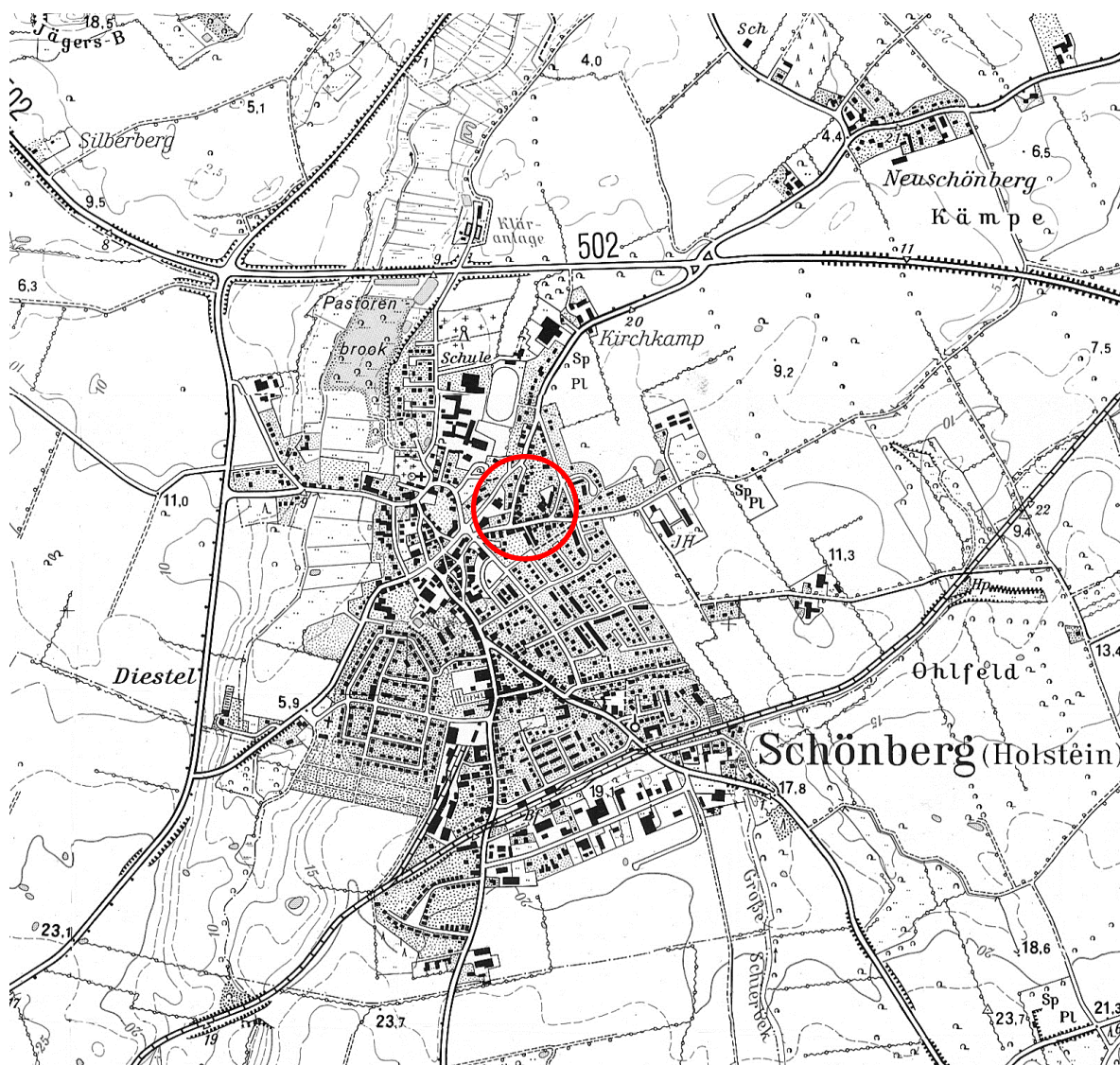




BEGRÜNDUNG

Begründung zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön

Für das Gebiet:
'Freiwillige Feuerwehr, nördlich der Straße Stakendorfer Tor und südöstlich
der Ostseestraße Hausnummer 13, Flurstücke 76/112, 76/110 und 76/95'

Bearbeitung:

B2K Architekten und Stadtplaner BOCK - KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB

Holzoppelweg 5 - 24118 Kiel - Fon: 0431 / 66 46 99-0 - Fax: 0431 / 66 46 99-29 - info@b2k-architekten.de

Stand: 28.06.2018

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 - § 4 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Planung	3
2.	Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen.....	3
3.	Stand des Verfahrens.....	3
4.	Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung	4
5.	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben	5
5.1.	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)	5
5.2.	Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte.....	5
5.3.	Flächennutzungsplan (2006).....	6
5.4.	Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10 A und rechtskräftige 1. Änderung	6
6.	Inhalte der Planung - Festsetzungen	7
6.1.	Art der baulichen Nutzung	7
6.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen.....	7
6.2.1.	Festsetzung zur Gebäudehöhe (GH)	7
6.2.2.	Festsetzung zur Grundfläche (GR).....	7
6.2.3.	Anzahl der Vollgeschosse	8
6.2.4.	Abweichende Bauweise	8
6.2.5.	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)	8
6.3.	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, ruhender Verkehr	8
6.4.	Flächen für Versorgungsanlagen.....	9
6.5.	Grünordnung	9
6.5.1.	Erhalt von Bäumen	9
6.5.2.	Baumpflanzungen, flexible Standorte.....	9
7.	Landschaftspflege und Artenschutz.....	9
7.1.	Landschaftspflege	9
7.2.	Artenschutz	9
8.	Erschließung.....	10
9.	Ver- und Entsorgung.....	10
10.	Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 A	10
11.	Altlasten	10
12.	Denkmalschutz	10
13.	Kampfmittel.....	11
14.	Auswirkungen der Planung	11
15.	Bodenordnende Maßnahmen	11

1. Anlass und Ziele der Planung

Anlass der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A der Gemeinde Schönberg ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Feuerwehrgebäudes zu schaffen. In den letzten Jahren haben sich die Anforderungen an Freiwillige Feuerwehren geändert. Erforderliche Umstrukturierungen führen insbesondere im Bereich der Fahrzeughalle, der Sanitäranlagen sowie der Umkleide- und Schulungsräume zu einem zusätzlichen Raumbedarf. Nach der heute geltenden DIN 14092 darf die Einsatzschutzkleidung nicht mehr in der Fahrzeughalle aufgehängt werden. Es muss ein separater Umkleidebereich geschaffen werden, der sich aufgrund der Einsatzzeiten in Nachbarschaft zur Fahrzeughalle befinden muss.

Die Gemeinde Schönberg hat im Jahr 2016 mit dem Umbau der ehemaligen Polizeistation im früheren Haus der Sicherheit den ersten Bauabschnitt zur Ausrichtung des Gebäudes an die heutigen Anforderungen einer Freiwilligen Feuerwehr begonnen. Da in diesem Bereich auf dem Grundstück nicht mehr angebaut werden kann, soll der heutige Schulungssaal der Freiwilligen Feuerwehr in einen Umkleideraum umgebaut werden und der Schulungssaal neu an der Ostseite des Feuerwehrgerätehauses im Bereich der früheren Polizeistation angebaut werden. Auch die steigenden Mitgliedszahlen der Freiwilligen Feuerwehr machen eine Erweiterung der Räumlichkeiten erforderlich. Die benötigte Größe führt zu einer Überschreitung des im Bebauungsplan Nr. 10 A festgesetzten Baufensters in nördlicher Richtung. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ist nicht möglich, weil die Grundzüge der Planung berührt sind.

2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 02.11.2017 den Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A gefasst. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Stand des Verfahrens

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A 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 reine Innenbereichsfläche der Gemeinde Schönberg handelt und das anvisierte Vorhaben, entsprechend des Grundgedankens des § 13a-Verfahrens, eine Nachverdichtung innerhalb bestehenden Baurechts (Bebauungsplan Nr. 10 A der Gemeinde Schönberg) darstellt. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches;
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen;
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung;

- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich;
- ✓ Die Grundfläche ist kleiner als 20.000 m²;
- ✓ Überplanter Bereich, es gelten die Bedingungen nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A 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 Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen, da es sich wie v.e. um eine bereits mit Baurecht versehene Fläche handelt.

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

Am 20.02.2018 hat der Planungsausschuss den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A gefasst. Die Planunterlagen wurden für die Dauer eines Monats vom 11.04.2018 bis zum 16.04.2018 öffentlich ausgelegt und die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Aufgrund der Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege ist eine Änderung der Planung erforderlich. Das Baufenster für den Anbau an das Feuerwehrgerätehaus muss sich im Süden an der Bauflucht des Bestandsgebäudes orientieren, damit der Blick auf das Kulturdenkmal 'Stakendorfer Tor 1' von der Straße 'Stakendorfer Tor' aus nicht beeinträchtigt wird. Dementsprechend hat das Baufenster nach Norden hervorzuspringen, statt wie ursprünglich geplant nach Süden. Um trotz der Verschiebung des geplanten Baukörpers den erforderlichen Stellplatznachweis zu erbringen, ist es notwendig, den Plangeltungsbereich auf die Flurstücke 76/95 und 76/110 zu erweitern. Da die Änderungen die Grundzüge der Planung berühren, ist gem. § 4a Abs. 3 eine erneute öffentliche Auslegung sowie eine erneute Aufforderung der Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme erforderlich.

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 und 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. 10 A liegt im Hauptort Schönberg. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A bezieht sich auf den Teilbereich der Freiwilligen Feuerwehr, nördlich der Straße 'Stakendorfer Tor' und südöstlich der 'Ostseestraße', Hausnummer 13, Flurstücke 76/112, 76/110 und 76/95. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit das Feuerwehrhaus der Freiwilligen Feuerwehr Schönberg, im östlichen Bereich ein Kinderspielfeld, im nordöstlichen Bereich Stellplätze für die Feuerwehr, sowie im südöstlichen Bereich Gemeinschaftsstellplätze.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Stadtgebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.967 m².

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Diese Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 3 und 4 BauGB den „Zielen der Raumordnung“ anzupassen. Folgende planerischen Vorgaben sind bei der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A zu berücksichtigen:

5.1. Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan (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 folgende Aussagen bzw. Festsetzungen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Schönberg - 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'.

5.2. Regionalplan Schleswig-Holstein Mitte

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 - Schönberg - 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'.

Der Regionalplan bzw. die landesplanerischen Vorgaben dieses Planes stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen.

5.3. Flächennutzungsplan (2006)

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen. Flächennutzungspläne stellen die Nutzungen für die gesamte Gemeindefläche dar, wobei die Abgrenzung der einzelnen Nutzungen nicht parzellenscharf wie bei einem Bebauungsplan zu verstehen ist und somit ein gewisser Ermessensspielraum besteht. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan im Wesentlichen als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr und Polizei dargestellt.

Das Plangebiet wurde über mehrere Jahrzehnte als Gemeinbedarfsfläche durch die Polizei bzw. Feuerwehr genutzt. Im Jahr 2016 ist die Polizei an einen anderen Startort umgezogen, da die Feuerwehr im zuvor gemeinsam genutzten Haus der Sicherheit an der Ostseestraße mehr Platz benötigte. Infolgedessen ist heute auf dem Gelände lediglich die Feuerwehr ansässig. Auf dem Flurstück 76/112 erfolgt keine wesentliche Nutzungsänderung für das Plangebiet, sondern lediglich eine Erweiterung des Feuerwehrgebäudes. Für die Flurstücke 76/95 und 76/110 soll künftig statt einer Wohnbaufläche eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt werden, weshalb eine entsprechende Anpassung des Flächennutzungsplanes notwendig ist. Diese Anpassung erfolgt gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung (siehe Anlage Nr. 1).

5.4. Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 10 A und rechtskräftige 1. Änderung

Der Bebauungsplan Nr. 10 A der Gemeinde Schönberg für das Gebiet 'Niederstraße – Knüll – Perserau – Strandstraße – Stakendorfer Tor' trat am 26.10.1983 in Kraft. Dieser wurde bisher zweimal geändert. Die Änderungen betreffen zwei verschiedene Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 10 A. Am 29.10.1986 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A rechtskräftig. Diese umfasst den Großteil des Plangebietes der 3. Änderung sowie eine weitere Fläche an der Ostseestraße. Am 21.08.1985 trat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A in Kraft. Diese umfasst die Grundstücke 'Knüllgasse 10', 'Ostseestraße 12 und 14' sowie 'Perserau 1'. Da das Plangebiet der 3. Änderung nicht im Bereich der 2. Änderung liegt, ist für das Plangebiet bisher die 1. Änderung sowie in Teilen der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 10 A rechtskräftig.

Der Großteil des Plangebietes liegt innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A. Für die Flurstücke 76/95 und 76/110 ist jedoch bisher der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 10 A rechtskräftig. Dieser weist hier Gemeinschaftsstellplätze innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) aus. Jedoch hat sich die reale Nutzung in dem Bereich dahingehend geändert, dass ein Teil der Fläche ebenfalls von der Feuerwehr als Stellplatzanlage (teilweise überdacht) genutzt wird und zukünftig in höherem Maße genutzt werden soll, um den erforderlichen Stellplatznachweis zu erbringen. Deshalb sollen die beiden Flurstücke ebenfalls Teil der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A werden.

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Änderung) ist für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt. Die Baugrenzen orientieren sich, wie schon in dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 10 A, an dem Bestandsgebäude und lassen an den nördlichen und östlichen Gebäudekanten Spielraum für Anbauten. Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. In dem nördlichen Bereich wurde den Baugrenzen entsprechend ein Anbau errichtet. Für den Bereich des Bestandsgebäudes sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie ein (I) Vollgeschoss festgesetzt. Für den östlichen Bereich, in dem die Baugrenzen Platz für einen Anbau lassen, sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl

(GFZ) von 0,8 sowie maximal zwei (II) Vollgeschosse festgesetzt. Im nordöstlichen sowie im südöstlichen Bereich des Geltungsbereiches ist eine Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen dargestellt. An der westlichen Baugrenze befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Umformerstation. Zudem ist ein Anpflanzgebot für 11 Bäume entlang der heutigen Albert-Koch-Straße und des Stakendorfer Tor festgesetzt.

Die geplante Erweiterung des Feuerwehrgebäudes erfordert eine Überschreitung des im Bebauungsplan Nr. 10 A (1. Änderung) festgesetzten Baufensters in nördlicher Richtung. Der Anbau soll nur eingeschossig an das Hauptgebäude angepasst erfolgen, auch wenn im Bebauungsplan in diesem Bereich eine zweigeschossige Bauweise zulässig wäre. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind bis heute nicht gepflanzt worden.

6. Inhalte der Planung - Festsetzungen

6.1. Art der baulichen Nutzung

Für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A der Gemeinde Schönberg wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. Zulässig sind die erforderlichen Einrichtungen, Nutzungen und Gebäude, die der vorgenannten Zweckbestimmung dienen.

Begründung:

Für den Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A der Gemeinde Schönberg wird daher überwiegend eine Bestandsübernahme vorgenommen. Das Plangebiet wurde bereits über mehrere Jahrzehnte als Gemeinbedarfsfläche durch die Polizei bzw. Feuerwehr genutzt. Das Ziel dieser Planung ist die notwendige Erweiterung des Gebäudes der Freiwilligen Feuerwehr. Daher sind nur erforderlichen Einrichtungen, Nutzungen und Gebäude für die Zweckbestimmung Feuerwehr zulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Baugrenzen

6.2.1. Festsetzung zur Gebäudehöhe (GH)

In dem Plangeltungsbereich wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN.) festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe ist innerhalb des Plangebietes 18,70 m über Normalhöhennull (ü. NHN.) zulässig.

Diese maximale Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt und darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (z.B. Schornsteine, Lüftungsanlagen, Solar- oder Photovoltaikanlagen etc.) um maximal 1,00m überschritten werden. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.

Begründung:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 18,70 m über Normalhöhennull ist aus städtebaulicher Sicht und in Anlehnung an die umliegende nachbarschaftliche Bebauung vertretbar. Die Höhe des Gebäudes kann damit maximal bei ca. 7,70 m liegen und orientiert sich an der technisch erforderlichen Höhe der Fahrzeughalle.

6.2.2. Festsetzung zur Grundfläche (GR)

Auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr wird das Höchstmaß der Grundfläche (GR max.) für das Baufenster auf ein Maximum von 1.250 m² festgesetzt.

Begründung:

Die Beschränkung der maximalen Grundfläche auf 1.250 m² wird vorgenommen, um den geplanten Anbau sowie mögliche spätere bauliche Entwicklungen in ihrer Dimension zu beschränken und somit künftigen städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken.

Aus der Grundstücksfläche von ca. 3.967 m² und der zulässigen maximalen Grundfläche von 1.250 m² ergibt sich rein rechnerisch eine mögliche maximale Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,32 für das gesamte Grundstück. Der Wert liegt somit unterhalb der in dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 A (1. Änderung) festgelegten GRZ von 0,4.

6.2.3. Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf eine Höchstgrenze von zwei (II) Geschossen pro Gebäude festgesetzt.

Begründung:

Die Festsetzung zur Geschossigkeit berücksichtigt vor allem die Gebäudehöhen der benachbarten Bebauungsstrukturen. Sie stellen eine Angleichung an die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10 A und seinen rechtskräftigen Änderungen festgesetzte Höchstgrenze der Anzahl der Vollgeschosse dar. Diese Höchstgrenze liegt überwiegend bei zwei (II) Vollgeschossen.

6.2.4. Abweichende Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Begründung:

In dem Plangeltungsbereich muss eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt werden, da es sich um ein Gebäude mit Maßen von über 50 m Baulänge handelt. Der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A hinsichtlich der Bauweise zu folgen, ist aufgrund dessen nicht möglich.

6.2.5. Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Im Bebauungsplan wird ein Baufenster mittels einer Baugrenze festgesetzt.

Begründung:

Die festgesetzte Baugrenze orientiert sich an der Grundfläche des bestehenden Gebäudes inkl. des vorgesehenen Erweiterungsbaus. Um einen gewissen Gestaltungsspielraum in der baulichen Ausformung des Anbaus zu gewährleisten, ist diese Baugrenze etwas weiter gefasst – auch um künftigen baulichen Veränderungen in verträglichem Ausmaß flexibel gegenüberzustehen. Eine Überschreitung der Baugrenze ist nicht zulässig.

6.3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, ruhender Verkehr

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur auf den gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

Begründung:

Die gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen orientieren sich an der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A und an der Bestandssituation. Dementsprechend werden im nördlichen und südlichen Bereich Flächen für Stell-

plätze und im (südwestlichen) Bereich der Zufahrt zur Fahrzeughalle und der Fahrradstellplätze eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt.

6.4. Flächen für Versorgungsanlagen

Es wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität an der Südwest-Wand des Gebäudes festgesetzt.

Begründung:

Bei der Festsetzung der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität handelt es sich um eine Übernahme des Bestands.

6.5. Grünordnung

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Umweltprüfung nicht vorgesehen. Ein Umweltbericht ist somit nicht zu erstellen. Es wurden jedoch gewisse grünordnerische Festsetzungen getroffen, um auch künftig einen „Mindestgrünanteil“ entsprechend dem Grundgedanken des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 A (1. Änderung) zu gewährleisten

6.5.1. Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie bei Abgang durch einen standortgerechten und regionaltypischen Baume gleichartig zu ersetzen.

6.5.2. Baumpflanzungen, flexible Standorte

Des Weiteren sind als Ersatz für die fortfallenden Bäume im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche in Abstimmung mit dem Umweltbeirat Schönberg auf dem Grundstück vier standortgerechte Bäume mit flexiblem Standort neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 14-16 cm Stammumfang. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 6 m² haben. Es ist aus den folgenden Baumarten eine Auswahl zu treffen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*). Bei Abgängen ist jeweils ein Ersatzbaum zu pflanzen.

7. Landschaftspflege und Artenschutz

7.1. Landschaftspflege

Die zugrundeliegende Hochbauplanung sieht eine Erweiterung des bestehenden Feuerwehrgebäudes auf einer vorhandenen Grün- bzw. bereits teilversiegelten Fläche vor. Die fraglichen Grünflächen (Gliederungsgrün und Kinderspielplatz) weisen einen Rasenbewuchs, ein Gebüsch am östlichen Rand des Kinderspielplatzes sowie einen Baumbestand von insgesamt acht Bäumen mit Stammdurchmessern zwischen 10 und 30 cm und Kronendurchmessern zwischen ca. 2 und 7 m auf. Die Bäume fallen voraussichtlich bei der geplanten Erweiterung des Feuerwehrgebäudes fort.

7.2. Artenschutz

Das Gebäude, die Bäume und die Gehölze stellen Bruthabitate für Vogelarten dar. Hierbei handelt es sich um Vogelarten, die wenig störungsempfindlich sind und die in Gärten und auf bebauten Grundstücken im Allgemeinen häufig anzutreffen sind. Am Gebäude kann der

Hausrotschwanz und in den Bäumen die Amsel brüten. In den Gebüschten können Amsel, Zaunkönig und Grasmücken-Arten vorkommen.

Der Verlust von Bruthabitaten, der sich durch die Fällung der Bäume ergeben wird, wird keine Auswirkungen auf den günstigen Erhaltungszustand der betroffenen Vogelarten haben.

8. Erschließung

Das Plangebiet liegt an der Ostseestraße, der Albert Kochstraße und der Straße Stakendorfer Tor. Die Haupteerschließung des Plangebietes soll weiterhin über die Ostseestraße erfolgen. Hier befindet sich die Zufahrt zu der Fahrzeughalle und den Stellplätzen der Freiwilligen Feuerwehr. Von der Straße Stakendorfer Tor können die Gemeinschaftsstellplätze an der südöstlichen Grundstücksgrenze angefahren werden.

9. Ver- und Entsorgung

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung einer bestehenden Anlage handelt, sind Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Müll, Abwasser) über die bereits bestehenden Infrastrukturen gesichert.

Die im Bereich der geplanten Erweiterung vorhandene Entwässerungsanlage kann die zusätzliche Schmutzwassermenge aufnehmen und schadlos ableiten.

Die zusätzlich anfallende Regenwassermenge im Bereich der geplanten Erweiterung wurde bereits im Zuge der Aufstellung zur ursprünglichen Genehmigungsplanung bei der Grundstücksentwässerung mit berücksichtigt, sodass die Ableitung des Oberflächenwassers gesichert ist.

10. Satzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 A

Die bestehenden Satzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 A sowie seine rechtskräftigen 1. und 2. Änderungen haben innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A der Gemeinde keine Gültigkeit mehr. Bei Unwirksamkeit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A lebt der vormals gültige Stand wieder auf.

11. Altlasten

Es bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes. Sollten dennoch bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz zu informieren.

12. Denkmalschutz

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Einzelanlage (Kulturdenkmal, Stakendorfer Tor 1) sowie gegenüber einer Gesamtanlage (Kulturdenkmal, Ostseestraße 8,10), die nach § 8 DSchG S-H dem Denkmalschutz unterliegen.

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

den. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, die auf archäologische Kulturdenkmäler hinweisen könnten, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der zuständigen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für den Eigentümer und den Besitzer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung 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.

13. 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.

14. Auswirkungen der Planung

Bei der vorliegenden Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das nachbarschaftliche Umfeld oder die umgebenden Ortsstrukturen zu erwarten. Tatsächlich handelt es sich bei der zugrunde liegenden Bauplanung vielmehr um eine am Bestand orientierte, notwendige Erweiterung der Freiwilligen Feuerwehr.

Das Verkehrsaufkommen wird sich am Ort der Planung nicht erhöhen. Negative Auswirkungen auf die gesamtverkehrliche Situation des Umfeldes sind nicht zu erwarten.

Die Vorgaben der übergeordneten Rechtsgrundlagen und Raumplanungen werden berücksichtigt und stehen in keinem konträren Verhältnis zu der dargelegten Vorhabenplanung. Die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A ist für die Gemeinde Schönberg eine sinnvolle Möglichkeit, in städtebaulich angemessenem Maße die notwendige Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses zu realisieren, um dieses an heutigen Anforderungen an einer Freiwillige Feuerwehr anzupassen.

15. Bodenordnende Maßnahmen

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

Anlage:

- 1 9. Änderung des Flächennutzungsplanes des Gemeinde Schönberg, Kreis Plön, durch Berichtigung im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 A

Die Begründung wurde am durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Schönberg, den

Unterschrift/Siegel

.....

Peter A. Kokocinski

- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 28.06.2018