehämmern abgeschlossen.

Modell C

Modell C besitzt ebenfalls Straßen (braun), die parallel zur Hangneigung laufen und ein getrenntes System von Gehwegen (gelb). Im Süden liegen Freistehende Einfamilienhäuser (gelb) und eine Kita (braun). Im Norden befindet sich Geschosswohnungsbau (blau) und ein Spielplatz (grün). Durch das Gebiet führt wieder ein grünes Band, das den Zugang zum Ortskern mit der Talsohle verbindet. Die Wohnstraßen sind nicht mit Wendehämmern abgeschlossen, sondern als Schleifen ausgebildet.

Modell D

Modell D differenziert die Straßen in Erschließungsstraßen (braun) und verkehrsberuhigte Wohnstraßen (gelb), die parallel zur Hangneigung laufen. Im Westen liegen Freistehende Einfamilienhäuser (gelb) und eine Kita (braun). Im Norden befindet sich Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau (blau) und ein Spielplatz (grün). Durch das Gebiet führt wieder ein grünes Band, das den Zugang zum Ortskern mit der Talsohle verbindet. Die Wohnstraßen sind als Schleifen ausgebildet.

Weitere Ausarbeitung

Letztlich erwies sich das Modell D als dasjenige, das den städtebaulichen Zielsetzungen am weitesten entsprach. Es wurde weiter in Varianten untersucht und nach Nordwesten hin erweitert, um einen noch günstigeren Platz für die Kindertagesstätte im Nordwesten zu entwickeln und das große Regenwasserrückhaltebecken (hellblau) zu positionieren. Entlang der Zufahrtsstraße ist kleinmaßstäblicher Geschosswohnungsbau vorgesehen. Im Südwesten ist nun eine Seniorenwohnanlage (braun) geplant.

3.1.2 Städtebauliches Konzept

Erschließung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt im Nordwesten von der Straße Kuhlenkamp über einen Kreisels. Die Straße verläuft parallel zur Brookau. Nach Süden hin ermöglicht die Straße später die Erschließung eines weiteren Bauabschnitts.

Im Rahmen dieser Planung wird der Hauptverkehr jedoch in einer Schleife über Süden auf das östliche Plateau geführt. Von dieser Straße gehen 2 schleifenartige Straßen aus, die die Gebäude im Bereich des Hangs erschließen. Die Straße führt zum Plateau und endet am Park. Von der Ortsmitte, über den Park gelangt man zu Fuß oder mit dem Rad zum Grünen Band, das das gesamte Plangebiet durchzieht und schließlich in der Auniederung auf einen Fuß- und Radweg parallel zur Au trifft.

Nutzungen

Im Nordwesten an der Zufahrt liegt eine Kindertagesstätte. Da diese auch von Kindern außerhalb des Plangebiets genutzt werden wird, ist die Lage im Bereich der Zufahrt sinnvoll. Zudem ergeben sich Synergieeffekte mit den Einrichtungen auf dem Ansgargelände.

Die Wohnbebauung entwickelt sich entlang der Straßen, wobei der B-Plan niedrigen Häuser im Westen und höhere im Osten festsetzen wird, um die Hanglage zu verdeutlichen.

Eine Entwicklung in Abschnitten ist denkbar, wegen der geplanten zentralen Energieversorgung des Geschosswohnungsbaus sowie der unterschiedlichen Trassen für Kfz-Verkehr (Süden) und Wärmeleitungen (Norden) wirtschaftlich jedoch ungünstig. Der erste Abschnitt umfasst dann z. B. die Zufahrt und den Bereich nördlich des Grünen Bandes, der zweite Abschnitt den Bereich südlich des Grünen Bandes.

3.2 Art und Maß der Nutzung

3.2.1 Wohnbauflächen (W)

Wichtigstes Element der Planung ist die Ausweisung von Flächen für Wohnungsbau (W). Sie dienen der Deckung der Nachfrage nach Wohnraum. In der Talaue und am Hang sollen Einfamilienhäuser entstehen, auf dem östlichen Plateau Geschosswohnungsbau und Seniorenwohnanlagen (vgl. Punkt 1.5).

3.2.2 Flächen für Gemeinbedarf

Für die Kindertagesstätte ist im Norden des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Spezifizierung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen.

3.2.3 Grünflächen und Flächen für Landwirtschaft

Als naturnaher, öffentlicher Park ist ein ca. 30 m breiter Streifen parallel der Brookau geplant. Er dient dem Gewässer- und dem Naturschutz und der Naherholung und wird im Westen entlang der Aue weiter bis zur Straße Rauher Berg geführt. Westlich der Zufahrt liegt eine private Fläche für Landwirtschaft.

Das **grüne Band** verbindet die Talaue mit dem Park im Osten und generiert so eine parkartige Grünfläche, die eine fußläufige Verbindung innerhalb der Siedlung erlaubt. Gleichzeitig wird das Wegenetz der Gemeinde für ihre Bürger und Gäste um ein weiteres attraktives Element ergänzt. Das Band soll nicht nur Verkehrsfläche sein, sondern auch Aufenthaltsqualität in Form von Spiel- und Sitzangeboten bieten. Nicht zuletzt besitzt dieses Element auch wichtige gestalterische und ökologische Funktionen.

Die Grünfläche auf dem Plateau im Osten stellt den Mittelpunkt der Siedlung dar. Hier endet das Grüne Band und hier treffen sich Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser. Auf dieser Fläche soll ein Spielplatz angelegt werden.

Im Bereich des Kreisels liegen Flächen für Straßenbegleitgrün und nördlich des Kreisels eine Grünfläche für einen bereits vorhandenen Spielplatz.

3.2.4 Flächen für Maßnahmen des Naturschutz

Im Süden des Plangebiets befindet sich ein Knick, der erhalten und nach Westen verlängert wird. Auch der Knick westlich der Kleingartensiedlung ist dargestellt.

3.2.5 Flächen zur Abwasserbeseitigung

Im Nordwesten liegt ein Regenwasserrückhaltebecken (s. Punkte 4.1.1 und 4.2.2).

3.2.6 Fläche für Erzeugung, Verteilung und Speicherung von Wärme und Strom

Im Bereich der Zufahrt im Nordwesten ist eine Fläche für eine zentrale Energieversorgung dargestellt. Für diese Lage spricht die Nähe zur Einfahrt und die Möglichkeit, die Kindertagesstätte mit zu versorgen.

3.2.7 Maß der Nutzung

Die Obergrenzen der Flächennutzung ergeben sich im Grundsatz aus den Bestimmungen für

Grundflächenzahlen (GRZ) (Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche zur Grundstücksfläche gem. § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (GFZ) (Verhältnis der Vollgeschossflächen zur Grundstücksfläche gem. § 20 BauNVO) nach § 17 BauNVO. Im B-Plan 67 können abweichende Maße festgesetzt werden.

4 Hochwasserschutz, Erschließung und Verkehr

4.1 Hochwasserschutz

4.1.1 Retention

Das Plangebiet ist Teil des **Retentionskonzeptes** (Rückhaltekonzept) der Gemeinde Schönberg. Es trägt dafür Sorge, dass starke Niederschläge im Abfluss kontrolliert und an sicheren Stellen zurückgehalten werden, um die Pumpwerke des Deich- und Entwässerungsverbandes nicht zu überfordern. Schäden durch Binnenhochwasser an Gebäuden und Infrastruktur werden so vermieden.

Diesen Zielen dient auch das Regenwasserrückhaltebecken in der Auniederung. Es ist über die rechtlichen Erfordernisse hinaus (10 jähriges Regenereignis) auf ein 30-jähriges Regenereignis hin berechnet.

4.1.2 Hochwassersicherheit

Die Gebäude an der Zufahrtstraße parallel zur Brookau liegen ca. 1 m höher als das Regenwasserrückhaltebecken. Sie sind daher nicht von einem überlaufenden Regenwasserrückhaltebecken gefährdet.

Eine Berechnung des Ing.-Büros Hauck hat zudem nachgewiesen, dass es durch Niederschläge weder im Plangebiet noch außerhalb des Plangebiets zu einer Gefährdung von Grundstücken oder Gebäuden kommen wird.

4.2 Technische Erschließung und Entsorgung

Die technische Erschließung und die Entsorgung des Plangebiets sind durch folgende Maßnahmen realisierbar:

4.2.1 Abwasser

Das gesamte Plangebiet wird an die zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde Schönberg angeschlossen. Das Abwasser wird im Freigefälle gesammelt und unter der Zufahrtstraße nach

Nordwesten geführt. Zur Weiterleitung der Abwässer zum Gemeindeklärwerk ist eine Pumpstation erforderlich.

4.2.2 Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung und die Ableitung des Regenwassers der Häuser erfolgt über ein System von Rohren und wird über ein **Regenwasserrückhaltebecken** im Nordwesten des Plangebietes kontrolliert in die Schönberg Au eingeleitet.

Eine **Versickerung** des Regenwassers von Gebäuden und versiegelten Straßen ist aus geologischen Gründen (Grundwasserstand, lehmige Bodenschichten) nicht möglich.

4.2.3 Trink- und Löschwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung ist durch den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau gewährleistet. Das Netz wird im Rahmen der Erweiterung gemäß den anerkannten Regeln der Technik ergänzt. Es ist eine Löschwassermenge von mind. 800 Litern pro Minute für eine Löschzeit von 2 Stunden (96 m³) sicherzustellen.

4.2.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG. Dies benötigt eine Trafostation (ca. 1,8 x 3 m) auf einer Fläche von ca. 4 x 6 m in zentraler Lage. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bereich der Zufahrt.

4.2.5 Gasversorgung

Die Gasversorgung erfolgt über die SWKiel Netz GmbH der Stadtwerke Kiel AG.

4.2.6 Energieversorgung

Es ist geplant insbesondere die Geschosswohnungsbauten durch eine zentrale und umweltfreundliche Einrichtung mit Energie zu versorgen. Eine entsprechende Fläche ist im Zufahrtsbereich dargestellt.

4.2.7 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird aufgrund der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön durch das Amt für Abfallwirtschaft organisiert. Es erfolgt eine Straßenrandentsorgung.

4.2.8 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsanschlüssen kann über die Telekom Deutschland GmbH erfolgen.

4.3 Verkehr

4.3.1 Straßen und Wege

Die Planung der Erschließung und die Dimensionierung der Straßen erfolgten auf der Grundlage eines Gutachtens des Wasser- und Verkehrskontors in Neumünster (Anlage 1).

Der Eingangsbereich mit den Einmündungen der Straßen „Rauher Berg“ und „Kuhlenkamp“ erhält vorallem aus Gründen der Verkehrssicherheit einen Kreisverkehr.

Die Straßen ganz im Westen und im Süden erhalten eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h. Die übrigen Straßen als Spielstraßen verkehrsberuhigt.

Die fußläufige Verbindung wird u.a. über das Grüne Band hergestellt, das die Talaue mit dem Platz im Osten verbindet und quer durch die Siedlung läuft. In der Talaue verläuft ein Fuß- und Radweg.

Die Ortsmitte und der Bahnhof sind im Nordosten über kurze Wege erreichbar.

4.3.2 Öffentlicher Personen Nahverkehr (ÖPNV)

Gemäß Verkehrsgutachten ist das Plangebiet an die vorhandenen Buslinien der Gemeinde mit üblichen Wegelängen angeschlossen. Ein ÖPNV im Plangebiet ist nicht erforderlich. Zudem wird eine kurze Anbindung zum Bahnhof über den Rosenweg realisiert.

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Ortsentwicklung

Zusätzlich zu den in den vorangegangenen Kapiteln, im Umweltbericht und in den Fachgutachten dargelegten Auswirkungen wird die Planung folgende wesentliche Auswirkungen besitzen:

- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots
- Schaffung von zentrumsnahe Wohnraum
- Ausbau der Infrastruktur für Kinder
- Verbesserung des Orts- und Siedlungsbilds

- Ausbau der Vernetzung mit Fuß- und Radwegen
- Sicherung und Ausbau der Vernetzung der Naturräume
- Sicherung der naturräumlichen Wirkung der Brookau

5.2 Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Erschließung, die Anlage der öffentlichen Grünflächen einschließlich Bepflanzung und Möblierung und des Platzes erfolgen durch einen regionalen Unternehmer ohne finanzielle Beteiligung der Gemeinde. Dieser führt auch die Vermarktung durch.

Die Fläche für Gemeinbedarf, die Straßen, der Platz im Nordwesten und die öffentlichen Grünflächen werden an die Gemeinde übertragen.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich sein, da sich das Gelände bereits in der Verfügung des Erschließungsträgers befindet und es städtebauliche Verträge über die Abwicklung der Maßnahme im oben beschriebenen Sinne bestehen.

5.3 Kosten und Finanzierung

Öffentliche Maßnahmen

Für die Gemeinde fallen die Grundstückskosten und die Baukosten für die Kindertagesstätte an. Auch die Kosten des Kreisels über nimmt die Gemeinde.

Als Unterhaltungskosten sind die Kosten für die Straßen, öffentlichen Grünflächen und Plätze zu benennen.

Private Maßnahmen

Die übrige Umsetzung der Planung erfolgt durch einen regionalen Unternehmer auf eigene Kosten sowie durch die privaten Bauherren.

6 Immissionen und Schutzmaßnahmen

6.1 Schallimmissionen

Die Lärmtechnische Untersuchung vom 26.03.2018 (s. Anlage 2) hat nachgewiesen, dass weder Immissionen der Bahn noch des Kfz-Verkehrs der Planung im Wege stehen. Kleinere Schutzmaßnahmen werden als Festsetzungen im Rahmen der Aufstellung des B-Plans Nr. 67 getroffen.

6.2 Energiestation

Die Nachweise für die zentrale Energieversorgungsstation bezüglich Schall- und Abgasemissionen bzw. Immissionen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen.

6.3 Immissionen aus Landwirtschaft

Teilweise grenzen landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet bzw. sind Teil des Plangebiets. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken. Erhebliche Belästigungen sind nicht zu erwarten.

7 Nachrichtliche Hinweise

7.1 Altlasten

Altlasten sind der Gemeinde und auch dem Kreis Plön (Mitteilung vom 29.10.2018) nicht bekannt.

7.2 Archäologisches Verdachtsgebiet

Der Hangbereich und die Krokau-Niederung liegen gemäß Mitteilung des Archäologischen Landesamtes vom 04.10.2018 in einem archäologischen Interessengebiet. Untersuchungen des Archäologischen Landesamtes wurden 2019 durchgeführt.

7.3 Munitionsfunde

Gemäß Mitteilung des Landeskriminalamtes vom 6.10.2018 liegt die Gemeinde Schönberg in keinen bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken.

7.3.1 Bahntrasse

Das Plangebiet liegt an der Bahntrasse Schönberger Strand - Kiel. Im Nahbereich der Trasse sind die Bestimmungen für Bauten, Bepflanzungen, Abwasserableitung, Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und Genehmigungspflichten gemäß dem Bahnrecht, insbesondere dem Eisenbahngesetz, zu beachten.

8 Umweltbericht

Schönberg, den

Adam Kokocinski

(Bürgermeister)

Anlagen:

- A2.1 Verkehrsgutachten vom 07.05.2020
- A2.2 Lärmtechnische Untersuchung vom 26.03.2018
- A2.3 Gewerbelärmstellungnahme vom 06.12.2018