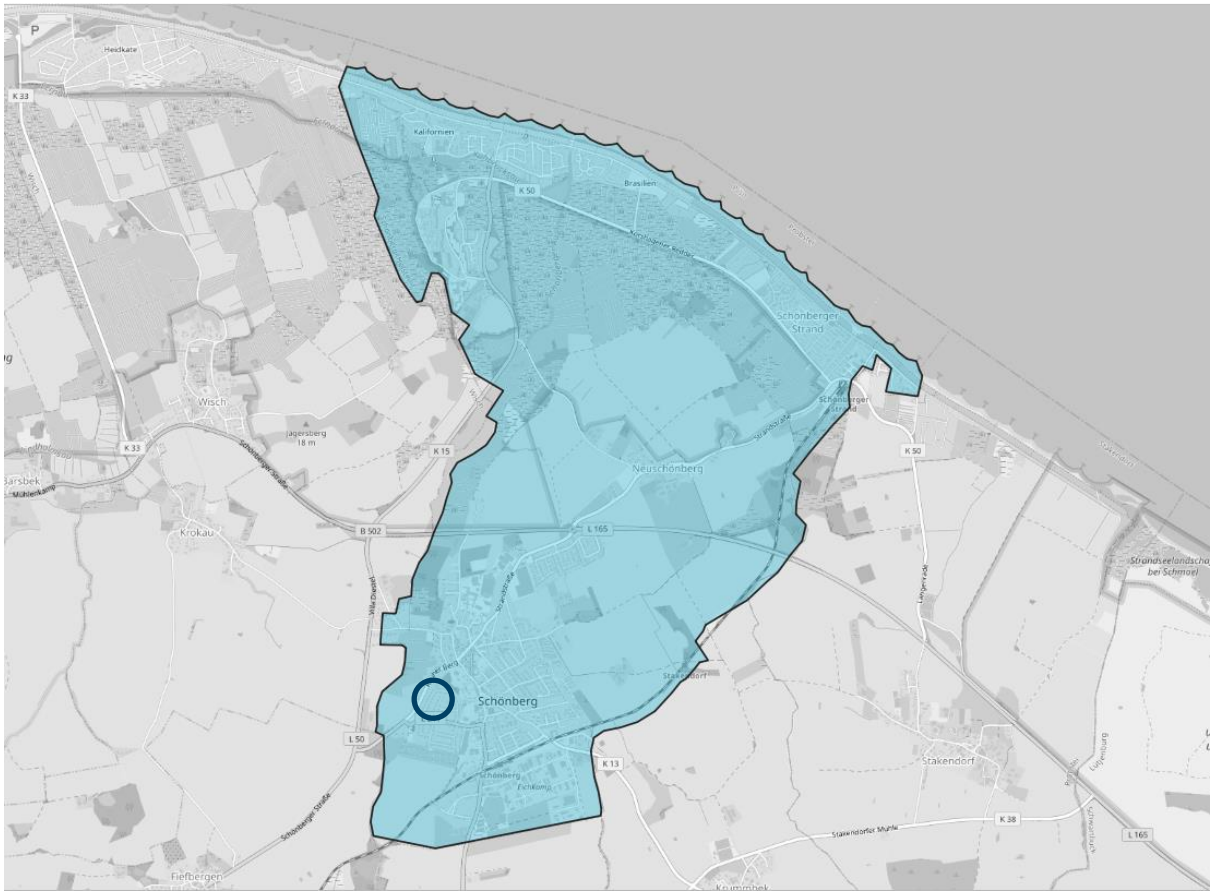

ENTWURF

BEGRÜNDUNG

Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Rauherberg 15“ der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön

Für das Gebiet östlich der Straße Rauher Berg und nördlich der Finnenhaussiedlung – Günther-Prien-Straße.

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner

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

Stand: 25.04.2023

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 § 13a 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 Begründung

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 4

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN 4

3. STAND DES VERFAHRENS 4

4. FLÄCHENGRÖßE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG 5

5. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN 5

5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 5

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000) 6

5.3 Flächennutzungsplan 7

5.4 Bebauungsplan Nr. 12 7

6. STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG 8

7. INHALTE DER PLANUNG 9

7.1 Art der baulichen Nutzung 9

7.2 Maß der baulichen Nutzung 10

7.3 Bauweise und Baugrenzen 12

7.4 Grünordnung 13

7.5 Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm 14

7.6 Schattenstudie 14

7.7 Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften 15

7.8 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr 17

8. LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ 18

8.1 Landschaftspflege 18

8.2 Artenschutz 18

9. VER- UND ENTSORGUNG 19

10. ALTLASTEN 20

11. DENKMALSCHUTZ 20

12. KAMPFMITTEL 20

13. BODEN 20

15. AUSWIRKUNG DER PLANUNG 20

16. ANHANG 21

1. Anlass und Ziele der Planung

Die seit mehreren Jahren brachliegende Gärtnerei in der Straße 'Rauher Berg' Nr. 15 soll zurückgebaut und an ihrer Stelle Wohnungsbau errichtet werden. Es sollen zwei Wohngebäude mit ca. 25-30 Wohnungen errichtet werden. Da der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 für den östlichen Bereich des Grundstückes nur Gewächshäuser zulässt, ist eine Änderung des B-Planes erforderlich.

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 27.05.2021 beschlossen die Überplanung der Flurstücke 58/1 und 58/2, Flur 7, Gemarkung Schönberg einzuleiten. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom __.__.2021 bis zum __.__.2021 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, 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 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

3. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine bereits bebaute Fläche im Innenbereich handelt, welche Nachverdichtet werden soll. Dies entspricht dem Grundgedankens des § 13a BauGB, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung darstellt.

Die Kriterien, die einem § 13a BauGB Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung möchte die Gemeinde in dem hier vorliegenden Fall teilweise Gebrauch machen und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 17.03.2022 bis zum 29.04.2022 durchgeführt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung am __.__.2023 gefasst.

4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung

Die Gemeinde Schönberg liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet grenzt an die Nachbargemeinden Starkendorf; Krummbek; Höhendorf; Fiefbergen; Krokau und Wisch an. Die Gemeinde ist durch die Bundesstraße 502 (B502), die Landesstraße 165 (L165), die Landesstraße 50 (L50), die Landesstraße 211 (L211), sowie die Kreisstraße 15 (K15), die Kreisstraße 50 (K50), die Kreisstraße 13 (K13) an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeinde hat 6.347 Einwohner (Stand 31.12.2020).

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt östlich der Straße ‘Rauher Berg’ und nördlich der Finnenhaussiedlung – ‘Günther-Prien-Straße‘.

Auf dem Flurstück 58/1 befindet sich derzeit eine alte Gärtnerei mit einem Hauptgebäude, Nebenanlagen und mehreren Gewächshäusern, welche zurückgebaut werden sollen. Die Flächengröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 2.850 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, d.h. 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 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zu berücksichtigen:

5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036. Zusammengefasst formuliert der LEP die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2036 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

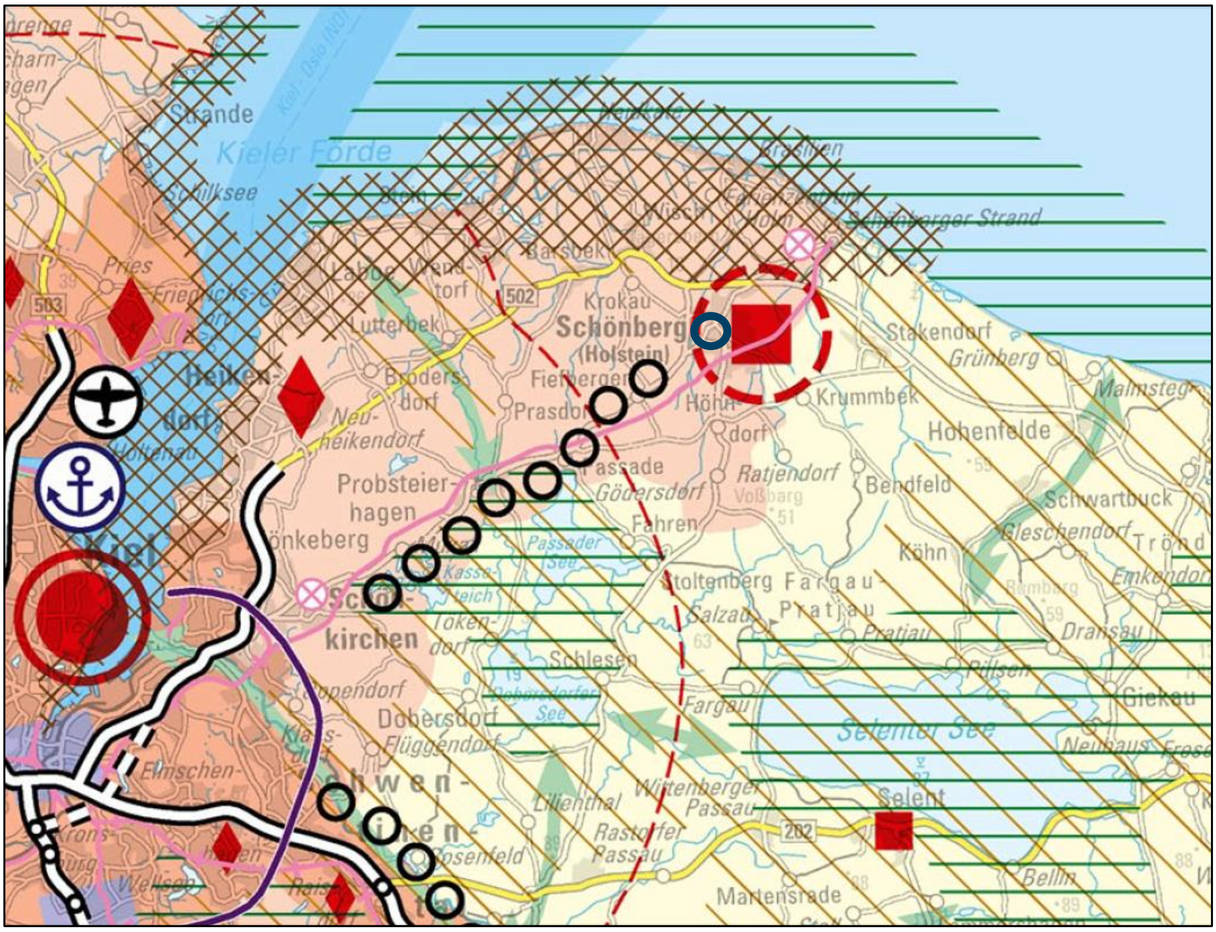

Abb. 01: Ausschnitt aus dem LEP 2021 für die Gemeinde Schönberg, Land Schleswig-Holstein

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Schönberg z.T. im Schwerpunktraum bzw. Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und ist als Unterzentrum ausgewiesen.

In Kap. 2.3 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 3.6.1 festgelegt, dass der Schwerpunkt für den Wohnungsbau die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind. Die Gemeinde Schönberg ist ein Unterzentrum im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel. Außerdem ist die Gemeinde als äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt ausgewiesen. 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.

Bewertung

Da sich die Gemeinde Schönberg auf der Siedlungsachse Kiel-Schönberg befindet und somit zu den Schwerpunkten für den Wohnungsbau zählt, ist die Ausweisung eines Wohngebietes mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

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 ist ein Unterzentrum.

Bewertung
Der Rahmen der Siedlungsentwicklung wird durch den Landesentwicklungsplan vorgegeben. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

5.3 Flächennutzungsplan

Abb. 02: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönberg (2006)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg weist den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 als Wohnbaufläche gem. § 1 BauNVO aus.

Bewertung
Gemäß vorliegendem Entwurf des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet (**WA**) ausgewiesen werden.

Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weicht nicht von der Zielplanung des Bebauungsplanes ab, da eine Wohnbaufläche dargestellt wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig.

5.4 Bebauungsplan Nr. 12

Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Der B-Plan Nr. 12 weist die Fläche als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO aus. Da die textlichen Festsetzungen auf der rückwertigen Grundstückfläche ausschließlich Gewächshäuser zulassen, ist eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

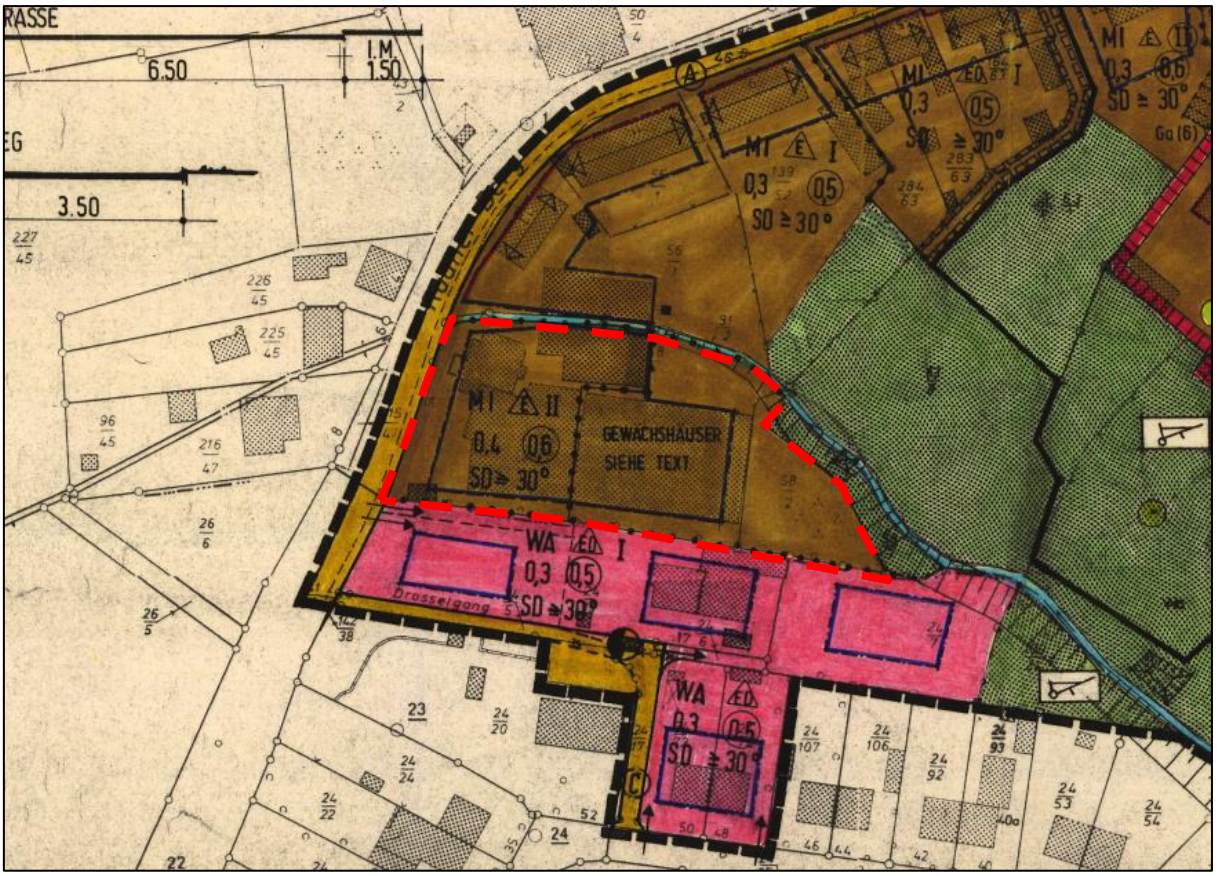

Abb. 03: Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Schönkirchen (1991)

6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Die bestehende und seit Jahren brachliegende Gärtnerei auf dem Grundstück ‘Rauher Berg’ Nr. 15, soll zurückgebaut werden. An deren Stelle soll Wohnungsbau errichtet werden. Geplant sind ca. 25-30 Wohneinheiten (WE), welche sich auf zwei Baukörper mit aufgelöster Fassade verteilen. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit 25 Stellplätzen vorgesehen. Zudem sollen im Innenhof fünf und an der Straße vier Stellplätze entstehen. Im Innenhof ist darüber hinaus ein Spielplatz vorgesehen. Richtung Osten soll ein kleiner Park entstehen.

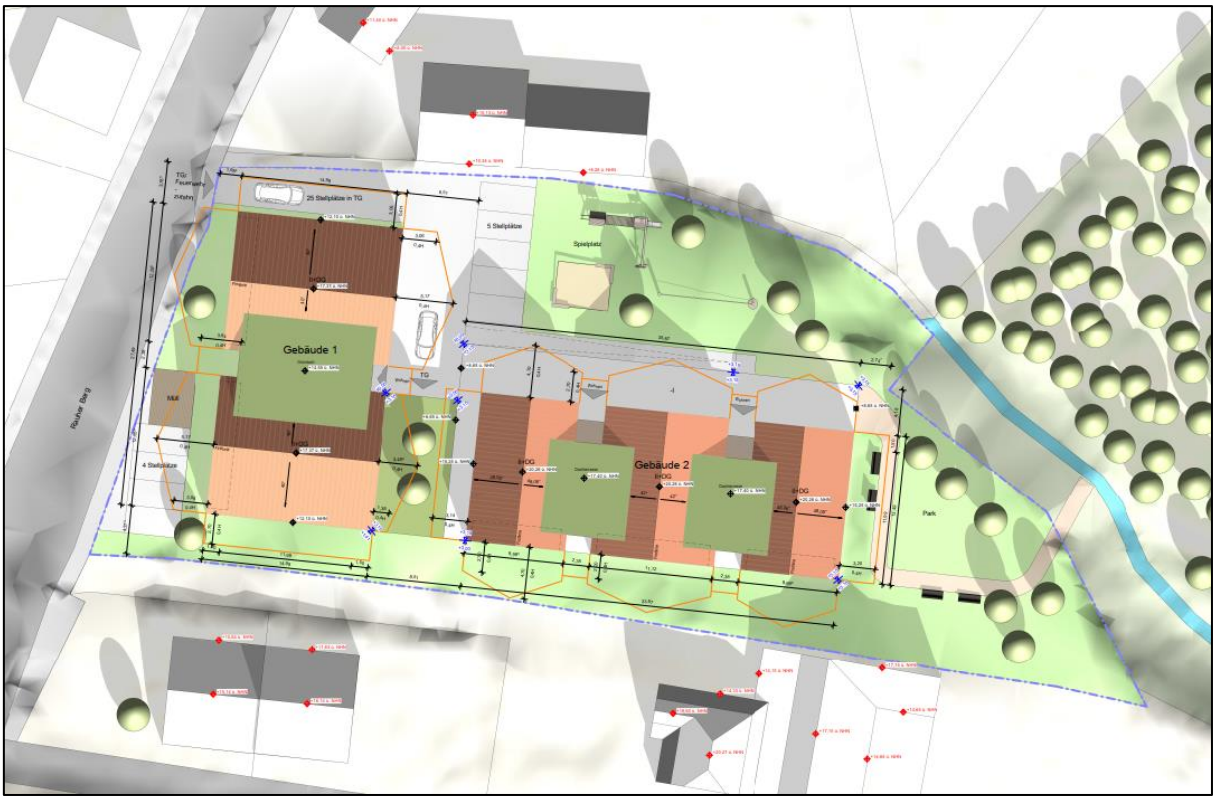

Abb. 04: Lageplan der geplanten Bebauung, Reimer Breuer Architekten (2022)

7. Inhalte der Planung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Plangeltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:
Die Planung verfolgt das Ziel, Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Begründung:
Das primäre Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum. Die mögliche Ansiedlung der anderen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen soll einer Feinsteuerung der Gemeinde unterliegen, weshalb diese nur ausnahmsweise zulässig sein sollen.

In den letzten Jahrzehnten zeichnete sich ab, dass in Wohngebieten heutzutage keine Schank- und Speisewirtschaften mehr errichtet werden. Auch Lebensmittelgeschäfte werden heutzutage aufgrund ihrer Größe, ihres Verkehrsaufkommens sowie der benötigten Fläche für die Stellplatzanlage nicht mehr in Wohngebieten bzw. an untergeordneten Wohnstraßen angesiedelt.
Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe können aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs durch Kunden oder Zulieferer, bzw.

Betriebsverkehr in Wohngebieten problematisch sein. Die Gemeinde möchte über die Zulässigkeit solcher Betriebe daher als Einzelfallentscheidungen urteilen, weshalb diese ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Gewerbebetriebe müssen zudem im Zuge der Bauantragstellung auch immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

Durch die Festsetzung, dass die oben genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, obliegt es der einvernehmlichen Entscheidung der Gemeinde und der unteren Bauaufsicht, ob diese in dem geplanten Wohngebiet entstehen dürfen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Explizit werden zudem Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Begründung:
Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für eine Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können, werden aufgrund ihres hohen Platzbedarfes Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. An diesem Standort Ferienwohnungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zuzulassen, entspricht nicht der Intention der Gemeinde Schönberg und der Vorhabenträgerin, da diese Planung darauf abzielt, Wohnbebauung für den örtlichen und regionalen Bedarf zu schaffen.

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Grundfläche (GRZ)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Begründung:
Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Maßgebend ist dabei die Fläche des Grundstückes, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt (§ 19 Abs. 1 u. 3 BauNVO). Mit der Grundfläche ist die Bruttogrundfläche eines Gebäudes gemeint, die ein Grundstück überdeckt. Zu der Bruttogrundfläche gehören auch Terrassen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen. Das Grundstück umfasst ca. 2.871 m², die geplante Bebauung hat eine Grundfläche von ca. 1.162 m², somit ergibt sich eine GRZ von 0,40.

In dem Plangebiet soll Geschosswohnungsbau entstehen. Die Ausnutzung solcher Grundstückflächen ist deutlich intensiver als bei Grundstücken für Einfamilienhäuser. Die GRZ von 0,4 ist der Orientierungswert der Grundflächenzahl bei allgemeinen Wohngebieten (WA).

7.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind maximal drei (III) Vollgeschosse zulässig.

Begründung:
Die Bestandsbebauung im Umfeld besteht aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden, meist mit Dachgeschoss. Die Dachgeschosse der geplanten Bebauung haben mehr als 75% der Grundfläche des darunterliegenden Geschoss und sind somit als Vollgeschoss anzurechnen.

7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GHmax) durch die Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden. Die zulässigen Gebäudehöhen werden wie folgt festgesetzt: Für die Baufläche (BFL) 01 auf 18,00 m über NHN; für die Bauflächen (BFL) 02 auf 21,00 m über NHN.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Traufhöhen (THmax) durch die Höhenangaben über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Außenwand bezeichnet. Die zulässigen Traufhöhen werden wie folgt festgesetzt: Für die Baufläche (BFL) 01 auf 13,00 m über NHN; für die Bauflächen (BFL) 02 auf 16,00 m über NHN.

Für Flachdächer als Teil des Hauptgebäudes sind abweichende THmax zulässig. Die zulässigen Höhen für Flachdächer werden wie folgt festgesetzt: Für die Baufläche (BFL) 01 auf 15,00 m über NHN; für die Bauflächen (BFL) 02 auf 18,00 m über NHN.

Begründung:
Die festgesetzten Gebäude- und Traufhöhen ergeben sich aus dem Hochbauentwurf.

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes in dem Wohngebiet bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung im allgemeinen Wohngebiet (WA) in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

Abb. 05: Straßenansicht der geplanten Bebauung, Reimer Breuer Architekten (2021)

7.3 Bauweise und Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB i.V.m. BauNVO)

7.3.1 Bauweise

In den Bauflächen (BFL) 01 und 02 wird die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.

Begründung:
In der offenen Bauweisen (o) können Gebäude mit seitlichen Grenzabständen als Einzelhäuser, als Doppelhäuser oder Haugruppen errichtet werden. Die Gebäudelänge darf dabei höchstens 50 m betragen.

Trifft eine der vor genannten Voraussetzungen für geplante oder vorhandene Gebäude nicht zu, so kann eine abweichende Bauweise (a) bestimmt werden. Die Ausnahmen bzw. die zulässigen Überschreitungen werden im Teil B Text benannt und sind zu begründen.

Der Entwurf sieht vor, dass die beiden Baukörper im Süden auf einer Fluchtlinie liegen. Damit hier die Abstandsflächen komplett auf dem Grundstück liegen, ist es notwendig an der nordwestlichen Ecke den Grenzabstand von 3 m nach LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) zu unterschreiten und die Abstandsflächen zum Teil auf öffentliche Verkehrsflächen zu legen. Zudem reicht die geplante Bebauung bis an die östliche Flurstückgrenze des Flurstücks 58/1, somit liegt die Abstandsfläche auf dem Flurstück 58/2.

7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Baugrenzen festgesetzt.

An der westlichen Baugrenze (zur Straße ‘Rauher Berg’) sowie an der östlichen Baugrenze (angrenzend an das Flurstück 58/2) ist eine Überschreitung der Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 2 LBO-SH zulässig.

Begründung:
Die Baugrenzen setzen den überbaubaren Teil eines Baugrundstückes fest. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zu benachbarten Bebauungen oder Grundstücken gewährleistet.

Gemäß § 6 Abs. 2 LBO-SH dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen liegen.

7.4 Grünordnung

7.4.1 Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnen 40 cm des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen oder vergleichbaren Art mit einem Stammumfang 20 – 25 cm zu pflanzen.

Bei Baumaßnahmen ist dieser Baum durch die in der DIN 18920 (Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen) sowie in den Richtlinien zum Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen (RAS-LP 4) aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Errichtung eines Schutzzaunes bzw. Stammschutzes erzielen.

Begründung:
Der Bestandsbaum dient der Eingrünung des angrenzenden Gewässers und als Übergang zu den anschließenden Grünflächen.

7.4.2 Erhalt der Gehölzbestände

Der als Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Bereich entlang des nordöstlichen Plangebietsrandes ist flächendeckend zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind von jeglicher baulicher Nutzung, Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

Die Gehölzbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Begründung:
Die Gehölzbestände an der Böschung zum angrenzenden Fließgewässer sollen erhalten bleiben.

7.4.3 Baumpflanzungen, flexible Standorte

Es sind in den Bereichen innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz 10 Einzelbäume, Stammumfang 18 – 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 Quadratmeter großen offenen Vegetationsfläche und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Zulässig sind folgende Arten: Feldahorn, Eingriffiger Weißdorn, Stil-Eiche, Spitzahorn, Felsenbirne, Vogelkirsche, Schlehe, Schwarzer Holunder, Hundsrose.

Begründung:
Die Bäume sind aufgrund der flexibleren Ausgestaltung der Grünflächen in der Planzeichnung nicht verortet.

7.4.4 Begrünung neuer Böschungsflächen sowie Spund- / Winkelstützmauern auf bzw. an den Wohnbaugrundstücken

Durch Aufschüttungen oder Abgrabungen entstehende Böschungsflächen ab einer Mindesthöhe von 1,50 m sowie entstehende Spund- / Winkelstützmauern auf bzw. an den Wohnbaugrundstücken sind mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern wie Weißdorn, Hasel, Schlehe, Holunder, Gemeiner Schneeball, Wildrose, Flieder und Obstgehölzen vollständig auf

gesamter Länge und flächendeckend zu begrünen und dauerhaft als Gehölzstruktur zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Begründung:
Durch eine Bepflanzung der Böschungen soll eine Begrünung des Wohngebietes erfolgen. Hierdurch werden Lebensräume für Tiere, z.B. Bruthabitate für Vögel, geschaffen.

7.5 Schallschutzmaßnahmen gegen Außenlärm

An den Fassadenabschnitten mit der Bezeichnung LPB III ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereiches III der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Für alle jeweils abgewandten Gebäudefassaden darf das zugeordnete Bau-Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

Begründung:
Zusammenfassung der Lärmtechnischen Untersuchung:
[…] Bei der Berechnung des Verkehrslärms wird die Straße 'Rauher Berg' als maßgeblich berücksichtigt. Die Verkehrsstärken für die Straße 'Rauher Berg' wurden dem „Verkehrskonzept Gemeinde Schönberg (Bearbeitungsstand 2021)" der Wasser und Verkehrs- Kontor GmbH entnommen. Für die schalltechnischen Berechnungen wurden die Daten nochmals nutzungsgerecht aufbereitet und eine Prognose für die Verkehrsstärken im Jahr 2030 getroffen.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen im Bereich des geplanten Gebäudes parallel zur Straße 'Rauher Berg' im Beurteilungszeitraum TAG Beurteilungspegel bis 58 dB(A) und im Beurteilungszeitraum NACHT bis 48 dB(A). Maßgeblich für die Höhe der Beurteilungspegel sind die Emissionen der direkt angrenzenden Straße 'Rauher Berg'.

In der vorliegenden Situation werden Lärmschutzmaßnahmen zur Ermöglichung der Ansiedlung von schutzbedürftigen Nutzungen erforderlich.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen […] werden aufgrund der innerörtlichen Lage als Straßenrandbebauung im Vorwege ausgeschlossen.

[Es] werden ab einem „maßgeblichen Außenlärmpegel" von 60 dB(A) erhöhte Anforderungen an die verwendeten Außenbauteile von Gebäuden unabhängig der Gebietsnutzung gestellt. Dies entspricht einem Beurteilungspegel von 57 dB(A) tags bzw. 47 dB(A) nachts. Zur Sicherstellung der Einhaltung der Innenraumpegel schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 empfiehlt sich daher die Festsetzung von Lärmpegelbereichen. […]

7.6 Schattenstudie

Für den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes bzw. der vorliegenden Hochbauplanung wurde eine Schattenstudie erstellt, um zu prüfen, welche Auswirkungen hinsichtlich der Verschattung aus dem geplanten Hochbauentwurf und den geplanten sowie vorhandenen Gebäuden hervorgehen.

Zusammenfassend lässt sich hinsichtlich der Verschattung sagen, dass für die Hausnummer 4, Süd- und Ostseite, die Veränderung bei der Betrachtung der Fenster im 5 Minuten Intervall bei allen außer einem Fenster unter dem Schwellenwerts von 33% liegt und somit hinzunehmen ist. Bei dem Fenster im Obergeschoss der Ostseite wurde eine Überschreitung des Schwellenwerts von 33% festgestellt, die Mindestbesonnungszeit von einer Stunde wird eingehalten.

Für Hausnummer 13, Gebäude Nord, Südwestseite, wurde weiterhin eine Überschreitung des Schwellenwerts von 33% festgestellt, bei Fenster 2 im Erdgeschoss liegt die Besonnungszeit unter einer Stunde. Nach der DIN 5034-1 „TAGESLICHT IN INNENRÄUMEN" ist am Stichtag 17. Januar in mindestens einem Aufenthaltsraum eine Besonnungsdauer von einer Stunde sowie zu den Tag- und Nachtgleichen eine Besonnungsdauer von vier Stunden nachzuweisen. Es ist nicht davon auszugehen, dass der einzige Aufenthaltsraum des Hauses hinter dem Fenster 2 im EG liegt. In den restlichen Fenstern EG 1 und den Fenstern OG 1 und 2 ist auch nach der Errichtung des Neubaus eine Besonnungsdauer von über einer Stunde gegeben.

Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Besonnung im Bestand schon sehr niedrig ist, da das Fenster 2 bereits durch das Gebäude Süd der Hausnummer 13 verschattet wird.

Die Schattenstudie liegt als Anlage dieser Begründung bei.

7.7 Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

7.7.1 Fassaden

Als Fassadenmaterial sind nur Sichtmauerwerk und Putz in roten und rotbraunen Farbtönen sowie naturbelassenem Holz zulässig. An 30 % der fensterlosen Fassade sowie bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Begründung:
Die Festsetzung der Farbgebung entspricht den Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 12. Somit wird gewährleistet, dass die Bebauung sich in den Bestand einfügt.

7.7.2 Dacheindeckungen

Für Dacheindeckungen sind nur nichtglänzende rote, braune oder anthrazitfarbene Pfannen- und Ziegeldächer zulässig. Hochglänzende Dachpfannen sind nicht zulässig. Gründächer (lebende Pflanzen) sind zulässig. Bei flach geneigten Dächern und Flachdächern sind abweichende Dacheindeckungen und Farben zulässig.

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

Begründung:
Der Bestand im Umfeld weist überwiegend anthrazitfarbene, rote und braune Dächer auf.

7.7.3 Dachformen und -neigung

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind geneigte Dächer mit einer Dachneigungen von 30° bis 50° zulässig. Ausnahmsweise sind auch Flachdächer zulässig.

Begründung:
Der rechtsverbindliche B-Plan Nr. 12 setzt Satteldächer (SD) mit einer Dachneigungen (DN) mehr als 30° fest. Diese Festsetzung wird in dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 dahingehend präzisiert, dass die Dachneigung von 30° bis 50° zulässig ist. Die Form des Daches hingegen wird nicht festgesetzt, um hier eine größere Flexibilität zu ermöglichen.
Für die Zwischenbauten der Gebäudekörper werden auch Flachdächer zugelassen, da die Bebauung sich dennoch in das Umfeld einfügt.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

Begründung:
Bei Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebenanlagen ist es nicht unüblich, diese in flach geneigten Dächern oder Flachdächern auszuführen und die Dachgestaltung abweichend zum Hauptdach auszuführen.

7.7.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind ausschließlich nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind nur in Verbindung mit Dächern und parallel zur Dachneigung vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

Begründung:
Die Nutzung von regenerativen Energien soll gefördert werden. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO_2-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für den Klimawandel ist.

7.7.5 Gestaltung der Gärten

Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind unbepflanzte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

Begründung:
Gemäß § 8 Abs. 1 LBO-SH sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

7.7.6 Oberirdische Lagerbehälter

Das Aufstellen von Oberirdischen Lagerbehältern ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung:
Um das strukturierte Bild innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht zu stören, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern jeglicher Art auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Da Lagerbehälter in der erforderlichen Größe keine ansprechende Fernwirkung besitzen, würde das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes unterbrochen werden.

7.8 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 und 11 BauGB i.V,m, BauNVO)

7.8.1 Erschließung, fließender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung der Wohnbebauung erfolgt über die Straße 'Rauher Berg', das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 liegt direkt an dieser Straße.

7.8.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, Gemeinschafts-anlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-SH sind nur auf der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Begründung:

Das Grundstück wird gegliedert in Flächen, die für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen, und die Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind. Es wird das Ziel verfolgt, die baulich nutzbaren Flächen kompakt anzuordnen. Hierdurch wird sichergestellt, dass Randstreifen und kleine Teilflächen verbleiben, die für die Anlage von Grünflächen genutzt werden können.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist je Wohneinheit mindestens ein (1) Stellplatz herzustellen.

Begründung:
In dieser zentrumsnahen Lage ist ein Stellplatz pro Wohneinheit ausreichend.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

Begründung:
Für die Wohnhäuser sind Stellplätze in ausreichender Anzahl erforderlich, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum nicht zu erhöhen. Da bei Geschosswohnungsbau eine Vielzahl an Stellplätzen benötigt wird, wird die Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen auf 0,8 festgesetzt.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen ist ein Müllsammelplatz (M) unterzubringen. Der Standort und die Größe ist innerhalb der ausgewiesenen Fläche flexibel anzuordnen.

Begründung:
Zur flexiblen Ausgestaltung der Stellplatzanlage wird der Standort des Müllsammelplatzes nicht festgesetzt.

7.8.3 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom

Die der Versorgung des Wohngebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

8. Landschaftspflege und Artenschutz

8.1 Landschaftspflege

Durch das beauftragte Büro BaumBlick GmbH wurde eine erste Baufeldbegehung sowie Abschätzung und Bewertung der naturschutzfachlichen Belange am 14.03.2022 durchgeführt. Die Ermittlung der Auswirkung auf planungsrelevante Arten erfolgte am 01.06.2022 sowie am 02.06.2022.

Die Ergebnisse lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 2.850 m² und befindet sich im westlichen Bereich der Gemeinde Schönberg, östlich der Straße 'Rauher Berg' und ist von Wohnbebauung umschlossen. Östlich des Planungsgebietes grenzt eine Fläche des Naturschutzes an. Bei dem naturnahen Bereich des fließenden Baches sowie der uferbegleitenden natürlichen Vegetation handelt es sich als Artenreicher Steilhang und Hangmischwald gem. § 30 Abs. 1 BNatschG um ein gesetzlich geschütztes Biotop.

Auf dem Flurstück 58/1 befindet sich ein Wohngebäude sowie mehrere Gewächshäuser. Zum Stichtag der Geländebegehung (14.03.22) war das Baufeld bereits größtenteils geräumt.

Südlich zum Plangebiet grenzt eine Gehölzstruktur das Baufeld zum Nachbargrundstück ab. Bei der Feldhecke handelt es sich nicht um einen sog. Knick. Die Feldhecke unterliegt demnach nicht dem gesetzlichen Biotopschutz. Nördlich und angrenzend zum Bestandsgebäude befindet sich eine stark abschüssige Fläche mit Brombeeraufwuchs, welche als Brut- und Niststätte für Vögel und/oder Säugetiere von Bedeutung ist. Die Topografie der Fläche fällt mit ca. 7 % von Osten nach Westen auf etwa 100 m von 11,70 m ü. NN auf 4,40 m ü. NN.

Das Landschaftsbild des Untersuchungsraumes ist als ortstypisch für eine Ortsrandbebauung in Wohngebieten zu bezeichnen.

Ein Eingriff in das Schutzgut Landschaftsbild und Ortsbild ist durch die 2. Änderung des B-Plan Nr. 12 der Gemeinde Schönberg nicht zu erwarten. Die Stellung der baulichen Anlagen sowie die Dachausbildungen und Festsetzung der Geschosszahlen erfährt im Vergleich gem. § 4 der Baunutzungsverordnung für Allgemeine Wohngebiete keine Veränderung.

Bestehende Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes waren zum Zeitpunkt der Geländebegehung nicht vorhanden und können als Landschafts- und Ortsbildprägende Strukturen nicht aufgenommen werden.

8.2 Artenschutz

Das Planungsgebiet, insbesondere die verlassenen Gebäude, wurde ab Mittwoch, 01.06.2021 Nachmittag bis Donnerstag, 02.06.2022 Mittag […] untersucht. Bis auf ein verlassenes

Schwalbennest am Hauptgebäude Richtung. Norden konnte zum Zeitpunkt des Stichtages keine dauerhafte Bewohnung der Gebäude durch Tiere, insb. Fledermäuse, Vögel und Säugetiere, ausgemacht werden.

Aufgrund der möglichen Beeinträchtigung von Brut- und Nistvögeln im Bereich der Brombeerflur und der Feldhecke sowie auch der Nähe des Baufeldes zur strukturreichen Fläche am östlichen Rand des Untersuchungsraumes ist ein Bauzeitfenster für mögliche Rodungsarbeiten außerhalb der gesetzlich festgelegten Brut- und Setzzeit vom 1. April bis 15. Juli festzulegen.

Aus artenschutzrechtlicher Perspektive ist das Vorhaben als unbedenklich einzustufen. Sofern jedoch im Rahmen anstehender Arbeiten Brut- Nist-, Wohn- oder Zufluchtsstätten europäisch geschützter Tierarten gefunden werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und geeignete Sicherungsmaßnahmen durch entsprechend fachkundiger Personen umzusetzen. Andernfalls ist eine Verletzung des Verbotstatbestandes des § 44 BNatSchG im Einvernehmen mit der EU-Vogelschutzrichtline und der FFH-Richtline nicht ausgeschlossen.

9. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung
Die Wasserversorgung erfolgt durch den WBV - Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau. Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß der anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.

Löschwasserversorgung
Für die Sicherstellung des Brandschutzes in der Gemeinde Schönberg ist die Freiwillige Feuerwehr Schönberg zuständig. Ob der geforderte Löschwasserbedarf innerhalb der geforderten Dauer aus dem bestehenden Leitungsnetz entnommen werden kann, ist durch einen Hydrantentest vor Ort zu prüfen. Bei Bedarf und in Rücksprache mit der Feuerwehr können zusätzliche Hydranten aufgestellt und an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

Schmutzwasserbeseitigung
Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde.

Regenwasserbeseitigung
Gemäß der Untersuchung des Baugrundgutachtens sind die unterhalb der lokal anstehenden Auffüllungen angetroffenen Geschiebelehm-, sowie Geschiebemergelschichten gem. dem technischen Regelwerk DWA-A 138 für Versickerungszwecke ungeeignet.

Die Einleitung des Regenwassers aus dem gesamten B-Plangebiet soll über einen Anschluss an die südlich des Plangebiets liegende öffentliche Haltung 100119-100128 erfolgen.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet
Für die Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleitungen ist die Deutsche Telekom im Rahmen der Grundversorgung (§§ 78ff TKG) zuständig.

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

Die Versorgung mit Gas erfolgt, wenn gewünscht, durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

Müllentsorgung
Die Abfallentsorgung wird durch das AWKP Amt für Abfallwirtschaft Kreis Plön durchgeführt.

10. Altlasten

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

11. Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.

Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

12. 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 betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet unwahrscheinlich. Eine Untersuchung in Bezug auf Kampfmittel ist deshalb nicht erforderlich.

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

13. Boden

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesboden-schutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

14. Bodenordnende Maßnahmen

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

15. Auswirkung der Planung

Die Gemeinde Schönberg plant auf dem Grundstück ‘Rauher Berg’ 15 eine seit mehreren Jahren brachliegende Gärtnerei zurückzubauen und auf der Fläche zwei Wohngebäude mit ca. 25-30 Wohnungen zu errichten. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 12 setzt für

den östlichen Bereich des Grundstückes nur Gewächshäuser fest. Somit ist eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Errichtung einer Stellplatzanlage sowie einer Tiefgarage können insgesamt ca. 34 Fahrzeuge im Plangebiet untergebracht werden.

Gegenüber dem jetzigen Zustand tritt in Hinblick auf die Verschattung eine Verschlechterung für die Nachbargrundstücke ein. In der Gesamtabwägung ist nach Auffassung der Gemeinde in diesem Fall der öffentliche Belang der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes in Form einer seit Jahren brachliegenden Gärtnerei und der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich höher zu gewichten.

Durch die Neustrukturierung des Grundstückes der seit Jahren brachliegenden Gärtnerei werden keine weiteren negativen Auswirkungen erwartet. Die geplanten Festsetzungen zielen darauf ab, dass im ortsverträglichen Maße das Quartier qualitativ und quantitativ aufgewertet wird, um somit Wohnraum in Schönberg zu schaffen.

16. Anhang

1. Bebauungskonzept (Reimer Breuer Architekten, 2022)
2. Schattenstudie (B2K und dn Ingenieure GmbH, 2022)
3. Bodenuntersuchung des Baugrundstücks
4. Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005 /16.BImSchV (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, 2022)
5. Grünordnungsplan (BaumBlick GmbH, 2022)
6. Entwässerungskonzept (Ingenieurberatung Hauck GmbH, 2022)

Die Begründung wurde am ..... durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Schönberg, den .....

Unterschrift/Siegel

.....
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 25.04.2023

B2K dn|ing
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner