

BEGRÜNDUNG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön

Für das Gebiet östlich der Strandstraße, westlich der Straße
Lünningsredder und nördlich der Straße Stakendorfer Tor

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

Schleiweg 10 – 24106 Kiel – Fon: 0431 / 59 67 46 0 – Fax: 0431 / 59 67 46 99 – info@b2k.de

Stand: 04.06.2021

Art des Verfahrens:
Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) -
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:
§ 3 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

1.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	4
2.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....	5
3.	STAND DES VERFAHRENS	5
4.	FLÄCHENGRÖÙE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	6
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	6
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung (2020)	7
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	8
5.3	Flächennutzungsplan (2006).....	8
5.4	Bebauungsplan Nr. 25 (1985).....	9
6.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....	10
6.1	Art der baulichen Nutzung	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung	11
6.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	11
6.2.2	Zahl der Vollgeschosse	11
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	12
6.3.1	Bauweise	12
6.3.2	Grundflächenzahl (GRZ)	12
6.3.3	Baugrenzen	13
6.4	Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....	13
6.4.1	Fassaden	13
6.4.2	Dacheindeckungen	13
6.4.3	Dachneigung.....	13
6.4.4	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	14
6.5	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	14
6.5.1	Erschließung, fließender Verkehr	14
6.5.2	Ruhender Verkehr, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen	14
6.5.3	Fußläufige Erschließung.....	14
6.5.4	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	15
6.6	Grünordnung	15
6.6.1	Erhalt von Bäumen	15
7.	SCHATTENSTUDIE.....	15

8.	LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ	17
8.1	Landschaftspflege	17
8.2	Artenschutz	17
9.	VER- UND ENTSORGUNG	18
10.	ATLASTEN	18
11.	KAMPFMITTEL.....	19
12.	DENKMALSCHUTZ.....	19
13.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	19
14.	HINWEISE	20
14.1	Hinweis zur Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 25 für den Geltungsbereich der 1. Änderung.....	20
14.2	Denkmalschutz.....	20
14.3	Hinweise zu Kampfmitteln	20
14.4	Hinweise zum Artenschutz:	20
15.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	21
16.	ANLAGEN	21

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 befindet sich im Ortskern der Gemeinde Schönberg zwischen den Straßen Lüningsredder und Stakendorfer Tor.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Stakendorfer Tor 17 und 19. Auf dem Grundstück Stakendorfer Tor 19 befanden sich ein seit längerem leer stehenden, baufälligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude und zugehörige Nebengebäude. Das gesamte Grundstück wurde bereits gerodet und das Wohn- und Wirtschaftsgebäude samt Nebengebäuden abgerissen. Auf dem Grundstück Nr. 17 befindet sich ein Betriebsgebäude der Firma Elektro Steffen GmbH & Co. KG, in dem auch eine Wohnnutzung untergebracht ist.

Bereits der Ursprungsbebauungsplan Nr. 25 aus dem Jahr 1985 hat für den Plangeltungsbereich ein Mischgebiet ausgewiesen. Mit der vorliegenden Planung soll das in dem Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Baufenster an die heutigen Ansprüche und Entwicklungen angepasst werden. In Anbetracht von Wohnungsknappheit und bewusstem Ressourcenverbrauch soll auch die sich in den letzten Jahren immer weiter entwickelnden städtebaulichen Tendenz der Nachverdichtung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch Rechnung getragen werden.

Des Weiteren sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Gestaltung angepasst und eindeutig geregelt werden, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 keine Höhenbegrenzung enthält.

Auf der Grundlage der seinerzeit geltenden BauNVO von 1977 wurde das Maß der baulichen Nutzung mit der seinerzeit höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) für eine eingeschossige Bebauung mit 0,5 festgesetzt. Inzwischen lässt die BauNVO für Mischgebiete eine maximale GFZ von 1,2 zu, wobei nicht mehr nach der Zahl der Vollgeschosse differenziert wird. Insofern kann dieser Rahmen als Höchstmaß auch bei einer mehrgeschossigen Bauweise gelten. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten und zur Verbesserung der Nutzbarkeit des Grundstückes soll eine höhere GFZ ermöglicht werden und somit auch die mögliche Geschossigkeit einer Bebauung auf eine zweigeschossige Bauweise erhöht werden, um den Bau eines flächeneffizienten Wohn- und Geschäftshauses zu ermöglichen.

Die umliegende Bebauungsstruktur setzt sich überwiegend aus Einzelhäusern mit einem geneigten Dach zusammen. Die Fassaden bestehen dabei aus rotem oder rotbraunem, weißem oder gelbem Sichtmauerwerk. Die Dacheindeckungen für die Haupthäuser setzen sich aus Dachsteinen und Dachziegeln in den Farben Rot, Schwarz, Grau und Anthrazit zusammen.

Das betreffende Baugrundstück soll mit Hinblick auch auf mögliche neue Grundstückszuschnitte, Nutzungs- und Erschließungsvarianten gegenüber dem bisherigen Zustand vielseitiger nutzbar gemacht werden. Zu diesem Zweck soll eine mögliche Bebauung möglichst weit in Richtung Südosten parallel zur östlichen Grenze (Lüningsredder) und parallel zu der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche im südlichen Bereich (Stakendorfer Tor) errichten zu können. Die Entsprechende Anpassung der Baugrenze begünstigt die für eine bauliche Nutzung erforderliche Flächenaufteilung und ermöglicht, die vorgegebenen Grundstückszufahrten besser nutzen zu können. Damit können auch die entsprechend erforderlichen Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück besser bereitgestellt werden.

Bei diesem Planvorhaben handelt es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Brachfläche. Durch die Schaffung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Büronutzung soll der Fläche im Ortskern der Gemeinde eine adäquate städtebauliche Struktur verliehen werden.

Mit der Planung wird folgendes städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum und gewerblich genutzten Flächen durch Nachverdichtung.
- Nachverdichtung einer ungenutzten Fläche im Ortskern und Ersetzen eines leerstehenden Gebäudes durch zeitgemäße Bebauung.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am 26.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Fläche um eine kleinräumige Entwicklung im Innenbereich handelt. Die Fläche ist zum Teil bebaut und soll für eine Nachnutzung bauleitplanerisch geändert werden (siehe vor genanntes, Anlass und Ziel der Planung).

Die Kriterien, die einem § 13 a BauGB Verfahren zugrunde zu legen sind, werden erfüllt:

- Die Fläche liegt im Innenbereich der Gemeinde Schönberg;
- Es wird eine Grundfläche mit weniger als 20.000 m² festgesetzt.
- Es wird kein Vorhaben begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Durch die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Schönberg,
Kreis Plön

erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzugeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Schönberg macht hiervon Gebrauch.

Die Gemeinde fasste am _____ den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom _____ bis zum _____ .

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom _____ bis zum _____ durchgeführt.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Schönberg liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet liegt ca. 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt Kiel. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Schönberg und den Ortsteilen Schönberger Strand, Kalifornien, Brasilien und Holm. Die Gemeinde Schönberg hat ca. 6.400 Einwohner (Stand 21.12.2018).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 befindet sich im Hauptort Schönberg. Er liegt westlich der Straße Lünningredder und nördlich der Straße Stakendorfer Tor. Das Plangebiet umfasst das Grundstück der 'Strandstraße 15'. Das Grundstück war mit einem alten Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebaut, welche bereits abgerissen wurde.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.192 m².

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, das heißt, der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 zu berücksichtigen:

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung (2020)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Schönberg die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Schönkirchen - Probsteierhagen - Schönberg' und bildet hierbei den Endpunkt der Siedlungsachse.
- Die Gemeinde Schönberg ist ein 'Unterzentrum'.
- Die Ortsteile Schönberger Strand, Kalifornien, Brasilien und Holm liegen in einem 'Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung'.
- Das übrige Gemeindegebiet liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 1.3 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den Ordnungsräumen die 'Siedlungsachsen' und die 'Zentralen Orte' sind. Die Gemeinde Schönberg gehört somit zu den Siedlungsschwerpunkten. Sie ist damit auch ein Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 festgelegt, dass die Gemeinden, die Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs haben und eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen sollen (vgl. S. 45).

Bewertung:

Da die Gemeinde Schönberg ein Schwerpunkt für den Wohnungsbau ist, darf in der Gemeinde zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Der Landesentwicklungsplan wird zurzeit fortgeschrieben. Das Verfahren ist derzeit (Stand: April 2021) noch nicht abgeschlossen. Dennoch ist die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes bis endgültigen Fertigstellung bei den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Ein wesentlicher Gegenstand der Fortschreibung besteht in der Zuweisung eines neuen Kontingentes für die wohnbauliche Entwicklung, das den Gemeinden bis zum Jahr 2030 zur Verfügung steht. Hiervon ist die Gemeinde Schönberg nicht betroffen, da sie ein Schwerpunkt für den Wohnungsbau darstellt. Die wohnbauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde wird durch den Landesentwicklungsplan nicht begrenzt.

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel;
- Der Hauptort Schönberg liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Schönkirchen - Probsteierhagen - Schönberg' und bildet hierbei den Endpunkt der Siedlungsachse;
- Die Gemeinde Schönberg ist ein 'Unterzentrum';
- Der Ortsteil Holm liegt in einem 'Ordnungsraum für Tourismus und Erholung';
- Der Ortsteil Holm liegt in einem 'Regionalen Grünzug';
- Das Plangebiet liegt in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.

Bewertung:

Die Vorgaben für die Siedlungsentwicklung leiten sich aus dem Landesentwicklungsplan ab. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

5.3 Flächennutzungsplan (2006)

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde ist im Jahr 2006 von der Gemeindevertretung beschlossen worden. In der geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 als Mischbaufläche dargestellt. Angrenzend an den Plangeltungsbereich ist im geltenden Flächennutzungsplan westlich eine Mischbaufläche (MI) sowie nördlich, östlich und südlich eine Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bewertung:

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 soll die Fläche als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden, was den derzeitigen und zukünftig geplanten Gebietscharakter widerspiegelt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 kann nicht aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die Fläche als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönberg durch Berichtigung liegt den Unterlagen als Anlage bei.

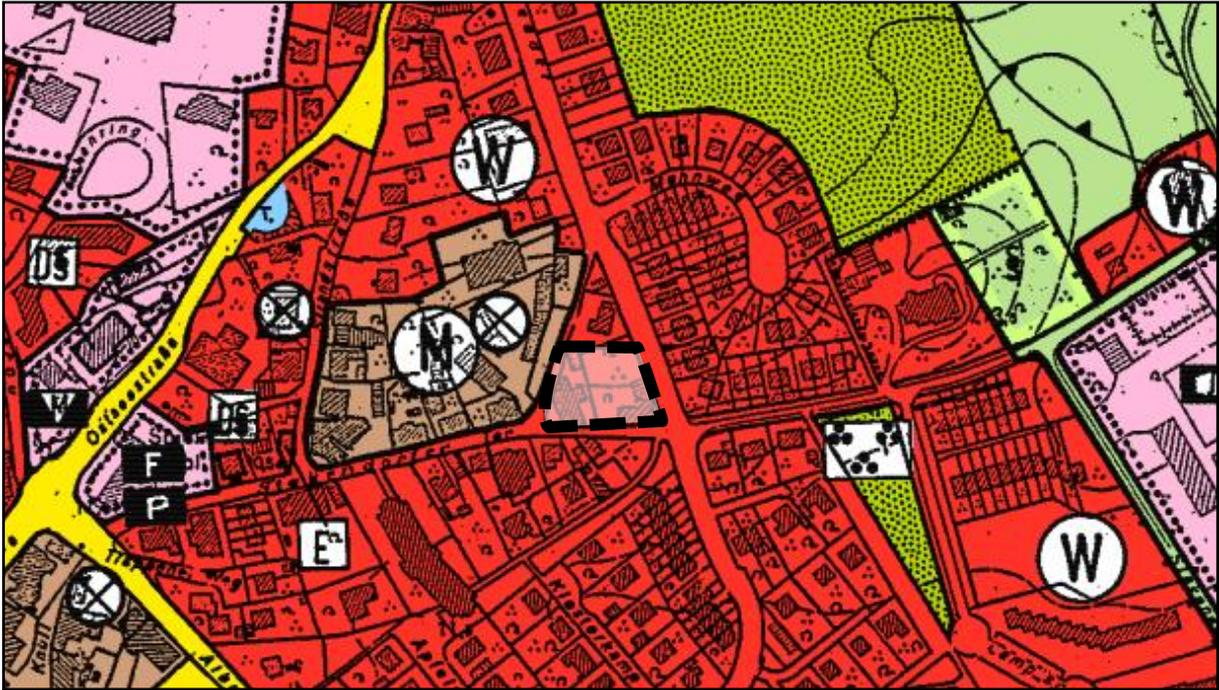


Abb. 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönberg (2006)

5.4 Bebauungsplan Nr. 25 (1985)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 25 hat für den Plangeltungsbereich der hier vorliegenden Änderung ein ‚Mischgebiet‘ mit einem Baufenster festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,3 sowie einer GFZ von 0,5 vor. Es werden eine eingeschossige Bauweise ohne Begrenzung der Höhen und eine maximale Dachneigung von 30° festgesetzt.

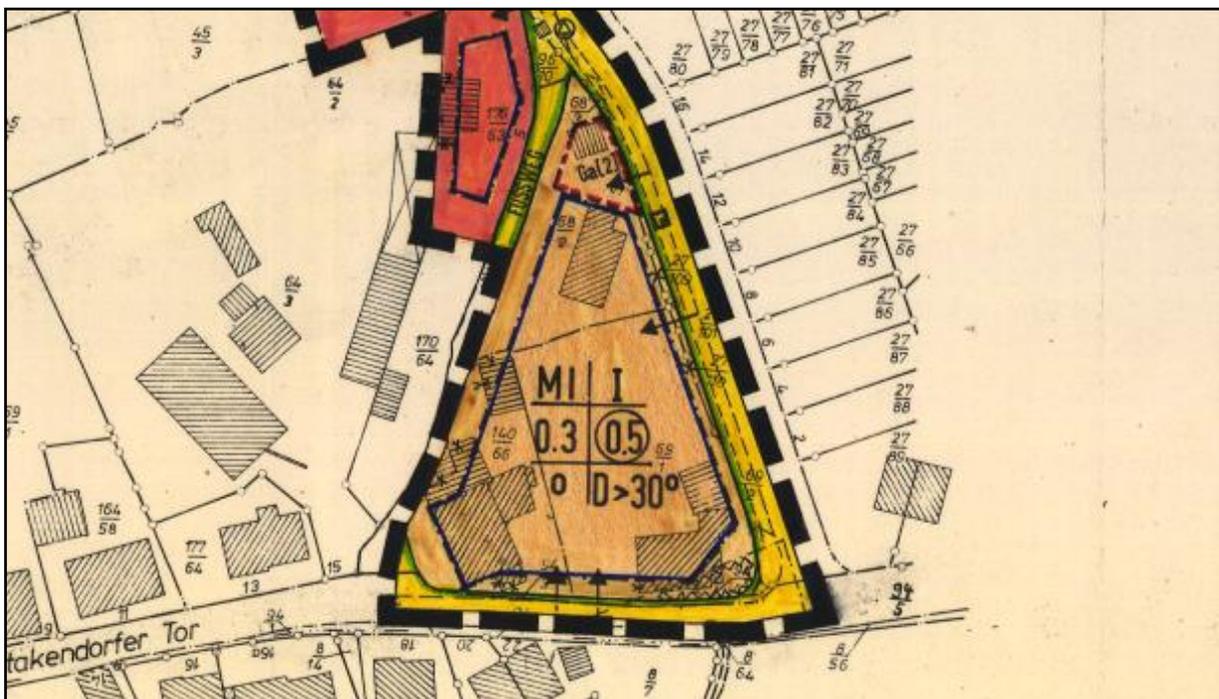


Abb. 2: Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Schönberg (1985)

6. Inhalte der Planung - Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Grundsätzlich sollen mit der geplanten Bebauung der innerörtliche Bereich städtebaulich aufgewertet werden und dringend benötigter Wohnraum sowie gewerblich genutzte Flächen mit dem Schwerpunkt der Büronutzung entstehen. Die Planung verfolgt das Ziel, ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Damit soll zum einen dem in der Nachbarschaft ansässigen Betrieb eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit gegeben werden und zum anderen Wohnungen geschaffen werden.

In dem Mischgebiet (MI) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Begründung:

Die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund Ihres Flächenanspruchs nicht dem Vorhaben der Gemeinde, in dem Gebiet eine Erweiterung für den bereits ansässigen Betrieb zu schaffen. Zudem ist die freie Grundstücksfläche mit einer Größe von ca. 1.580 m² für Gartenbaubetriebe eher ungeeignet. Von Tankstellen und Vergnügungsstätten können aufgrund ihrer Öffnungszeiten und der Ziel- und Quellverkehren zu Ruhezeiten Störungen für die bestehende und geplante Wohnbebauung ausgehen.

In den Bauflächen 2 – 4 (BFL 2 – 4) sind gem. § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO die Nutzungen ausschließlich gemäß folgender vertikaler (geschossweisen) Gliederung zulässig:

- Untergeschoss: Wohnnutzung bis max. 50 % der Grundfläche zulässig.
 Gewerbliche Nutzung bis max. 75 % der Grundfläche zulässig.

- Erdgeschoss: Wohnnutzung bis max. 50 % der Grundfläche zulässig.
 Gewerbliche Nutzung uneingeschränkt zulässig.

- 1. Obergeschoss: Wohnnutzung bis max. 70 % der Grundfläche zulässig.
 Gewerbliche Nutzung bis max. 70 % der Grundfläche zulässig.

- Dachgeschoss: Nur Wohnnutzung zulässig.

Begründung:

In einem Mischgebiet sollen die Nutzungen Wohnen und Gewerbe ausgewogen sein. Um eine annähernde Gleichgewichtung der beiden Nutzungsarten zu gewährleisten, wird für den neu überplanten Bereich (Bauflächen 2 bis 4) die mögliche Nutzungsverteilung geschossweise prozentual festgesetzt. Bei der Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche für die Nutzungen je Geschoss wurde auch die vorhandene Nutzungsverteilung im Plangebiet (Gebäude Stakendorfer Tor 17) berücksichtigt. In der Gesamtheit wird mit der Festsetzung ein Rahmen gesetzt, der eine Verteilung der Nutzungen von ca. 40 % - 60 % Wohnen und genauso ca.

40 % - 60 % Gewerbe im gesamten Plangebiet und damit eine ausgewogene Mischung ermöglicht. Innerhalb dieses Rahmens wird zur detaillierten Gewichtung Flexibilität gelassen, um u.a. auf sich ändernde Bedarfe zu reagieren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

In dem Mischgebiet (MI) werden die maximalen Gebäudehöhen (GH max.) sowie die maximalen Traufhöhen (TH max.) beidseitig (beide Traufseiten) differenziert festgesetzt, um die Höhenentwicklung der Gebäude abgestimmt auf die nachbarschaftliche Bebauung zu steuern. So soll eine Verschattung der benachbarten Gebäude so weit wie möglich verhindert werden. Die Differenzierung ist in der Planzeichnung durch die Linien zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes und die jeweiligen Festsetzungen ersichtlich. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).

Begründung:

Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 2,30 m ab. Im südlichen Teil des geplanten Gebäudes (Baufläche 4) werden eine reale Gebäudehöhe von ca. 10,00 m und eine Traufhöhe von 6,80 m ermöglicht. Dieser Gebäudeteil hat aufgrund der Abstände die geringste Verschattungswirkung und darf daher am höchsten werden. Nach Norden sollen die weiteren Gebäudeteile in der Höhenentwicklung abgestaffelt werden, um die Verschattung der Nachbargrundstücke so gering wie möglich zu halten. In der Baufläche 3 werden eine Gebäudehöhe von ca. 7,10 m sowie eine Traufhöhe von ca. 3,90 m ermöglicht und im nördlichen Bereich eine Gebäudehöhe von ca. 5,80 m sowie eine Traufhöhe von 2,60 m, gemessen jeweils ab der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses. Es wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass aufgrund der Topographie des Geländes, das Kellergeschoß im nördlichen Bereich bis zu 2,13 m aus dem Gelände ragt. Für das Flurstück 140/66 werden die Festsetzungen am Bestand orientiert getroffen. Die Gebäudehöhen sind aus städtebaulicher Sicht vertretbar, da der Bereich den Übergang zwischen den Wohnquartieren im Osten und der großmaßstäblicheren gemischten Bebauung in der Ortsmitte entlang der Straßen Ostseestraße, Knüll und Bahnhofsstraße bildet.

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird ebenfalls differenziert und in Korrelation mit den zulässigen Gebäudehöhen festgesetzt. Im nördlichen Bereich wird ein Vollgeschoss festgesetzt. In den übrigen Bereichen werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Begründung:

In dem Mischgebiet (MI) soll die bestehende Bebauung durch ein Wohn- und Geschäftshaus ergänzt werden. Um eine bessere Ausnutzung (Anzahl der Wohnungen und Größe der Bürofläche) zu erreichen werden größtenteils zwei Vollgeschosse festgesetzt.

In der Vergangenheit wurden in der unmittelbaren Umgebung auf den direkt angrenzenden Grundstücken mehrere Gebäude in zweigeschossiger Bauweise errichtet (die dem Baugrundstück gegenüberliegende Wohnbebauung östlich des Lüningsreddes, die Wohnbebauung südlich der Straße Stakendorfer Tor, westlich Lüningsredder). Zugleich befinden sich ältere zweigeschossige Gebäude auf der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Seite der Straße

Stakendorfer Tor, die vor dem Jahr 1985 (Aufstellung Bebauungsplan Nr. 25) errichtet wurden. Eine zweigeschossige Bebauung fügt sich somit in die bereits bestehende Gebäudestruktur der benachbarten Grundstücke ein.

Das Plangebiet bildet den Übergang zwischen den Wohnquartieren im Osten und der großmaßstäblicheren gemischten Bebauung in der Ortsmitte entlang der Straßen Ostseestraße, Knüll und Bahnhofsstraße. In Hinblick auf eine zukünftige flächensparende Bebauung sollen hinsichtlich der Baumasse als Bezugsgröße diese westlich anschließenden großmaßstäblicheren gemischten Bebauungsstrukturen herangezogen werden.

Um für das gegenüberliegende, auf dem Flurstück 68/6 diagonal angeordnete Einfamilienhaus die Verschattung durch den Neubau möglichst gering zu halten und in Rücksichtnahme auf dessen eingeschossige Bauweise, wird für den nördlichen Gebäudeteil eine eingeschossige Bauweise in Verbindung mit einer geringeren Gebäudehöfestgesetzt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

In dem Mischgebiet (MI) ist die offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Entsprechend dem Planungskonzept soll in dem Plangebiet eine wohnbauliche Verdichtung stattfinden. Geplant ist ein Wohn- und Geschäftshaus. Die offene Bauweise ermöglicht unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände den Baukörper zu realisieren. Gebäude dürfen in der offenen Bauweise maximal 50 m lang sein. Auch der Bestandsbebauung auf dem Flurstück 140/66 entspricht eine offene Bauweise.

6.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das Mischgebiet (MI) wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt.

Begründung:

Auf der Grundlage der seinerzeit geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 wurde das Maß der baulichen Nutzung mit der seinerzeit höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) für eine eingeschossige Bebauung mit 0,5 festgesetzt. Inzwischen lässt die BauNVO für Mischgebiete eine maximale GFZ von 1,2 zu, wobei nicht mehr nach der Zahl der Vollgeschosse differenziert wird. Insofern kann dieser Rahmen als Höchstmaß auch bei einer mehrgeschossigen Bauweise gelten. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten und zur Verbesserung der Nutzbarkeit des brachliegenden Grundstückes soll eine höhere Geschossflächenzahl ermöglicht werden und somit auch die mögliche Geschossigkeit einer Bebauung auf eine zweigeschossige Bauweise erhöht werden.

Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossigkeit. Die GRZ liegt mit einem Wert von 0,5 unter der in der BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,6 und ermöglicht in Kombination mit der größtenteils zweigeschossigen Bauweise eine effizientere Nutzbarkeit des Grundstückes bei gleichzeitiger städtebaulicher Angemessenheit in Anbetracht der Umgebung. Die GFZ der Grundstücke kann somit maximal 1,0 betragen.

6.3.3 Baugrenzen

In dem Mischgebiet (MI) wird durch Baugrenzen ein Baufeld festgesetzt.

Begründung:

Durch die Baugrenzen wird der Standort des geplanten Wohn- und Geschäftshauses festgelegt. Das größere Baufenster ermöglicht eine flexible Ausnutzung des Grundstückes, das Gebäude kann innerhalb des Baufensters geschoben werden. Zum nördlich angrenzenden Grundstück wird mit der baugrenze ein Abstand von

6.4 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

6.4.1 Fassaden

In dem Mischgebiet (MI) ist für mindestens 80 % der fensterlosen Fassaden nur Sichtmauerwerk in den Farben Rot und Rotbraun zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Begründung:

In der näheren Umgebung des Plangeltungsbereiches bestehen die meisten Gebäude aus rotem oder rotbraunem, weißem oder gelbem Sichtmauerwerk. Das neu geplante Wohn- und Geschäftshaus soll sich in diese homogene Struktur einfügen, weswegen für mindestens 80% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk in den angegebenen Farben zulässig ist.

6.4.2 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau, Anthrazit und Schwarz sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen damit das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden Farben gewählt, die weit verbreitet sind und damit typisch für Siedlungen in Schleswig-Holstein sind.

Gründächer sind ebenfalls aus ökologischen Gesichtspunkten zulässig. Gründächer tragen zu einem positiven Kleinklima bei und bieten den Vorteil, dass anfallendes Oberflächenwasser gedrosselt abgeleitet werden kann.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

Begründung:

Die Dacheindeckungen der Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen entfalten nur eine geringe Außenwirkung. Eine optische Störung, die über das Grundstück hinausgeht, ist nicht zu erwarten.

6.4.3 Dachneigung

In dem Mischgebiet (MI) sind Dachneigungen der Hauptdächer von 30° bis 45° zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen sind auch Flachdächer und andere Dachneigungen bis max. 45° zulässig.

Begründung:

Über die zulässigen Dachneigungen wird ausgeschlossen, dass auf den Hauptgebäuden Flachdächer oder steiler geneigte Dächer entstehen, damit ein geordnetes Gesamtbild der Bebauung unterstützt wird. Die festgesetzte Dachneigung gilt für die Hauptdächer. Untergeordnete Bauteile wie Gauben dürfen abweichende Dachneigungen haben. Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen werden häufig mit flach geneigten Dächern oder Flachdächern errichtet, weshalb auch hier die Dachgestaltung abweichend zum Hauptdach ausgeführt werden darf.

6.4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig jedoch nur parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,5 m über der Dachfläche, wobei die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden darf.

Begründung:

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen. Allerdings werden Vorgaben zur Positionierung auf den Dachflächen gemacht, um Störungen des Ortsbildes auszuschließen.

6.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

6.5.1 Erschließung, fließender Verkehr

Das Plangebiet liegt an den Straßen Lünningsredder und Stakendorfer Tor und wird über diese erschlossen. Die Zufahrten von den beiden Straßen sind in der Planzeichnung markiert (Teil A). Sie entsprechen den festgesetzten Zufahrten des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 25.

6.5.2 Ruhender Verkehr, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen

Pro Wohnung ist jeweils mindestens ein Stellplatz auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird. Auch die Stellplätze für das Gewerbe werden auf dem privaten Grundstück untergebracht. Insgesamt sind 22 Stellplätze vorgesehen. Der Bedarf an öffentlichen Parkplätzen für dieses Gebiet wird durch die schon jetzt vorhandenen Parkstreifen in den Straßen Lünningsredder und Stakendorfer Tor abgedeckt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 darf in den Bauflächen 2 - 4 (BFL 2 – 4) für die Errichtung von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Für die Berechnung der GRZ werden dabei alle Flächen, die innerhalb der Bauflächen 2 - 4 liegen, herangezogen.

6.5.3 Fußläufige Erschließung

Die existierende fußläufige Verbindung am westlichen Rand des Plangeltungsbereiches zwischen der Straße Stakendorfer Tor und der Straße Lünningsredder wurde 1999 im Grundbuch als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schönberg eingetragen und wird im Bebauungsplan dementsprechend festgesetzt.

6.5.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

Um die Einsehbarkeit der Straße zu gewährleisten, dürfen innerhalb der gekennzeichneten Sichtdreiecke nur bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m errichtet werden. Bepflanzungen und Einfriedungen sind innerhalb der Sichtdreiecke ebenfalls nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.

6.6 Grünordnung

6.6.1 Erhalt von Bäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Bäume ist als Ersatz jeweils ein Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Baumart zu pflanzen.

Begründung:

Bei den Bäumen handelt es sich um Straßenbäume, die zur Begrünung des öffentlichen Raumes von der Gemeinde gepflanzt wurde und dementsprechend erhalten werden sollen.

7. Schattenstudie

Eine Verschattungswirkung ist grundsätzlich sowohl ein Belang, der sich einerseits auf die gesunden Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und andererseits auf die Eigentumsgarantie im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG auswirken kann, und deshalb in die gemeindliche Abwägung einzustellen. Der konkrete Abwägungsvorgang muss zunächst diesen Belang erkennen, dann die Auswirkungen ausreichend ermitteln und letztlich dürfen die widerstreitenden Belange nicht fehlgewichtet werden.

Bei baulichen Veränderungen und Neubauten sollte insbesondere in den Wintermonaten eine Reduktion der Besonnung umliegender Wohngebäude durch verschattende Bauten um ein Drittel (33 %) oder mehr vermieden werden (vgl. Hess. VGH, Urteil vom 23. April 2015 - 4 C 56711 3.N -, Juris Rn. 82). Eine Verschattung ist dann rücksichtslos und unzumutbar, wenn sie das Maß der erforderlichen Besonnung unterschreitet. Gesunde Wohnverhältnisse erfordern ausreichende Besonnung und Belüftung. Die Grenze der Zumutbarkeit kann bereits erreicht sein, wenn sich die Verschattung eines Wohnhauses in der entscheidenden sonnenarmen Zeit um 20 % bis 30 % erhöht. Andererseits führt eine Verschattung von mehr als 33 % in den Wintermonaten nicht automatisch zu einer erheblichen Beeinträchtigung für die Anwohner (vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.12.2010 - 4 BN 44.10 -, juris Rn. 5; OVG Lüneburg, Urteil vom 26.07.2017 - 1 KN 171/16 -, Juris Rn. 75).

Darüber hinaus sollte nicht nur die relative Reduktion der Besonnung in diesem Rahmen bleiben, sondern auch sichergestellt sein, dass die Besonnung absolut betrachtet ausreichend ist. Die DIN 5034-1, kann als Grenze zur gesundheitlichen Beeinträchtigung bei der Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB herangezogen werden. Sie definiert wohnhygienische Mindeststandards. Für eine repräsentative Aussage über die Besonnung im Jahresverlauf werden drei für das Jahr signifikante Betrachtungszeitpunkte ausgewählt. Diese sind der 21. Juni als Tag mit dem höchsten Sonnenstand, der längsten Sonnenscheindauer und dem geringsten Schattenwurf sowie die Tag- und Nachtgleichen (21. März, 23. September), die den mittleren jährlichen Schattenverlauf abbilden. Zudem wird für den repräsentativen Zeitpunkt der minimalen Sonneneinstrahlung durch Vorgabe der DIN 5034 der 17. Januar definiert. Nach DIN 5034-1 ist am Stichtag 17. Januar in mindestens

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Schönberg,
Kreis Plön

einem Aufenthaltsraum eine Besonnungsdauer von einer Stunde sowie zu den Tag- und Nachtgleichen eine Besonnungsdauer von vier Stunden nachzuweisen.

Aus dem Blickwinkel des bauplanungsrechtlichen Rücksichtnahmegebotes ist eine Verschattungswirkung im Grundsatz hinzunehmen, wenn die Gebäude, von denen Schattenwürfe auf die Nachbargrundstücke ausgehen, die in der Landesbauordnung geregelten Abstandsflächen einhalten (siehe Hess. VGH, Urt. v. 23. April 2015 - 4 C 56711 3.N -, Juris Rn. 82). Auch aus dem Gebot der Rücksichtnahme lässt sich nicht entnehmen, dass alle Fenster eines Hauses das ganze Jahr über optimal durch Sonneneinstrahlung belichtet werden (vgl. OVG Münster, Urteil vom 06.07.2012 - 2 D 27/11.NE-, Juris Rn. 63 ff.).

Dem Abwägungsgebot wird in den vorliegenden Fall genüge getan, da die zu erwartende Verschattungswirkung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses gegenüber der Nachbarbebauung erkannt, ausreichend ermittelt und nicht fehlgewichtet wird.

Die Verschattungsbelange wurden gesehen und ausreichend ermittelt. Um die Verschattungswirkung des neuen Baukörpers auf die benachbarten Bebauung (Lünningsredder Nrn. 2, 3, 4, 6, 8, 10 und 12) im Vergleich zu dem ehemaligen Baukörper zu simulieren wurde eine Schattenstudie angefertigt. Diese stellt die zu erwartende Verschattung für den 17. Januar in Anlehnung an die DIN 5034-1 („Tageslicht in Innenräumen“ Ausgabe Oktober 1999) dar. Insoweit werden die Vorbelastung und die Belastung durch die geplante Bebauung gegenübergestellt. Danach ist für Lünningsredder 3 zu erwarten, dass sich die Besonnung der Südseite und Ostseite um etwa 36 % auf 3:30 und 2:15 Stunden verringert. Auch die Wohnhäuser Lünningsredder Nr. 4 und 8 müssen eine Verkürzung der Besonnungszeiten um knapp 30 % auf 2:30 und 3:00 Stunden erwarten.

Wohnhaus Nr.	Besonnungssituation (schattenfreie Zeiten) der Fassaden			
	17. Januar			
	Bestand	Neubau	Veränderung in Stunden	Veränderung prozentual
2	3:30 h	3:00 h	0:30 h	- 14,3 %
4	3:30 h	2:30 h	- 1:00 h	- 28,6 %
6	3:00 h	2:30 h	- 0:30 h	- 16,7 %
8	4:15 h	3:00 h	- 1:15 h	- 29,4 %
10/12	4:30 h	3:45 h	- 1:00 h	- 22,2 %
3				
Südseite:	5:30 h	3:30 h	- 2:00 h	- 36,4 %
Westseite:	2:00 h	2:00 h	0 h	0 %
Ostseite:	3:30 h	2:15 h	- 1:15 h	- 35,7 %

Abb.: Veränderung der Besonnungssituation am Stichtag 17. Januar durch den Neubau

Die Simulationsergebnisse zeigen, dass im Frühling, Sommer und Herbst aufgrund des höheren Sonnenstandes im Vergleich zum Winter die Besonnungssituation der Wohngebäude trotz des Neubaus unverändert bleibt. Auf keines der Wohngebäude geht eine verschattende Wirkung von den geplanten Bauten aus.

An dem Stichtag 17. Januar und an den Tag- und Nachtgleichen wird die geforderte Mindestbesonnungsdauer an den genannten Wohngebäuden erreicht. Die in der Landesbauordnung geregelten Abstandsflächen werden einhalten. Die Baugrenze des Neubaus wird bewusst mit einem Abstand von 5,00 m bis 5,50 m zur Grundstücksgrenze festgesetzt, um einen größeren Abstand zwischen den Gebäuden zu gewährleisten.

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass das gemeindliche Interesse, bedarfsgerechte, barrierefreie Wohnungen zu schaffen sowie dem ansässigen Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben und damit neue Arbeitsplätze zu schaffen, die Verschattung der Nachbargebäude rechtfertigt.

8. Landschaftspflege und Artenschutz

8.1 Landschaftspflege

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück, welches bis zum Anfang des Jahres 2020 mit einem seit längerem leer stehenden, baufälligen Wohn- und Wirtschaftsgebäude und zugehörigen Nebengebäuden bebaut war. Der umliegende Garten war von mehreren Bäumen und zum Teil dichtem Strauchbewuchs geprägt. Zwischenzeitig ist die Baufeldfreimachung erfolgt – das Gebäude wurde abgerissen und die vorhandene Vegetation gerodet.

8.2 Artenschutz

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Am 26.11.2019 wurden die seit längerem leer stehenden, baufälligen Gebäude hinsichtlich der Eignung als Quartier für Fledermäuse überprüft, um zu klären, ob es durch die anstehenden Arbeiten zu einer Betroffenheit für Fledermäuse kommen kann. Außerdem wurde am untersucht, welche Vogelarten an dem Gebäude sowie im Garten vorkommen können. Es wurden eine Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom Büro Bioplan (Dorothea Barre, 14.01.2020) sowie eine Potentialabschätzung und Aktualisierung und Ergänzung der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme für den Vogelbestand (Hinrich Goos, 08.10.2020) verfasst (siehe Anhang).

Fledermäuse

Es wurden keine Hinweise auf eine Nutzung festgestellt, im Rahmen des geplanten Gebäuderückbaus kommt es im Winterhalbjahr nicht zu Tötungen von Fledermäusen. Es kommt nicht zu einem gravierenden Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Von einer Störung der lokalen Fledermausgemeinschaft ist nicht auszugehen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Zulassungsvoraussetzung für den geplanten Gebäuderückbau unter Beachtung der festgesetzten Abrisszeiträume gegeben.

Europäische Vögel

An Brutvögeln waren im und am Gebäude Arten der Gilde „Gebäudebrüter“ zu erwarten. Potenziell können am Gebäude Arten wie Bachstelze, Haussperling und Hausrotschwanz vorkommen. In dem noch vorhandenen Gehölzbestand im Garten können „Gehölzbrüter“ auftreten, die potenziell auftretenden Arten werden in der Tabelle in der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme sowie der Aktualisierung und Ergänzung der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme gelistet.

Der Abriss der leerstehenden Gebäude wurde auf Grundlage der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme und unter Wahrung der Fristen im Winter 2020 durchgeführt. Weiterhin wurde die Vegetation gerodet. Die Fläche stellt sich nun als brachliegende innerörtliche Freifläche dar.

9. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung sind im Bereich des Plangebietes vorhanden. Unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden ggf. neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den 'Wasserbeschaffungsverband Panker -Gie-kau'.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung genutzt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in die örtliche Schmutzwasserkanalisation und von dort in die Kläranlage der Gemeinde Schönberg. Ggf. nötige Erweiterungen und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation erfolgen entsprechend den Regeln der Technik (§ 34 LWG).

Regenwasserbeseitigung

Das Regenwasser (Oberflächenwasser) wird wie bisher in die Regenwasser-Kanalisation eingeleitet. Die Beseitigung des Oberflächenwassers liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Die Gemeinde Schönberg ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die SWKiel Netz GmbH, Ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Plön (AWKP) durchgeführt. Für die Organisation der Müllabfuhr ist das 'Amt für Abfallwirtschaft' zuständig.

10. Altlasten

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B.

Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

11. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Schönberg nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

13. Auswirkungen der Planung

Aus dem Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 Gemeinde Schönberg sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich lediglich um die Nachnutzung bzw. Verdichtung einer im Innenbereich befindlichen Fläche handelt.

Durch eine geringfügige Anpassung des Baufensters wird die Grundstücksausnutzung optimiert. Es werden zur Regelung einer flächensparenden baulichen Entwicklung und zur städtebaulichen Einfügung in die Umgebungsstruktur eine maximal zulässige Gebäudehöhe, Traufhöhe und maximal zulässige Dachneigungen festgesetzt.

Der neue Baukörper wird im Winter eine Verschattungswirkung auf die östlich und nördlich liegende Nachbarbebauung entfalten. Im Frühling, Sommer und Herbst bleibt aufgrund des höheren Sonnenstandes im Vergleich zum Winter die Besonnungssituation der Wohngebäude trotz des Neubaus unverändert. Die nach der DIN 5034-1 nachzuweisende Mindestbesonnungsdauer von einer Stunde in mindestens einem Aufenthaltsraum am Stichtag 17. Januar wird auch weiterhin bei allen benachbarten Wohnhäusern eingehalten. Für die Wohngebäude östlich des Lünningredders liegt die prognostizierte Verschattung in einem unkritischen Bereich. Für das Wohngebäude Lünningsredder Nr. 3 übersteigt die Verschattung durch den Neubau ein Drittel, was generell vermieden werden sollte. Die Gemeinde kommt zu dem Schluss, dass das gemeindliche Interesse, bedarfsgerechte barrierefreie Wohnungen zu schaffen sowie dem ansässigen Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben und damit neue Arbeitsplätze zu schaffen, die Verschattung der Nachbargebäude über ein Drittel hinaus rechtfertigt.

Die Erschließung ist von der den Straßen Stakendorfer Tor und Lünningsredder aus gesichert. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen für Natur und Umwelt zu erwarten.

Die Vorgaben des LEP sowie weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt.

Die Gemeinde Schönberg hat 2016 ein Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept beschlossen. In diesem wird zu dem Punkt der Siedlungsentwicklung dargelegt, dass zunächst die Innenentwicklungspotentiale genutzt werden. Dabei soll laut dem Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept die Möglichkeit einer höheren Bebauungsdichte geprüft werden, um ein breites Wohnungsangebot anbieten zu können. Die Architektur soll sich in das Ortsbild einfügen. Diesem Grundsatz entspricht die zukünftig bessere Nutzbarkeit und höhere Geschossflächenzahl, die mit der vorliegenden Planung ermöglicht werden.

Die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 ist für die Gemeinde Schönberg eine Möglichkeit in vertraglichem Maß eine im Innenbereich befindliche Fläche umzunutzen und nachzuverdichten und eine sinnvolle und stimmige Einbindung in die umgebende Bebauung zu schaffen.

14. Hinweise

14.1 Hinweis zur Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 25 für den Geltungsbereich der 1. Änderung

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 25 haben für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 keine Gültigkeit mehr.

14.2 Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderten Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

14.3 Hinweise zu Kampfmitteln

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

14.4 Hinweise zum Artenschutz:

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu berücksichtigen (siehe Artenschutzrechtliche Stellungnahme (bearbeitet: Dorothea Barre, 14.01.2020) und Potentialabschätzung und Artenschutzrechtliche Stellungnahme für den Vogelbestand (bearbeitet: Hinrich Goos, 08.10.2020).

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB): Flur 4, Flurstück 40 in der Gemarkung Wisch.

15. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

16. Anlagen

1. Protokoll zur Gebäudekontrolle vom 26. November 2019
bearbeitet: Biol. Dorothea Barre, 24109 Melsdorf, Schneiderkoppel 21, 27.11.2019
2. Artenschutzrechtliche Stellungnahme
bearbeitet: Biol. Dorothea Barre, 24109 Melsdorf, Schneiderkoppel 21, 14.01.2020
3. Potentialabschätzung und Artenschutzrechtliche Stellungnahme für den
Vogelbestand B-Plan 25 Schönberg
bearbeitet: Hinrich Goos, An der Schule 4, 24257 Schwartbuck, 08.10.2020

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Schönberg,
Kreis Plön

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung
gebilligt.

Schönberg, den

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den _____.____._____



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 0
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de