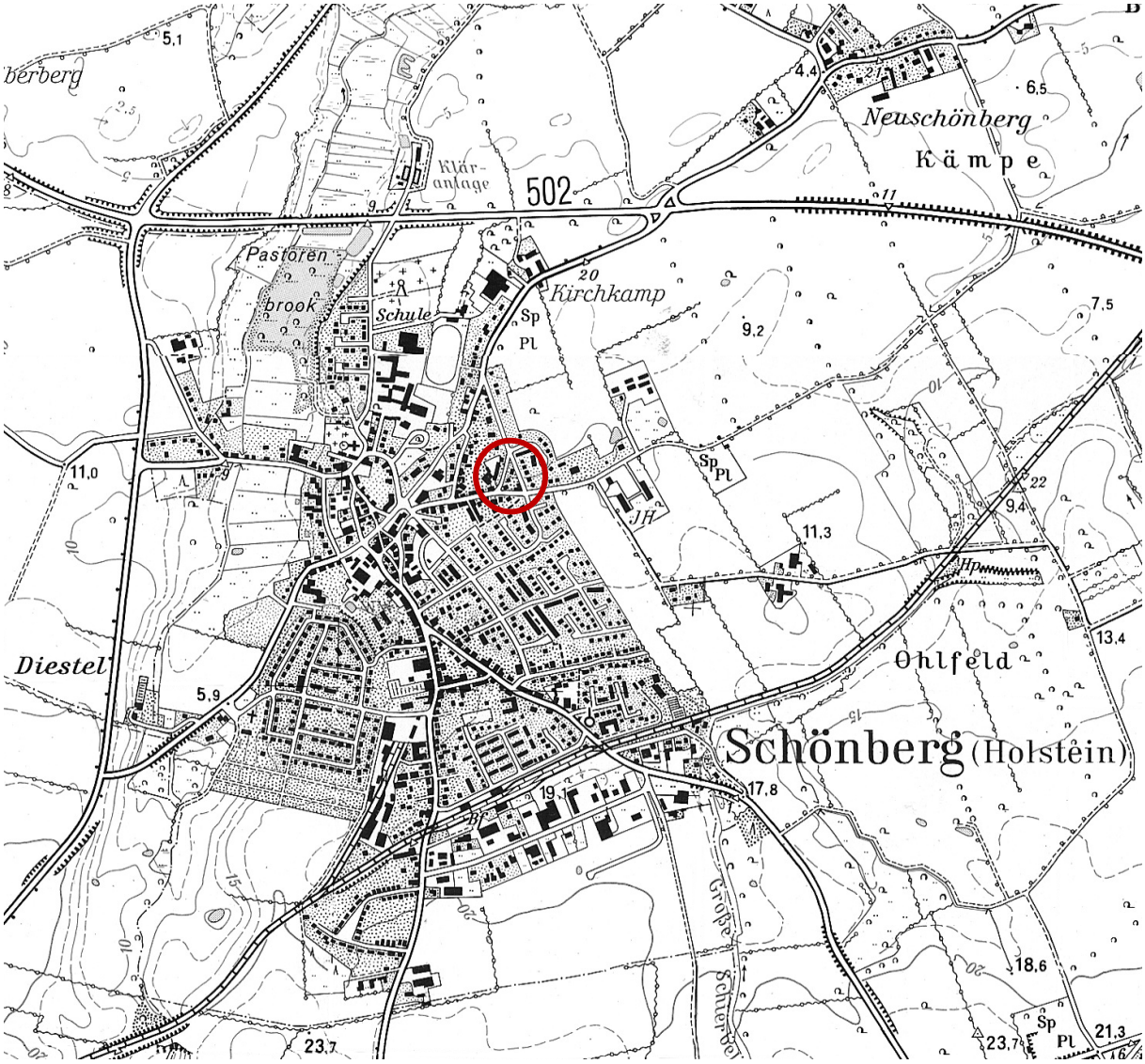

BEGRÜNDUNG

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

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

Bearbeitung:

B2K und dn Ingenieure GmbH

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

Stand: 15.06.2021, 05.11.2021

Art des Verfahrens:

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

Stand des Verfahrens:

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

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG 4

2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN 5

3. STAND DES VERFAHRENS 6

4. FLÄCHENGRÖßE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG 7

5. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN 7

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung (2020) 7

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000) 8

5.3 Flächennutzungsplan (2006) 9

5.4 Bebauungsplan Nr. 25 (1985) 10

6. INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN 10

6.1 Art der baulichen Nutzung 10

6.2 Maß der baulichen Nutzung 11
6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen 11
6.2.2 Zahl der Vollgeschosse 12

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche 13
6.3.1 Bauweise 13
6.3.2 Grundflächenzahl (GRZ) 13
6.3.3 Baugrenzen 13

6.4 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften 14
6.4.1 Fassaden 14
6.4.2 Dacheindeckungen 14
6.4.3 Dachneigung 14
6.4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen 15

6.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr 15
6.5.1 Erschließung, fließender Verkehr 15
6.5.2 Ruhender Verkehr, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze oder Garagen 15
6.5.3 Fußläufige Erschließung 16
6.5.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke) 16

6.6 Grünordnung 16
6.6.1 Erhalt von Bäumen 16

7. SCHATTENSTUDIE 16

8. LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ 19

8.1 Landschaftspflege 19

8.2 Artenschutz 19

9. VER- UND ENTSORGUNG 20

10. ALTLASTEN 21

11. KAMPFMITTEL 21

12. DENKMALSCHUTZ 21

13. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 21

14. HINWEISE 23

14.1 Hinweis zur Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 25 für den Geltungsbereich der 1. Änderung 23

14.2 Denkmalschutz 23

14.3 Hinweise zu Kampfmitteln 23

14.4 Hinweise zum Artenschutz: 23

15. BODENORDNENDE MAßNAHMEN 23

16. ANLAGEN 24

1. Anlass und Ziele der Planung

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

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke 'Stakendorfer Tor 17' und 'Stakendorfer Tor 19'.

Auf dem Grundstück 'Stakendorfer Tor 19' hatte ein seit längerem leerstehendes, baufälliges Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit einem zugehörigen Nebengebäude gestanden. Die Gebäude wurden im Februar/2020 abgerissen. Ferner wurde auf dem Grundstück der Bewuchs im Februar/2020 vollständig beseitigt. Seit Ende Februar/2020 liegt ein geräumtes Baufeld vor.

Auf dem Grundstück 'Stakendorfer Tor 17' steht ein Gebäude, in dem zum einen gewerbliche Räume und zum anderen drei Wohnungen untergebracht sind. Die gewerblichen Räume werden von einem Handwerksbetrieb genutzt.

Das Gebäude 'Stakendorfer Tor 17' befindet sich in einem Gemeinschaftseigentum. Es gibt drei Eigentümer, die jeweils über einen Miteigentumsanteil verfügen. Von den drei Wohnungen werden zwei vermietet, während die dritte Wohnung von einem der Miteigentümer bewohnt wird. Die Gewerberäume werden von einem anderen der drei Miteigentümer genutzt.

Mit der Planung wird zum einen das städtebauliche Ziel verfolgt, auf dem Grundstück 'Stakendorfer Tor 19' eine Erweiterung des ansässigen Handwerksbetriebes zu ermöglichen. Zum anderen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, Wohnraum zu schaffen. Es soll die Errichtung eines kombinierten Geschäfts- und Wohngebäudes ermöglicht werden.

In dem derzeit wirksamen Bebauungsplan Nr. 25 ist für den Geltungsbereich der 1. Änderung ein 'Mischgebiet' festgesetzt. Durch den ansässigen Gewerbebetrieb und dessen Wunsch, sich durch die Errichtung eines zweiten Gebäudes zu erweitern, auf der einen Seite und durch die bestehenden Wohnungen auf dem Grundstück 'Stakendorfer Tor 17' und die geplanten Wohnungen auf dem Grundstück 'Stakendorfer Tor 19' auf der anderen Seite ist die Mischung von Gewerbe und Wohnen im Geltungsbereich der 1. Änderung sichergestellt.

Mit der vorliegenden Planung soll das in dem Ursprungsbebauungsplan vorgesehene Baufenster an die heutigen Ansprüche und Entwicklungen angepasst werden. In Anbetracht von Wohnungsknappheit und eines sparsamen Flächenverbrauchs soll der sich in den letzten Jahren immer stärker entwickelnden städtebaulichen Tendenz der baulichen Nachverdichtung Rechnung getragen werden.

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

Auf der Grundlage der seinerzeit geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977 wurde das Maß der baulichen Nutzung mit der seinerzeit höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) für eine eingeschossige Bebauung mit 0,5 festgesetzt. Inzwischen lässt die BauNVO für Mischgebiete eine maximale GFZ von 1,2 zu, wobei nicht mehr nach der Zahl der Vollgeschosse differenziert wird. Insofern kann dieser Rahmen als Höchstmaß auch bei einer

mehrgeschossigen Bauweise gelten. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten und zur Verbesserung der Nutzbarkeit des Grundstückes soll eine höhere GFZ ermöglicht werden und somit auch die mögliche Geschossigkeit einer Bebauung auf eine zweigeschossige Bauweise erhöht werden, um den Bau eines flächeneffizienten Geschäfts- und Wohngebäudes zu ermöglichen.

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

Das Baugrundstück 'Stakendorfer Tor 19' soll mit Hinblick auch auf mögliche neue Grundstückszuschnitte, Nutzungs- und Erschließungsvarianten gegenüber dem bisherigen Zustand vielseitiger nutzbar gemacht werden. Zu diesem Zweck soll eine Bebauung möglichst weit in Richtung Südosten parallel zur östlichen Grenze (Lüningsredder) und parallel zu der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche im südlichen Bereich (Stakendorfer Tor) ermöglicht werden. Die entsprechende Anpassung der Baugrenze begünstigt die für eine bauliche Nutzung erforderliche Flächenaufteilung.

Bei diesem Planvorhaben handelt es sich um die Nachverdichtung einer innerörtlichen Brachfläche. Durch die Schaffung eines Geschäfts- und Wohngebäudes soll der Fläche im Ortskern der Gemeinde eine angemessene und standortverträgliche städtebauliche Struktur verliehen werden.

Mit der Planung werden die folgenden städtebaulichen Ziele verfolgt:

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

2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Gemeinde fasste am 26.03.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.07.2021 öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

3. Stand des Verfahrens

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

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

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

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der maßgeblichen Schutzgüter ist nicht zu erwarten, und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen. Die Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht anzuwenden. Die artenschutzrechtlichen Belange sind in der Planung zu berücksichtigen.

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

Die Gemeinde fasste am 15.06.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 28.07.2021 bis zum 03.09.2021.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 14.07.2021 bis zum 16.08.2021 durchgeführt.

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

Die Gemeinde beschloss am die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. Die Begründung wurde durch Beschluss gebilligt.

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. 6.350 Einwohner (Stand 31.12.2020).

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 befindet sich im Hauptort Schönberg. Er liegt westlich der Straße 'Lünningsredder' und nördlich der Straße 'Stakendorfer Tor'. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke 'Stakendorfer Tor 17' und 'Stakendorfer Tor 19'.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.192 m².

5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

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

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

5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung (2020)

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

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Schönberg die folgenden Aussagen:

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

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

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

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

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

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

5.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

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

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

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

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

5.3 Flächennutzungsplan (2006)

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

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

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

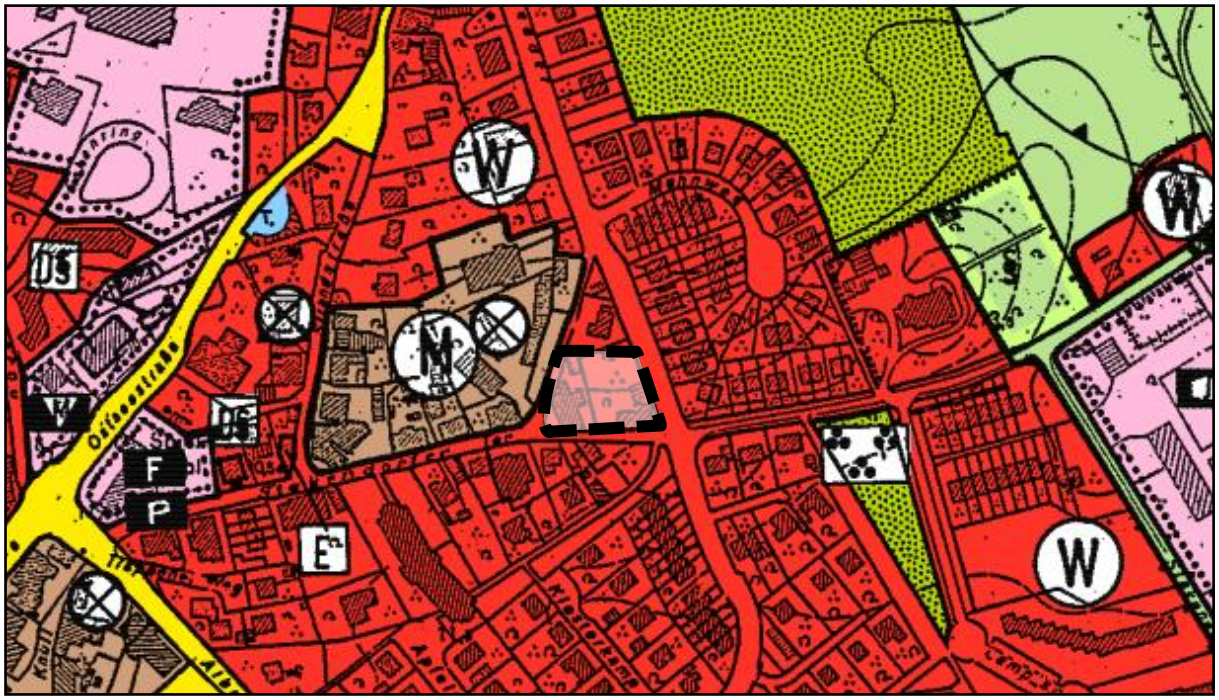

Abb. 1: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönberg (2006)

5.4 Bebauungsplan Nr. 25 (1985)

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

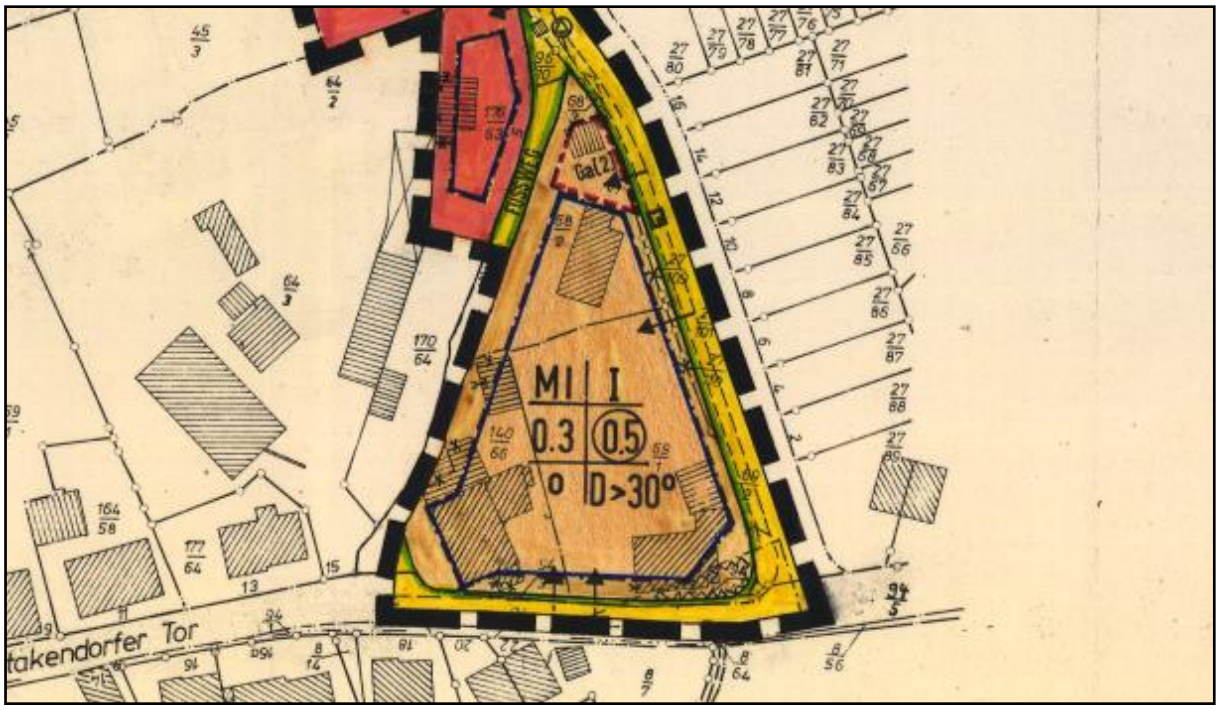

Abb. 2: Ausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 25 der Gemeinde Schönberg (1985)

6. Inhalte der Planung - Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Begründung:
Die in einem Mischgebiet zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund Ihres

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

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

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

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

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

- Dachgeschoss: Nur Wohnnutzung zulässig.

Begründung:
In einem Mischgebiet sollen die Nutzungen Wohnen und Gewerbe ausgewogen sein. Um eine annähernde Gleichgewichtung der beiden Nutzungsarten zu gewährleisten, wird für den neu überplanten Bereich (Bauflächen 2 bis 4) die mögliche Nutzungsverteilung geschossweise prozentual festgesetzt. Bei der Berechnung der maximal zulässigen Grundfläche für die Nutzungen je Geschoss wurde auch die vorhandene Nutzungsverteilung im Plangebiet (Gebäude Stakendorfer Tor 17) berücksichtigt. In der Gesamtheut wird mit der Festsetzung ein Rahmen gesetzt, der eine Verteilung der Nutzungen von ca. 40 % - 60 % Wohnen und genauso ca. 40 % - 60 % Gewerbe im gesamten Plangebiet und damit eine ausgewogene Mischung ermöglicht. Innerhalb dieses Rahmens wird zur detaillierten Gewichtung Flexibilität gelassen, um u.a. auf sich ändernde Bedarfe zu reagieren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

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

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

6.2.2 Zahl der Vollgeschosse

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

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

In der Vergangenheit wurden in der unmittelbaren Umgebung auf den direkt angrenzenden Grundstücken mehrere Gebäude in zweigeschossiger Bauweise errichtet (die dem Baugrundstück gegenüberliegende Wohnbebauung östlich der Straße 'Lünningsredder', die Wohnbebauung südlich der Straße 'Stakendorfer Tor', westlich der Straße 'Lünningsredder'). Zugleich befinden sich ältere zweigeschossige Gebäude auf der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Seite der Straße 'Stakendorfer Tor', die vor dem Jahr 1985 (Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 25) errichtet wurden. Eine zweigeschossige Bebauung fügt sich somit in die bereits bestehende Gebäudestruktur der benachbarten Grundstücke ein.

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

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

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

6.3.1 Bauweise

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

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

6.3.2 Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

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

6.3.3 Baugrenzen

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

Begründung:
Durch die Baugrenzen wird der Standort des geplanten Wohn- und Geschäftshauses festgelegt. Das große zusammenhängende Baufenster ermöglicht eine flexible Ausnutzung des Grundstückes.

Zum nördlich angrenzenden Grundstück beträgt der Abstand zur Baugrenze zwischen 5,65 m im östlichen Bereich und 6,50 m im mittleren und westlichen Bereich. Der Abstand ist erforderlich, um eine zu starke Verschattungswirkung auf die Südwestfassade sowie auf die Südostfassade des Gebäudes 'Lünningsredder 3' zu vermeiden. Die Abstände sind so gewählt, dass die Verschlechterung hinsichtlich der Besonnung der vorgenannten Hausfassaden und damit

der betroffenen Räume ein bestimmtes Maß nicht überschreitet. Es wurde eine Schattenstudie erstellt. Die Ergebnisse der Schattenstudie werden in Kapitel 7 erläutert.

6.4 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften

6.4.1 Fassaden

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

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

6.4.2 Dacheindeckungen

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

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

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

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

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

6.4.3 Dachneigung

In dem Mischgebiet (MI) sind Dachneigungen der Hauptdächer von 30° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen sind auch Flachdächer und andere Dachneigungen bis max. 45° zulässig.

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

6.4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen

Nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, jedoch nur parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,50 m über der Dachfläche, wobei die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden darf.

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

6.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

6.5.1 Erschließung, fließender Verkehr

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

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

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

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

6.5.3 Fußläufige Erschließung

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

6.5.4 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)

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

6.6 Grünordnung

6.6.1 Erhalt von Bäumen

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

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

7. Schattenstudie

Durch eine Schattenstudie wird überprüft, ob die zukünftige Bebauung, die durch die Festsetzungen eines Bebauungsplanes ermöglicht wird, auf den benachbarten Grundstücken zu einer zusätzlichen Verschattung führen kann. Eine Veränderung der Verschattungsdauer ist planungsrelevant, wenn Gebäudefassaden betroffen sind, da sich dies auf die Besonnungsdauer in den Räumen auswirkt.

Eine Verschattungswirkung ist ein Belang, der sich einerseits auf die gesunden Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB und andererseits auf die Eigentumsgarantie im Sinne des Art. 14 Abs. 1 S. 1 GG auswirken kann. Aus diesem Grund muss im Rahmen des Planungsprozesses das Ausmaß einer möglichen Verschlechterung hinsichtlich der Besonnungsdauer ermittelt werden. Im Rahmen der Abwägung muss sich die Gemeinde mit diesem Belang bzw. mit dem Ausmaß der festgestellten Betroffenheit auseinandersetzen.

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

Anwohner (vgl. BVerwG, Beschluss vom 21.12.2010 - 4 BN 44.10 -, juris Rn. 5; OVG Lüneburg, Urteil vom 26.07.2017 - 1 KN 171/16 -, Juris Rn. 75). Daraus folgt, dass die Bewertung immer die konkreten Bedingungen des Einzelfalls berücksichtigten muss.

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

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

Dem Abwägungsgebot wird mit der erstellten Schattenstudie genüge getan, da die zu erwartende Verschattungswirkung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses gegenüber der Nachbarbebauung ermittelt wurde und die Ergebnisse der Schattenstudie in den Planungsprozess eingebracht wurden. Die Planung wurde aufgrund der Ergebnisse der Schattenstudie überarbeitet.

Um die Verschattungswirkung des geplanten Baukörpers, der auf dem Grundstück 'Stakendorfer Tor 19' entstehen soll, auf die Bebauung der benachbarten Grundstücke (Lünningsredder Nr. 2, 3, 4, 6, 8, 10 und 12) im Vergleich zu dem ehemaligen Baukörper zu simulieren, wurde eine Schattenstudie angefertigt. Diese zeigt die zu erwartende Verschattung für den 17. Januar in Anlehnung an die DIN 5034-1 („Tageslicht in Innenräumen" Ausgabe Oktober 1999) auf. Insoweit werden die Vorbelastung (= das ehemalige Gebäude auf dem Grundstück 'Stakendorfer Tor 19') und die Belastung durch die geplante Bebauung gegenübergestellt.

Die Schattenstudie kommt zu dem Ergebnis, dass sich für das Gebäude auf dem Grundstück 'Lünningsredder 3' eine Verringerung der Besonnung an der Südseite um 36,4 % auf 3:30 Stunden und an der Ostseite um 35,7 % auf 2:15 Stunden ergeben wird.

Für die Wohnhäuser auf den Grundstücken 'Lünningsredder 4 und 8' wird sich eine Verkürzung der Besonnungszeiten um 28,6 % bzw. 29,4 % auf 2:30 bzw. 3:00 Stunden ergeben.

Gebäudestandort	Besonnungssituation (= schattenfreie Zeiten) der Fassaden			
	Maßgeblicher Stichtag: 17. Januar			
	Bestand	Neubau	Veränderung (in Stunden)	Veränderung (in Prozent)
Lünningsredder 2	3:30 h	3:00 h	- 0:30 h	- 14,3 %
Lünningsredder 4	3:30 h	2:30 h	- 1:00 h	- 28,6 %
Lünningsredder 6	3:00 h	2:30 h	- 0:30 h	- 16,7 %
Lünningsredder 8	4:15 h	3:00 h	- 1:15 h	- 29,4 %
Lünningsredder 10/12	4:30 h	3:45 h	- 0:45 h	- 16,7 %
Lünningsredder 3				
Südseite	5:30 h	3:30 h	- 2:00 h	- 36,4 %
Westseite	2:00 h	2:00 h	keine Veränderung	--
Ostseite	3:30 h	2:15 h	- 1:15 h	- 35,7 %
Stakendorfer Tor 17				
Ostseite	2:15 h	2:00 h	- 0:15 h	- 11,0 %

Abb.: Veränderung der Besonnungssituation am Stichtag 17. Januar durch die zulässige Bebauung auf dem Grundstück 'Stakendorfer Tor 19'

Die Simulationsergebnisse zeigen, dass im Frühling, im Sommer und im Herbst aufgrund des höheren Sonnenstandes im Vergleich zum Winter (17. Januar) die Besonnungssituation der Wohngebäude trotz des geplanten Neubaus unverändert bleibt. Für keines der Wohngebäude ergibt sich durch die geplante Bebauung eine zusätzliche Verschattung.

An dem Stichtag '17. Januar' und an den Tag- und Nachtgleichen wird in den benachbarten Wohngebäuden die geforderte Mindestbesonnungsdauer erreicht.

Das Grundstück 'Lünningsredder 3' ist durch die geplante Bebauung auf dem Grundstück 'Stakendorfer Tor 19' am schwersten betroffen. Die Werte, die in der obigen Tabelle aufgeführt sind, berücksichtigen bereits den Umstand, dass in der Planzeichnung die nördliche Baugrenze in einem Abstand von 5,65 m im östlichen Bereich und einem Abstand von 6,50 m im mittleren und westlichen Bereich zur Grundstücksgrenze festgesetzt wird. Diese Abstände werden festgelegt, um eine noch schwerwiegendere Verschlechterung hinsichtlich der Besonnungsdauer am Stichtag '17. Januar' zu vermeiden. Durch die Einhaltung der vorgenannten Abstände soll erreicht werden, dass die Verringerung der Besonnungsdauer auf ein Maß beschränkt wird, das noch als hinnehmbar angesehen werden kann. Diese Einschätzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass sich zum einen die Verringerung der Besonnungsdauer ausschließlich auf die Wintermonate bezieht und dass zum anderen eine Besonnungsdauer von 3:30 Stunden für die Räume an der Südseite des Gebäudes weiterhin gewährleistet ist.

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

8. Landschaftspflege und Artenschutz

8.1 Landschaftspflege

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

8.2 Artenschutz

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

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Am 26.11.2019 wurden die leerstehenden, baufälligen Gebäude hinsichtlich der Eignung als Quartier für Fledermäuse überprüft, um zu klären, ob es zu einer Beeinträchtigung von Fledermäusen kommen kann. Außerdem wurde untersucht, für welche Vogelarten an dem Gebäude sowie im Garten Brutmöglichkeiten bestanden haben.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung besteht im vorliegenden Fall aus drei Teilen:

1. Gebäudekontrolle am 26.11.2019 und 27.11.2019

   Diese Untersuchung diente dazu, festzustellen, ob in den Gebäuden Fledermäuse überwintern. Es wurden keine Fledermäuse in den Gebäuden festgestellt. Diese Aussage wurde benötigt, um im Winter 2019/2020 die Gebäude abreißen zu können. Die Gebäude wurden im Februar/2020 abgerissen.

2. Artenschutzrechtliche Stellungnahme vom 14.01.2020

   In der artenschutzrechtlichen Stellungnahme werden die Untersuchungsergebnisse zu den Fledermäusen (siehe Gebäudekontrolle am 26.11.2019 und 27.11.2019) erläutert und bewertet.

   Ferner wird eine Potentialabschätzung zu dem möglichen Vorkommen von Brutvögeln am Gebäude (Gebäudebrüter) und im Garten (besonders Gehölzbrüter) vorgenommen.

3. Aktualisierung und Ergänzung der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (vom 14.01.2020) in Bezug auf das Vorkommen von Vögeln, 08.10.2020

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

Europäische Vögel
An Brutvögeln waren im und am Gebäude Arten der Gilde „Gebäudebrüter“ zu erwarten. Potenziell konnten am Gebäude Arten wie Bachstelze, Haussperling und Hausrotschwanz vorkommen. In dem einstigen Gehölzbestand im Garten bestanden Brutmöglichkeiten für „Gehölzbrüter“. Die Vogelarten, für die die Brutmöglichkeiten geeignet waren, werden in der artenschutzrechtlichen Stellungnahme (14.01.2020) sowie in der zusätzlichen Ausarbeitung zum Thema 'Vogelbestand' (08.10.2020) aufgeführt.

Der Abriss der leerstehenden Gebäude wurde auf Grundlage der artenschutzrechtlichen Stellungnahme und unter Wahrung der Fristen im Februar/2020 durchgeführt. Weiterhin wurde die Vegetation beseitigt. Die Fläche stellt sich seitdem als brachliegende Freifläche dar.

9. Ver- und Entsorgung

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

Wasserversorgung
Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den 'Wasserbeschaffungsverband Panker - 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 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 Schmutzwasser-kanalisation und von dort in die Kläranlage der Gemeinde Schönberg. Ggf. nötige Erweiterungen und der Betrieb der Schmutzwasserkanalisation erfolgen entsprechend den Regeln der Technik (§ 34 LWG).

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

Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet
Die Gemeinde Schönberg ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

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

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

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

10. Altlasten

Nach Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Plön besteht im Plangebiet weder ein altlastverdächtiger Standort noch ein Altstandort noch eine Altablagerung.

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 Bodenschutz zu informieren.

11. Kampfmittel

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

12. Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet. Daher ist im Plangebiet mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen, zu rechnen. Eine archäologische Untersuchung ist nicht erforderlich.

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen eines Vertreters der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind hier gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

13. Auswirkungen der Planung

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

Durch eine geringfügige Anpassung des Baufensters wird die Grundstücksausnutzung optimiert. Es werden zur Regelung einer flächensparenden baulichen Entwicklung und zur städtebaulichen Einfügung in die Umgebungsstruktur maximal zulässige Gebäude- und Traufhöhen sowie eine Bandbreite an zulässigen Dachneigungen festgesetzt.

Der Baukörper, der auf dem Grundstück 'Stakendorfer Tor 19' unter maximaler Ausnutzung der Festsetzungen errichtet werden kann, wird im Winter eine Verschattungswirkung auf die östlich und nördlich liegende Nachbarbebauung entfalten. Im Frühling, Sommer und Herbst ergeben sich aufgrund des höheren Sonnenstandes im Vergleich zum Winter keine Veränderungen in Bezug auf die Besonnungssituation der Wohngebäude.

Die nach der DIN 5034-1 nachzuweisende Mindestbesonnungsdauer von einer Stunde in mindestens einem Aufenthaltsraum am Stichtag '17. Januar' wird auch weiterhin bei allen benachbarten Wohnhäusern eingehalten. Für die Wohngebäude östlich der Straße 'Lünningredder' liegt die prognostizierte Verschattung in einem unkritischen Bereich. Für das Wohngebäude 'Lünningsredder 3' ergibt sich eine erhebliche Verschlechterung hinsichtlich der Besonnungsdauer. An der Südseite des Gebäudes wird sich die Besonnungsdauer um 36,4 % und an der Ostseite um 34,8 % verringern. Der Richtwert, wonach die Verringerung der Besonnungsdauer nicht mehr als 33 % bzw. mehr als ein Drittel betragen sollte, wird nicht eingehalten.

Die Gemeinde kommt in ihrer Abwägung zu dem Ergebnis, dass das gemeindliche Interesse, bedarfsgerechte, barrierefreie Wohnungen zu schaffen sowie dem ansässigen Betrieb eine Erweiterungsmöglichkeit zu geben und damit neue Arbeitsplätze zu schaffen, die Verringerung der Besonnungsdauer des Nachbargebäudes 'Lünningsredder 3' um mehr als ein Drittel vertretbar erscheinen lässt.

Die Erschließung der Baugrundstücke ist über die Straßen 'Stakendorfer Tor' und 'Lünningsredder' gesichert.

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen für Natur und Umwelt zu erwarten.

Die Vorgaben des Landesentwicklungsplanes werden berücksichtigt.

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

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

14. Hinweise

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

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

14.2 Denkmalschutz

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

14.3 Hinweise zu Kampfmitteln

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

14.4 Hinweise zum Artenschutz:

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

Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB):

Flur 4, Flurstück 40, in der Gemarkung Wisch.

15. Bodenordnende Maßnahmen

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

16. Anlagen

1. 18. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung

2. Protokoll zur Gebäudekontrolle vom 26. November 2019,
   bearbeitet: Dorothea Barre, 24109 Melsdorf, Schneiderkoppel 21, 27.11.2019

3. Artenschutzrechtliche Stellungnahme,
   bearbeitet: Dorothea Barre, 24109 Melsdorf, Schneiderkoppel 21, 14.01.2020

4. Potentialabschätzung und Artenschutzrechtliche Stellungnahme für den Vogelbestand B-Plan 25 Schönberg,
   bearbeitet: Hinrich Goos, An der Schule 4, 24257 Schwartbuck, 08.10.2020

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

Schönberg, den .....

Unterschrift/Siegel

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

Aufgestellt: Kiel, den 05.11.2021

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