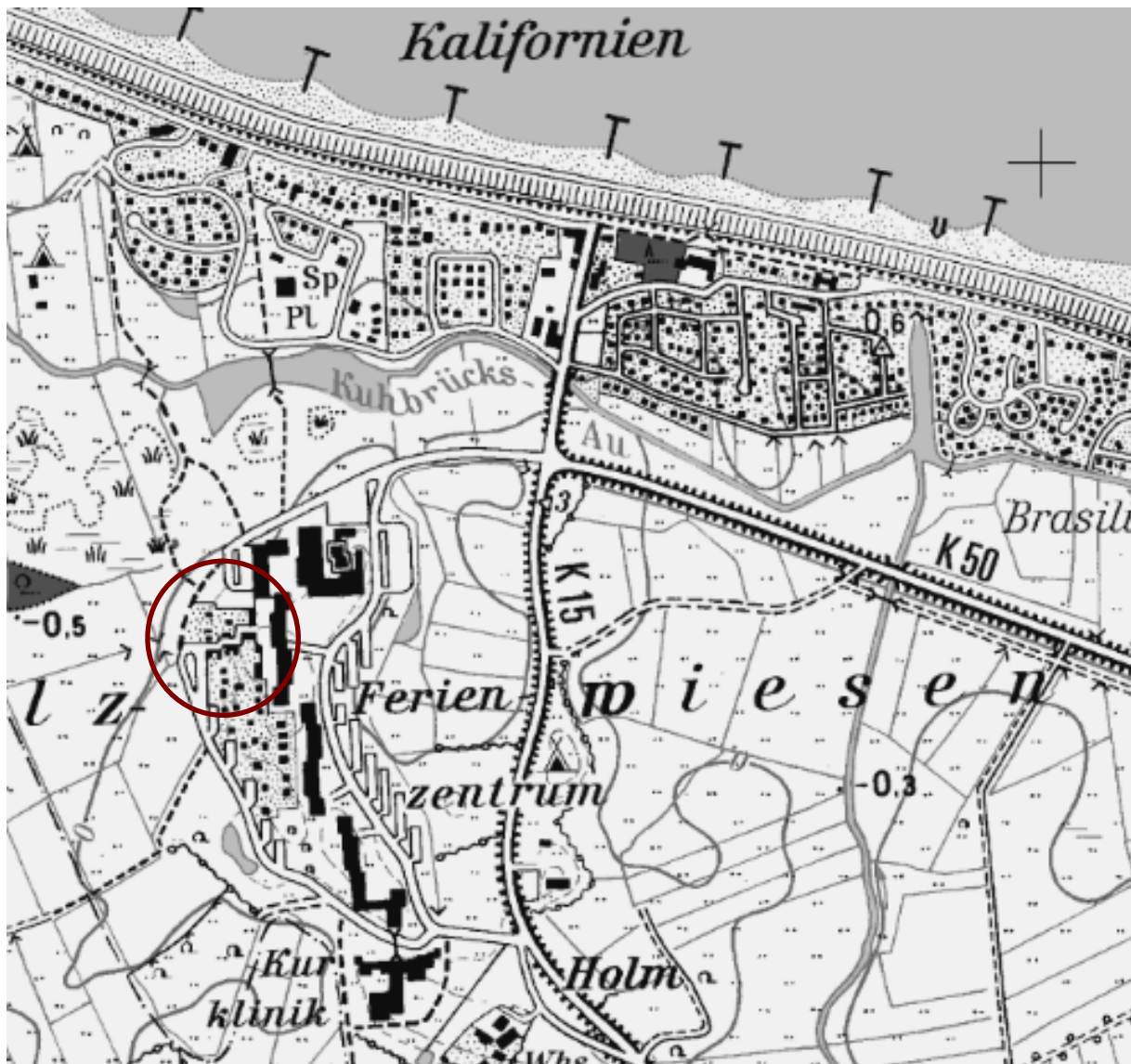




BEGRÜNDUNG

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 20 - 14. Änderung der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön

Für das Gebiet nördlich der Straße 'Bramhorst', westlich des Hochhauses 'Holm'
und südöstlich des 'Kapellenweges'

Bearbeitung:

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

Stand: 05.04.2017

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.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
2.	STAND DES VERFAHRENS	4
3.	LAGE IM RAUM, DERZEITIGE NUTZUNG UND FLÄCHENGRÖÖE	4
4.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN	5
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	5
4.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
4.3	Flächennutzungsplan (2006).....	6
4.4	Bebauungsplan Nr. 20 (1973).....	6
4.5	Bebauungsplan Nr. 20 - 1. Änderung (1974)	7
4.6	Bebauungsplan Nr. 20 - 6. Änderung (1983)	7
4.7	Bebauungsplan Nr. 20 - 8. Änderung (1990)	7
5.	ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG	7
6.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN	8
6.1	Art der baulichen Nutzung	8
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	8
6.2.2	Maximal zulässige Grundfläche (GR).....	9
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	10
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
6.3.1	Bauweise	10
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	10
6.4	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	10
6.5	Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....	11
6.5.1	Fassaden	11
6.5.2	Dachneigung.....	11
6.5.3	Dacheindeckungen.....	11
6.5.4	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	12
6.6	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	12
6.6.1	Erschließung, fließender Verkehr	12
6.6.2	Stellplatzflächen.....	12

6.7	Grünordnung	13
6.7.1	Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	13
7.	LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ	13
8.	VER- UND ENTSORGUNG	15
9.	GEFÄHRDUNG DURCH HOCHWASSER - RISIKOGEBIET.....	16
10.	DENKMALSCHUTZ	17
11.	ALTLASTEN	17
12.	KAMPFMITTEL.....	17
13.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
14.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	17
15.	HINWEISE	17

1. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde hat am 25.02.2016 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 20 - 14. Änderung gefasst.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 - 14. Änderung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 24.10.2015, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, der Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, 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).

2. Stand des Verfahrens

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des Betriebsgeländes des 'Ferienzentrums Holm'. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 - 14. Änderung das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB gewählt wurde.

Gemäß § 13 a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Gemeinde hat am 29.11.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.12.2016 bis zum 03.02.2017 statt. Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 21.12.2016 bis zum 03.02.2017 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und abgewogen.

Die Gemeindevertretung hat am die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch Beschluss gebilligt.

3. Lage im Raum, derzeitige Nutzung und Flächengröße

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. 6.110 Einwohner.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 liegt im Ortsteil Holm. Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 bezieht sich auf einen Teilbereich des Betriebsgeländes des 'Ferienzentrums Holm'. Die Fläche wird von einer Rasenfläche eingenommen. Die Fläche wurde über mehrere Jahrzehnte zur Lagerung von Gastanks genutzt. Die Gastanks waren

im Erdreich eingegraben. Über die Gastanks wurde der gesamte Ortsteil Holm mit Gas versorgt. Die Gastanks wurden vor circa einem Jahr beseitigt. Die Gruben wurden mit Sandboden aufgefüllt. Im letzten Frühjahr wurde auf der Fläche Rasen angesät.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 6.290 m².

Das Plangebiet liegt ca. 400 m vom Landesschutzdeich entfernt.

4. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben gem. § 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 der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 20 - 14. Änderung zu berücksichtigen:

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

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.

4.2 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

Der Ortsteil Holm liegt gemäß Regionalplan nicht auf der Siedlungsachse.

4.3 Flächennutzungsplan (2006)

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als 'Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Gewerblicher Tourismus, Seniorenwohnungen und Pflegeheim' dargestellt. Im Plangebiet ist innerhalb des Sondergebietes eine 'Fläche für Versorgungsanlagen' mit der Zweckbestimmung 'Gaslagerung' dargestellt.

Bewertung

Die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 kann nicht aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB jedoch auch dann aufgestellt werden, wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

4.4 Bebauungsplan Nr. 20 (1973)

Der Bebauungsplan Nr. 20 ist am 17.04.1973 in Kraft getreten. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt der östliche Randbereich des Plangebietes der hier vorliegenden Planung. Dieser Randbereich war für die Anlage von Stellplätzen vorgesehen. Er wurde in den letzten Jahrzehnten von einer Stellplatzanlage eingenommen.

4.5 Bebauungsplan Nr. 20 - 1. Änderung (1974)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes großflächig erweitert. Das Plangebiet der vorliegenden Planung ist mit Ausnahme der Stellplatzanlage (s.o.) vollständig in der vorgenommenen Erweiterung enthalten. Für das Plangebiet bestehen folgende Festsetzungen:

- Fläche für Versorgungsanlagen (Gas)
- Grünfläche
- Anpflanzung von Sträuchern (Pflanzgebot)

4.6 Bebauungsplan Nr. 20 - 6. Änderung (1983)

Die Stellplatzanlage liegt im Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Der Stellplatzanlage wurde eine zusätzliche Anzahl an Stellplätzen zugeordnet. Dies hatte keine Auswirkungen auf die bisherige Flächendarstellung der Stellplatzanlage.

4.7 Bebauungsplan Nr. 20 - 8. Änderung (1990)

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde das Plangebiet überplant. Die Stellplatzanlage, die bisher im Osten des Plangebietes festgesetzt war, wurde übernommen. Die 'Fläche für Versorgungsanlagen' mit der Zweckbestimmung 'Gas', die bisher westlich der Stellplatzanlage festgesetzt war, wurde in nördliche und westliche Richtung vergrößert. Südlich der bestehenden Stellplatzanlage und der 'Fläche für Versorgungsanlagen' wurde eine weitere Stellplatzanlage festgesetzt.

In der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 bestehen für das Plangebiet der hier vorliegenden Planung folgende Festsetzungen:

- zwei Stellplatzanlagen,
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (u.a. für die Erschließung der Stellplatzanlagen),
- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Gas',
- Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern (als Hecke zwischen der 'Fläche für Versorgungsanlagen' und der südlich gelegenen Stellplatzanlage),
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (bezogen auf eine Teilfläche der 'Fläche für Versorgungsanlagen' sowie bezogen auf Eingrünungen im Randbereich des Plangebietes),
- Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (bezogen auf eine andere Teilfläche der 'Fläche für Versorgungsanlagen').

5. Anlass und Ziele der Planung

Durch die vorliegende Planung soll die vorhandene Wohnbebauung im Ortsteil Holm ergänzt werden. Durch das kleine Baugebiet, das aus insgesamt sieben Einfamilienhaus-Grundstücken besteht, wird eine Arrondierung in Bezug auf die bestehende Wohnsiedlung, die im Süden an das Plangebiet angrenzt, hergestellt.

Mit der Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Schaffung von Baugrundstücken, um den örtlichen und überörtlichen Bedarf an Wohnraum zu decken.

6. Inhalte der Planung - Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung:

Es sollen Baugrundstücke für die Wohnnutzung geschaffen werden. Aufgrund der im Osten angrenzenden gewerblichen Nutzung (Ladengeschäfte, Stellplatzanlage) und des dadurch entstehenden Gewerbelärms wird davon abgesehen, ein 'Reines Wohngebiet' festzusetzen.

Es wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 allgemein zulässigen Nutzungen 'die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe' nicht zulässig sein sollen. Ferner sollen 'Anlagen für sportliche Zwecke' (nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig sein.

Begründung:

Das Wohngebiet soll dazu dienen, Baugrundstücke für Einfamilienhäuser zu schaffen. Aus diesem Grund werden die Nutzungen, bei denen eine Wohnnutzung nicht im Vordergrund steht, ausgeschlossen.

Es wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

Begründung:

Wie bereits oben ausgeführt wurde, soll das Wohngebiet der Schaffung von Wohnraum dienen. Aus diesem Grund werden die Nutzungen, bei denen eine Wohnnutzung nicht im Vordergrund steht, ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Gebäudehöhe wird für jedes Baufenster bezogen auf einen Höhenbezugspunkt (HBP) festgesetzt. Die Höhenbezugspunkte beziehen sich auf das anstehende Gelände. Die Geländehöhen variieren zwischen 1,20 m und 1,65 m über NN. Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m festgesetzt. Die maximale Höhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Bei einer zulässigen Dachneigung von bis zu 45 ° entspricht eine Gebäudehöhe von 8,50 m einem gängigen Maß für ein Einfamilienhaus, das aus einem Vollgeschoss und einem

Dachgeschoss besteht. Für das Dachgeschoss wird eine gute Nutzbarkeit erreicht, indem dort Wohnräume errichtet werden können.

Außerdem wird für jedes Baufenster eine Traufhöhe festgesetzt. Die Traufhöhe bezieht sich auf den Höhenbezugspunkt und beträgt 3,70 m.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird die Höhe des Dremfels an den Gebäuden und damit die Höhe der Fassaden begrenzt. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass die zukünftigen Häuser hinsichtlich ihrer Mächtigkeit und ihrer optischen Erscheinung sich nicht zu stark von den Häusern im südlich angrenzenden Baugebiet unterscheiden.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss darf den Höhenbezugspunkt, der für das betreffende Baufenster festgesetzt ist, jeweils um bis zu 0,50 m unter- oder überschreiten.

Begründung:

Durch diese Festsetzung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Grundstücke nicht eben sind. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt entspricht dem Geländeniveau im Zentrum des Baufensters. Zur Herstellung eines planen Baufeldes wird eine geringfügige Modellierung erforderlich sein. Die eingeebnete Fläche wird in der Regel nicht exakt den Wert des festgesetzten Höhenbezugspunktes aufweisen. Aus diesem Grund wird eine Über- oder Unterschreitung des Höhenbezugspunktes von bis zu 0,50 m zugelassen. Gleichzeitig wird hierdurch eine Veränderung des Geländeniveaus durch Aufschüttungen und Abgrabungen auf ein verträgliches Maß begrenzt.

6.2.2 Maximal zulässige Grundfläche (GR)

Es wird für jedes Grundstück jeweils eine maximal zulässige Grundfläche von 120 m² festgesetzt.

Begründung:

Die Größe der bebaubaren Grundfläche orientiert sich an der Größe der Grundstücke. Die Grundstücksgrößen betragen zwischen ca. 450 m² und ca. 640 m², wobei vier der sieben Grundstücke zwischen 500 m² und 600 m² groß sind. Bei einer Grundfläche von 120 m² können mittelgroße Häuser errichtet werden. Durch die Beschränkung der zulässigen Grundfläche auf 120 m² wird angesichts der vorgesehenen Grundstücksgrößen eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht, die ausreichende Abstände zwischen den Wohnhäusern gewährleistet. Außerdem wird für das Baugebiet eine gleichmäßige Erscheinung hinsichtlich der Größe der Häuser erreicht.

Terrassen werden bis zu einer Flächengröße von 25 m² nicht auf die maximal zulässige Grundfläche von 120 m² angerechnet.

Begründung:

Die festgesetzte Grundfläche von 120 m² ermöglicht die Errichtung eines mittelgroßen Hauses. Da die Terrasse zur Hauptanlage (Wohngebäude) zählt, wenn diese an das Wohngebäude anschließt, reduziert sich durch die Terrasse die Grundfläche, die für das Wohngebäude zur Verfügung steht. Da Wohngebäude mit einer Grundfläche von bis zu 120 m² ermöglicht werden sollen, werden Terrassen mit einer Flächengröße von bis zu 25 m² nicht auf die maximal zulässige Grundfläche angerechnet. Bei Terrassen, deren Grundfläche mehr als 25 m² beträgt, werden 25 m² nicht auf die maximal zulässige Grundfläche angerechnet, während der Flächenanteil, um den die 25 m² überschritten werden, auf die maximal zulässige Grundfläche angerechnet wird.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es wird ein Vollgeschoss festgesetzt.

Begründung:

Die Gebäudestruktur soll sich an die Häuser, die in dem südlich angrenzenden Wohngebiet stehen, anpassen. Dort bestehen ausschließlich Wohnhäuser, die sich in ein Erdgeschoss und ein Dachgeschoss gliedern. Das geplante Baugebiet soll in seiner Erscheinung als Erweiterung und Abrundung des bestehenden Wohngebietes wahrgenommen werden.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Begründung:

Die Bebauung des südlich angrenzenden Wohngebietes ist durch Einfamilienhäuser geprägt. Das geplante Baugebiet soll sich an diese Siedlungsstruktur anpassen.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Es werden grundstücksbezogene Baugrenzen als Baufenster festgesetzt.

Begründung:

Durch die Festlegung der grundstücksbezogenen Baufenster wird die Anordnung der Häuser gesteuert, so dass eine aufgelockerte Bebauung sichergestellt ist. Ferner werden die Mindestabstände zwischen den Häusern festgelegt, damit ein möglichst hohes Maß an gegenseitiger nachbarschaftlicher Rücksichtnahme erreicht wird.

6.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind maximal zwei Wohnungen pro Einzelhaus zulässig.

Begründung:

Die Gemeinde verfolgt das Ziel, Einfamilienhäuser zu schaffen. Die Schaffung einer zweiten Wohneinheit kann im Interesse des Eigentümers liegen, um ein Familienmitglied oder eine andere nahestehende Person im Haus unterbringen zu können. Die Schaffung von weiteren Wohneinheiten würde dazu führen, dass Mietwohnungen entstehen könnten. Dies widerspricht der Zielsetzung der Planung.

6.5 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

6.5.1 Fassaden

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind für die Fassaden nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz zulässig. Holzblockbohlen-Häuser sind nicht zulässig. An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig.

Begründung:

Durch die vorgegebenen Materialien wird zum einen eine Bandbreite an Gestaltungsmöglichkeiten vorgegeben und zum anderen ein Rahmen gesetzt. Den Bauherren soll auf der einen Seite eine gewisse Gestaltungsfreiheit eingeräumt werden, während auf der anderen Seite Gestaltungen vermieden werden sollen, die von den Anwohnern als optische Störungen wahrgenommen werden könnten. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit das Wohnumfeld der neuen Bewohner darstellt, soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie für die nähere Nachbarschaft keine optischen Beeinträchtigungen ergeben.

6.5.2 Dachneigung

Es sind Dachneigungen von 25° bis 45° zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch Flachdächer und flach geneigte Dächer (< 25°) zulässig.

Begründung:

Es sollen im Plangebiet ausschließlich geneigte Dächer zulässig sein. Die festgesetzte Bandbreite der zulässigen Dachneigungen entspricht den Dächern im südlich angrenzenden Wohngebiet. Eine Dachneigung von 45° ermöglicht, im Dachgeschoss Wohnräume zu errichten. Damit wird die Ausnutzung der Gebäude erhöht. Durch die festgesetzte Bandbreite der zulässigen Dachneigungen werden die möglichen Höhenunterschiede zwischen den Häusern auf ca. 2,50 m begrenzt, so dass sich hinsichtlich der Gebäudehöhen ein relativ gleichmäßiges Erscheinungsbild ergeben wird.

6.5.3 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung für das Haupthaus sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben rot, rotbraun, grau, anthrazit und schwarz zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

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

6.5.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings - aus Gründen der gegenseitigen Rücksichtnahme - nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen oder als Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

6.6 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

6.6.1 Erschließung, fließender Verkehr

Das 'Allgemeine Wohngebiet' wird über die öffentlichen Straßen 'Kapellenweg' und 'Bramhorst' erschlossen. Die beiden Straßen verlaufen im nordwestlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes und gehen ineinander über. Der Abschnitt des 'Kapellenweges', der im Nordosten des Plangebietes liegt, hat eine Länge von ca. 40 m. Der 'Kapellenweg' ist gepflastert und weist eine Breite von ca. 5,50 m auf. Die Straße 'Bramhorst' ist mit Schotter befestigt. Sie weist nur eine Breite von ca. 3,00 m auf. Beide Straßen werden als 'Straßenverkehrsflächen' festgesetzt. Die Festsetzung bezieht sich hierbei jeweils auf die ganze Breite der Flurstücke. Eine Verbreiterung der beiden Straßen ist jedoch nicht vorgesehen. Die Art der Befestigung der Straße 'Bramhorst' wird beibehalten.

6.6.2 Stellplatzflächen

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und deren Zufahrten ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) und der gekennzeichneten Fläche zulässig. Es sind auf den privaten Grundstücken pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich eines Zweitfahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht werden kann.

Der Abstand zwischen den überdachten Stellplätzen bzw. den Garagen und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 3,00 m betragen. Auf diese Weise soll die Verkehrssicherheit erhöht werden, wenn die Fahrzeuge das Grundstück verlassen. Der Abstand zwischen den Nebenanlagen, einschließlich der verkehrsfreien Nebenanlagen gemäß § 63 LBO SH, und der Straßenbegrenzungslinie hat ebenfalls aus Gründen der Verkehrssicherheit mindestens 3,00 m zu betragen.

6.7 Grünordnung

6.7.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB mit einem Erhaltungsgebot belegte Gehölzbestand ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner oder mehrerer Gehölze sind heimische standortgerechte Gehölze nachzupflanzen.

7. Landschaftspflege und Artenschutz

Das Plangebiet gehört seit Jahrzehnten zum Betriebsgelände des 'Ferienzentrums Holm'. Die überwiegende Fläche des Plangebietes diente hierbei der Lagerung von Gastanks, über die der gesamte Ortsteil Holm mit Gas versorgt wurde. Die Gastanks wurden über Tankwagen befüllt. Da der Ortsteil Holm zwischenzeitlich an die zentrale Gasversorgung (Erdgas) angeschlossen wurde, wurden die Gastanks nicht mehr benötigt. Sie wurden vor circa einem Jahr beseitigt. Die Gruben wurden mit Sandboden aufgefüllt. Im letzten Frühjahr wurde auf der Fläche Rasen angesät.

Des weiteren wurde der westliche Bereich der Stellplatzanlage, d.h. die westliche Reihe an Stellplätzen nebst Erschließungsweg, beseitigt. Auch in diesem Bereich wurde Rasen angesät.

Die überwiegende Fläche des Plangebietes wird von einer vor circa fünf Monaten eingesäten Rasenfläche eingenommen. Die Rasenfläche weist noch keine dichte Grasnarbe auf.

Westlich der noch bestehenden Stellplatzanlage verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Gehölzsaum. In dem Gehölzsaum stocken drei Eschen - eine im nördlichen Randbereich, eine ungefähr in der Mitte und die dritte im südlichen Randbereich. Von der südlichen Esche sind ca. 60 % der Krone abgestorben. Die drei Eschen bilden die Überhälter in dem Gehölzsaum. In der zweiten Baumschicht bzw. in der Strauchschicht dominiert der Feld-Ahorn. Es stockt in dem Gehölzsaum ein Exemplar des Feld-Ahorns, das einen Stammdurchmesser von ca. 40 cm aufweist. Die anderen vorkommenden Feld-Ahorne weisen deutlich geringere Stammdurchmesser auf. Weiterhin kommen in dem Gehölzsaum ein junger Eichen-Aufwuchs und einzelne junge Spitz-Ahorne vor.

Der Gehölzsaum wurde seinerzeit zur Begrünung zwischen den beiden damals vorhandenen Stellplatzreihen angelegt. Da der westliche Bereich der Stellplatzanlage beseitigt wurde, bildet der Gehölzsaum nun die westliche Begrenzung der noch vorhandenen Stellplatzanlage. Der Gehölzsaum hat eine Länge von ca. 55 m. Am südlichen Ende soll ein Abschnitt mit einer Länge von ca. 10 m beseitigt werden. In diesem Abschnitt stellt die bereits zu mehr als 60 % abgestorbene Esche den größten Baum dar. Ferner ist vorgesehen, den Gehölzsaum, der derzeit eine Breite von ca. 4,50 m aufweist, auf durchgängig ca. 2,00 m zu verschmälern.

Weiterhin stocken im südwestlichen Randbereich des Plangebietes zwei mehrstämmige Erlen.

Im Plangebiet stehen Aufschüttungsböden an. Die Aufschüttungen sind ursprünglich bei der erstmaligen Bebauung der Fläche - Errichtung der Stellplatzanlage, Eingrabung der Gastanks und Errichtung der Gasstation - entstanden. Im Zuge der Beseitigung der vorgenannten baulichen Anlagen, insbesondere für die Verfüllung der Gruben, die durch die

Beseitigung der Gastanks entstanden waren, wurden erneut Aufschüttungen vorgenommen. Der Boden ist somit sehr stark anthropogen überprägt. In der oberen Bodenschicht steht kein natürlich gewachsener Boden an.

Der mittlere Flurabstand des Grundwassers beträgt mehr als 1,00 m. Durch die ehemaligen Aufschüttungen wurde das Geländeniveau angehoben. Die Gastanks, die in den Boden eingegraben waren, lagen oberhalb des mittleren Flurabstandes des Grundwassers.

Das Plangebiet ist dem Siedlungsgebiet zuzuordnen. Südlich des Plangebietes besteht Wohnbebauung (vorwiegend Einfamilienhäuser), während östlich des Plangebietes ein Gebäudekomplex aus Ladengeschäften besteht. Der 'Kapellenweg' bildet im Norden und Westen die Grenze des Siedlungsgebietes. Nördlich, nordwestlich und westlich des 'Kapellenweges' stockt ein hoher und dichter Gehölzsaum, der das Siedlungsgebiet wirksam gegenüber der nordwestlich und westlich angrenzenden Landschaft abschirmt. Dieser Gehölzsaum ist für die Eingrünung der geplanten Bebauung ausreichend.

Landschaftsplan

Im Landschaftsplan ist das Plangebiet dem Siedlungsgebiet zugeordnet. Es ist Bestandteil des 'Ferienzentrums Holm'. Eine bauliche Entwicklung ist somit zulässig.

Landschaftsschutzgebiet 'Probsteier Salzwiesen und Umgebung' (30.03.1999)

An der Nordwest- bzw. Westseite des 'Kapellenweges' grenzt das Landschaftsschutzgebiet 'Probsteier Salzwiesen und Umgebung' an. In unmittelbarer Nähe zum 'Kapellenweg' befinden sich naturnahe Bereiche, die durch feuchte Standortverhältnisse geprägt sind. Hier kommen umfangreiche Schilfbestände vor.

FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete

Der ufernahe Bereich der Ostsee in den Ortsteilen Kalifornien, Brasilien und Schönberger Strand ist Bestandteil des EU-Vogelschutzgebietes 'Östliche Kieler Bucht'. Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und der Grenze des EU-Vogelschutzgebietes beträgt ca. 500 m. Durch die vorliegende Planung werden sich keine Auswirkungen für die Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes ergeben.

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. Der Gehölzsaum und die Erlen stellen geeignete Bruthabitate für mehrere Vogelarten dar.

A) Europäische Vögel

Alle europäischen Vogelarten zählen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 BNatSchG zu den 'besonders geschützten' Arten. Im Plangebiet kommen Vogelarten vor, die ihre Nester im Geäst von Hecken und Gebüsch sowie im Geäst von Bäumen bauen. Es sind im Plangebiet folgende Vogelarten zu erwarten: Amsel, Fitis, Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Grünfink, Zilpzalp und mehrere Grasmücken-Arten (u.a. Gartengrasmücke, Klappergrasmücke).

Die Planung wird zum einen zu einer Beseitigung eines ca. 10 m langen Abschnittes des Gehölzsaumes und zum anderen zu einer durchgängigen Verschmälerung des Gehölzsaumes von derzeit ca. 4,50 m auf zukünftig ca. 2,00 m führen. Dies bedeutet einen Verlust an Bruthabitaten. Dadurch, dass zukünftig private Gartenflächen an den verbleibenden

Gehölzsaum angrenzen werden, werden von der zukünftigen Wohnnutzung Störungen ausgehen, die in dem verbleibenden Gehölzsaum zusätzlich zu der Aufgabe von einzelnen Brutplätzen führen wird.

Durch die Planung sind allgemein häufige und weit verbreitete Vogelarten betroffen, die im Umfeld von Siedlungen häufig anzutreffen sind. Der Verlust von einigen Bruthabitaten wird keine Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand der betroffenen Vogelarten haben.

Auflage: Die Gehölzbeseitigungen dürfen nur innerhalb der gesetzlichen Frist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

B) Flora

Für die Biotoptypen, die im Plangebiet festgestellt wurden, kann ein Vorkommen von hochgradig spezialisierten Pflanzenarten, die europarechtlich geschützt sind, ausgeschlossen werden.

8. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m³/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sind Hydranten in Wohngebieten so zu errichten, 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.

Nach den Vorgaben der Hydranten-Richtlinie ist es erforderlich, dass im Plangebiet mindestens ein Hydrant gesetzt wird. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch die Gemeinde. Die Gemeinde betreibt ein Klärwerk.

Regenwasserbeseitigung

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

Im Zentrum des Plangebietes verläuft eine Regenwasserleitung, die zur Straße 'Bramhorst' führt. Diese Leitung muss im Zuge der Erschließung umverlegt werden.

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon/Internet

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

Versorgung mit Strom

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die E.ON Hanse GmbH.

Im westlichen Randbereich des Plangebietes verläuft eine Stromleitung, die das geplante Baugebiet teilweise durchkreuzt. Diese Leitung muss im Zuge der Erschließung umverlegt werden.

Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die 'Stadtwerke Kiel'.

Im südöstlichen Randbereich des Plangebietes steht eine Gasstation. Von dieser Gasstation führt eine Gasleitung in westlicher Richtung zur Straße 'Bramhorst' und schließt an die dort verlaufende Gasleitung an. Die Gasleitung, die von der Gasstation nach Westen zur Straße 'Bramhorst' führt und die Gasstation selbst bleiben erhalten. Die Gasstation wird als 'Fläche für Versorgungsanlagen (Gas)' festgesetzt. Für die Gasleitung wird ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Müllentsorgung

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

Die Müllfahrzeuge können die Straße 'Bramhorst' nutzen. Südlich des Plangebietes steht mittig auf der Straße 'Bramhorst' ein Klapppfosten. Die Müllabfuhr ist berechtigt, den Klapppfosten umzuklappen und die Straße 'Bramhorst' zu befahren.

Im geplanten Baugebiet ist ein Müllsammelplatz festgesetzt, der an der Straße 'Kapellenweg' liegt. Das Müllfahrzeug kann somit über die Straße 'Kapellenweg' bis an den Müllsammelplatz heranfahren.

9. Gefährdung durch Hochwasser - Risikogebiet

Das Plangebiet liegt ca. 400 m von dem Landesschutzdeich, der an der Ostseeküste besteht, entfernt. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen ca. 1,20 m über NN im Norden und ca. 1,65 m über NN im Südosten.

Hinsichtlich der Einschätzung des Hochwasser-Risikos, das von der Ostsee ausgeht, wird unterschieden zwischen Bereichen, die

- a) durch ein Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit,
- b) durch ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehr-Intervall: mindestens 100 Jahre) oder
- c) durch ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehr-Intervall: mindestens 200 Jahre)

betroffen sind.

Das Plangebiet ist durch ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit betroffen (das entspricht einem 200-jährigen Hochwasser-Ereignis). Es liegt somit innerhalb eines Risikogebietes gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz.

Bauverbote gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen nicht, da das Plangebiet durch einen Landesschutzdeich geschützt ist (siehe § 80 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Abs. 2 Nr. 6 LWG).

10. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über ein Vorkommen von möglichen archäologischen Kulturdenkmälern liegen keine Informationen vor.

11. Altlasten

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

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 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.

13. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird im Randbereich des bisherigen Betriebsgeländes des 'Ferienzentrums Holm' ein kleines Wohngebiet mit sieben Einfamilienhaus-Grundstücken geschaffen. Das Plangebiet grenzt im Süden an ein bestehendes Wohngebiet an.

Durch die Planung ergeben sich weder Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung noch für die angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

14. Bodenordnende Maßnahmen

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

15. Hinweise

Artenschutz

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen ist zum Schutz der Brutvögel nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres zulässig (gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz).

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Schönberg, den

Unterschrift/Siegel

.....
Antje Klein
(stellvertretende Bürgermeisterin)

Aufgestellt: Kiel, den 05.04.2017

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de