



BEGRÜNDUNG

Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön

Für das Gebiet westlich der Strandstraße Grundstück Nr. 15

Bearbeitung:

B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
Holzkoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

Stand: 10.04.2018

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 UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
3.	STAND DES VERFAHRENS	4
4.	FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG	5
5.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....	5
5.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010	5
5.2	Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	6
5.3	Flächennutzungsplan	6
5.4	Bebauungsplan Nr. 10c (1985).....	7
6.	INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.2.1	Höhe der baulichen Anlagen	8
6.2.2	Grundflächenzahl (GRZ)	8
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse	8
6.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	9
6.3.1	Bauweise	9
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	9
6.4	Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....	9
6.4.1	Fassaden	9
6.4.2	Dacheindeckungen.....	10
6.4.3	Dachneigung.....	10
6.4.4	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	11
6.5	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	11
6.5.1	Erschließung, fließender Verkehr	11
6.5.2	Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpports), Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen	11
6.6	Grünordnung.....	12
7.	LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ	12
7.1	Landschaftspflege	12

7.2	Artenschutz	12
8.	VER- UND ENTSORGUNG	14
9.	ALTLASTEN.....	14
10.	KAMPFMITTEL.....	15
11.	DENKMALSCHUTZ.....	15
12.	HINWEISE	15
12.1	Denkmalschutz.....	15
13.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
14.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....	16
15.	ANLAGE.....	16

1. Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c befindet sich im Ortskern der Gemeinde Schönberg westlich der 'Strandstraße'. Das Plangebiet umfasst das Grundstück mit der Hausnummer 15, auf welchem sich eine reetgedeckte Kate befand.

Bereits der Ursprungsbebauungsplan Nr. 10c aus dem Jahr 1985 hat für das oben genannte Grundstück einen Abriss der Kate und eine Nachverdichtung für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die in dem Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Baufenster an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst werden. Dies betrifft insbesondere die Ausnutzung des Grundstückes hinsichtlich der Ausrichtung der Baufenster. Des Weiteren sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf Rücksicht der vorhandenen Wohnbebauung hinsichtlich der Gebäudehöhe sowie der Dachneigung und der Gestaltung angepasst werden.

Durch die Schaffung von einem Mehrfamilien- und einem Reihenhauses soll bezahlbarer Wohnraum mit geringem Gartenanteil für die ältere Bevölkerung und für junge Familien ermöglicht werden. Insgesamt sollen in den zwei Gebäuden ca. neun Wohneinheiten entstehen.

Mit der Planung wird folgendes städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde hat am 26.05.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), 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 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).

3. Stand des Verfahrens

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hiermit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Gemäß diesen Vorschriften kann sowohl auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Die Gemeinde fasste am _____ den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom _____ bis zum _____ statt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 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. 6.110 Einwohner.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c liegt im Hauptort Schönberg. Er liegt westlich der 'Strandstraße' und östlich des Schulgeländes der Grundschule.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der 'Strandstraße 15'. Das Grundstück war mit einer alten reetgedeckten Kate bebaut, welche bereits abgerissen wurde.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.895 m².

5. 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 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c zu berücksichtigen:

5.1 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.

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

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. 10c als 'Wohnbaufläche' dargestellt.

Bewertung

Der Bebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c entwickelt sich aus dem geltenden Flächennutzungsplan.

5.4 Bebauungsplan Nr. 10c (1985)

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10c hat für den Plangeltungsbereich der hier vorliegenden Änderung ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit zwei Baufenstern festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan eine zweigeschossige offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 vor.

6. Inhalte der Planung - Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

Begründung:

Die Planung verfolgt das Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. In der Gemeinde besteht eine Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für junge Familien und Wohneinheiten mit geringem Gartenanteil für ältere Personen.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgende nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung nur ausnahmsweise zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe.

Begründung:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Ein Handwerksbetrieb kann ab einer bestimmten Größenordnung zu einem Ziel- und Quellverkehr führen, der mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar ist.

Dadurch, dass nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig sind, hat die Gemeinde die Entscheidungsgewalt darüber, ob neue Betriebe angesiedelt werden dürfen. Auf diese Weise sollen potentielle Störungen vermieden und das Konfliktpotential reduziert werden. Gewerbebetriebe müssen im Zuge der Bauantragstellung immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

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.

Begründung:

Das vornehmliche Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form einer Nachverdichtung. Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für eine Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Es wird eine Gebäudehöhe (GH) von max. 8,80 m festgesetzt. Für die beiden Baufelder wird jeweils ein Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN) festgesetzt, von dem die maximal zulässige Gebäudehöhe zu berechnen ist.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Schornsteine) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Eine Gebäudehöhe von 8,80 m ermöglicht zweigeschossige Gebäude. Es handelt sich um eine übliche Höhe von Doppelhäusern und Reihenhäusern.

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt max. um 0,20 m über- und unterschreiten.

Begründung:

Um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Topographie zu ermöglichen ist eine Unter- bzw. Überschreitung des festgesetzten Höhenbezugspunktes durch die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF EG) des Erdgeschosses um maximal 0,20 m unter oder über dem auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Begründung:

Eine Grundflächenzahl von 0,4 ermöglicht die Umsetzbarkeit des Ziels der Nachverdichtung auf dem Grundstück.

6.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Begründung:

In dem 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) sollen Wohnungen errichtet werden. Um eine bessere Ausnutzung (Anzahl der Wohnungen) zu erreichen, werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) ist die offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Entsprechend dem Planungskonzept soll in dem Plangebiet eine wohnbauliche Verdichtung stattfinden. Geplant sind ein Mehrfamilien- sowie ein Reihenhauses. Die offene Bauweise ermöglicht unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände das oben genannte Planungskonzept zu verwirklichen. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise maximal 50 m lang werden.

6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) werden für die Baufläche 1 (BFL 1) Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Durch die Baugrenzen wird der Standort des geplanten Mehrfamilienhauses festgelegt. Das etwas größere Baufenster ermöglicht eine relative flexible Ausnutzung des Grundstückes, das Gebäude kann innerhalb des Baufensters geschoben werden bzw. die Kubatur des Gebäudes kann unterschiedliche Formen annehmen.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) werden für die Baufläche 2 (BFL 2) sowohl Baugrenzen als auch Baulinien festgesetzt.

Begründung:

In östliche Richtung entlang der 'Strandstraße' wird für die Baufläche 2 (BFL 2) eine Baulinie festgesetzt. An eine Baulinie ist grundsätzlich zwingend heranzubauen. Die Vorgabe hat den Hintergrund, dass auf der einen Seite das geplante Gebäude die Straßenflucht der Straße aufnehmen soll und auf der anderen Seite die Gestaltung mit den drei Fassadensprüngen sichergestellt werden soll.

6.4 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

6.4.1 Fassaden

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) ist für mindestens 80% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen -sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

Begründung:

In der näheren Umgebung des Plangeltungsbereiches bestehen alle Gebäude ausschließlich aus Sichtmauerwerk. Die beiden neu geplanten Wohngebäude sollen sich dieser sehr homogenen Struktur anpassen, weswegen für mindestens 80% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk zulässig ist.

6.4.2 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung für das Haupthaus 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 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind für die Baufläche 1 (BFL 1) Dachneigungen von 30° bis 45° zulässig.

Begründung:

Eine Dachneigung von 30° ermöglicht, im Dachgeschoss Wohnräume zu errichten. Damit wird die Ausnutzung der Gebäude erhöht. Bei einer zulässigen Gebäudehöhe von max. 8,80 m ist eine Dachneigung von 30° umsetzbar.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind für die Baufläche 2 (BFL 2) Richtung Osten (Strandstraße) Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind für die Baufläche 2 (BFL 2) Richtung Westen (Schulgelände) nur Flachdächer zulässig.

Begründung:

Dem städtebaulichen Konzept folgend wird für das Gebäude der Baufläche 2 (BFL 2) die Dachneigung differenziert für die Ost- und die Westrichtung festgesetzt. Auf diese Weise soll ein Kompromiss zwischen Anpassung an das örtliche Erscheinungsbild und Ausnutzung des Neubaus ermöglicht werden. Es wird in östliche Richtung zur 'Strandstraße' ein geneigtes Dach mit einer Dachneigungen von 35° bis 45° festgesetzt. Durch den Neubau wird entlang der 'Strandstraße' eine neue städtebauliche Flucht geschaffen, welche sich vom Erscheinungsbild in die Struktur der vorhandenen Bebauung einfügen soll. In westliche Richtung zum Schulgelände wird ein Flachdach festgesetzt, so dass in diese Richtung der Wohnraum optimal ausgenutzt werden kann.

6.4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

Begründung:

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

6.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

6.5.1 Erschließung, fließender Verkehr

Das Plangebiet liegt an der 'Strandstraße' und wird über diese erschlossen.

6.5.2 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-Schleswig-Holstein sind nur in der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Auf der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind mindestens elf Stellplätze für die geplanten neun Wohneinheiten unterzubringen.

Des Weiteren wird Festgesetzt, wie groß bzw. welche Flächenanteile die Nebenanlagen, Stellplätze, überdachten Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen einnehmen dürfen. Insgesamt sind in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) Grundflächen für die Nebenanlagen, Stellplätze, überdachten Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen bis zu 440 m² zulässig.

6.6 Grünordnung

Erhalt Baumbestand

Der in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der als 'Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern' gekennzeichnete Bereich ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein gleichartiger Ersatz mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu schaffen. Die Fläche ist von jeglicher baulicher Nutzung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Lagerflächen jeglicher Art sind in diesem Bereich nicht zulässig.

Baumpflanzungen, feste Standorte

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte sind mit naturraumtypischen Laubbäumen als 3x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Standortverschiebung der zu pflanzenden Bäume von max. 3,00 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort zulässig.

Hecken zu pflanzen

Am nördlichen und südlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist eine 2-reihige Laubgehölzhecke (aus Arten wie Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn) in einem mind. 1,50 m breiten Grünstreifen zu pflanzen und dauerhaft in einer Höhe von mindestens 1,50 m zu erhalten.

Am östlichen Rand entlang der 'Strandstraße' ist eine einreihige Laubgehölzhecke (aus Arten wie Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn) auf einem mind. 1,00 m breiten Grünstreifen zu pflanzen und in einer Höhe von maximal 0,80 m zu erhalten. Die maximale Höhe von 0,80 m wird aus verkehrlichen Gesichtspunkten begrenzt, um die Sicht auf die Fahrbahn und den Gehweg der 'Strandstraße' freizuhalten.

7. Landschaftspflege und Artenschutz

7.1 Landschaftspflege

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück welches bis Anfang des Jahres 2017 mit einer alten reetgedeckten Kate sowie dazugehörigen Nebengebäuden bebaut war. Der Garten war von zwei Kastanien, einer Esche sowie mehreren Obstbäumen geprägt.

7.2 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 16.11.2016 und 23.11.2016 wurde das Hauptgebäude hinsichtlich der Eignung als Quartier für Fledermäuse überprüft. Außerdem wurde untersucht, welche Vogelarten an dem Gebäude sowie im Garten vorkommen können.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden keine Fledermausarten nachgewiesen. Aus der Verbreitung und der Habitatbeschaffenheit in einer Wohnsiedlung in Schönberg sind Vorkommen von drei Arten aufgrund ihrer Nutzung von Gebäuden nicht ausgeschlossen.

Das Haus weist keinen Keller auf. Der Dachboden ist einschalig gebaut und nicht frostfrei. Es wurden keine Spuren etc. gefunden und es wurden keine Ultraschalllaute aufgezeichnet, obwohl dies in einer Warmphase zu erwarten gewesen wäre, wenn das Haus als Winterquartier genutzt wird. Es gibt keine Hinweise für eine Überwinterung von Fledermäusen. Ein Winterquartier wird ausgeschlossen.

Wochenstuben sind Reproduktionsquartiere von Fledermäusen. Es gibt zahlreiche Versteckmöglichkeiten im Reetdach, sowie unter Verblendungen. Eine Wochenstube der o.g. Arten kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Garten ist naturnah ausgebildet. Eine Nahrungshabitatnutzung durch Fledermäuse ist anzunehmen. Das Nahrungshabitat hat jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des Gartens eine nur geringe Bedeutung. Alle einheimischen Fledermausarten sind auf Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet. Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz.

Die ökologischen Funktionen bleiben aufgrund der großflächig sehr strukturreichen Umgebung erhalten. Eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustands der Populationen ist vermeidbar, wenn Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen erfüllt werden.

Europäische Vögel

Als Brutvögel werden diejenigen Arten angesehen, für die im Plangebiet geeignete Brutplatzstrukturen vorhanden sind. Die Brutvögel werden in Anlehnung an LBV (2011) als Gilde betrachtet. Alle in den Eingriffsbereichen brütenden Vogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten artenschutzrechtlich relevant.

Die im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten sind landesweit häufig und verbreitet. Von den aufgeführten Arten sind nur einzelne bis sehr wenige Brutplätze betroffen. Gefährdete Brutvogelarten wurden nicht festgestellt. Der Verlust einzelner Brutplätze gefährdet nicht den Erhaltungszustand stabiler Populationen. Eine über die Bauphase hinausgehende Vergrämung ist bei den vorkommenden Brutvogelarten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit an Kultur-Biotop nicht zu erwarten. Eine vorhabenbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten, da die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang aufgrund der strukturreichen Umgebung (Grünanlagen, Säume, Gärten) erfüllt werden. Der Verbotstatbestand der „Störung“ im Sinne von § 44 BNatSchG ist auszuschließen.

Sonstige Tierarten

Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die Vorkommen von streng geschützten sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) erwarten lassen. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Der Abriss der reetgedeckten Kate sowie der dazugehörigen Nebengebäuden wurden auf Grundlage des Fachbeitrages zum Artenschutz und unter Wahrung der Fristen im Jahr 2017

durchgeführt. Weiterhin wurden die beiden Kastanien sowie die Obstbäume gefällt. Die Fläche stellt sich nun als brachliegende innerörtliche Freifläche dar.

8. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

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 sollten Hydranten in Wohngebieten 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. Nötige Erweiterungen und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation erfolgen entsprechend den Regeln der Technik (§ 34 LWG).

Regenwasserbeseitigung

Das Regenwasser (Oberflächenwasser) wird 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 E.ON Hanse GmbH.

Versorgung mit Gas

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

Müllentsorgung

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

Im Plangebiet ist ein Müllsammelplatz festgesetzt, der an der 'Strandstraße' liegt.

9. Altlasten

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

10. 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.

11. Denkmalschutz

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

12. Hinweise

12.1 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).

13. Auswirkungen der Planung

Aus dem Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c Gemeinde Schönberg sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich lediglich um die Nachnutzung bzw. Verdichtung einer im Innenbereich befindlichen Fläche handelt. Bereits der Ursprungsbebauungsplan Nr. 10c sah für das Grundstück der 'Strandstraße' mit der Hausnummer 15 einen Abriss der alten Kate für die Umsetzung einer wohnbaulichen Nachverdichtung vor.

Dem grundsätzlichen Planungskonzept der Nachverdichtung folgt auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c. Durch eine Neupositionierung der beiden Baufenster wird die Grundstücksausnutzung optimiert. Durch die Verlagerung der Baufläche 1 (BFL 1) in östlicher Richtung wird eine Garten- und Balkonnutzung mit der abendlichen Westsonne ermöglicht. Des Weiteren wird durch das Abrücken von der westlichen Grundstücksgrenze eine mögliche Lärmbelastung durch den angrenzenden Schulsportplatz reduziert.

Einige Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 10c werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c auf Rücksicht der angrenzenden wohnbaulichen Nutzung präzisiert. Die Größe der beiden Baufenster werden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan reduziert. Des Weiteren wird zur Regelung einer maßvollen baulichen Entwicklung und zur städtebaulichen Einfügung in die Umgebungsstruktur eine maximal zulässige Gebäudehöhe und maximal zulässige Dachneigungen festgesetzt.

Die Erschließung ist von der 'Strandstraße' aus gesichert.

Die Vorgaben des LEP sowie weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt. Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen für Natur und Umwelt zu erwarten.

Die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c ist für die Gemeinde Schönberg eine Möglichkeit in verträglichem Maß eine im Innenbereich befindliche Fläche umzunutzen bzw. nachzuverdichten und eine sinnvolle und stimmige Einbindung in die umgebende Wohnbebauung zu schaffen.

14. Bodenordnende Maßnahmen

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

15. Anlage

- Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG im Rahmen des Abrisses eines Hauses in der Strandstraße 15 in Schönberg, erstellt durch Biologenbüro GGV, Stralsunder Weg 16, 24161 Altenholz-Stift vom 24.11.2016

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Schönberg, den

Unterschrift/Siegel

.....
Peter A. Kokocinski
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 10.04.2018

B2K **ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**
BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB
HOLZKOPPELWEG 5 - 24118 KIEL - FON 0431 6646990 - FAX 66469929
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de