



BEGRÜNDUNG

zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Alter Bauhof, Große Mühlenstraße 41“
der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön

für das Gebiet „Alter Bauhof, Große Mühlenstraße 41“

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Holzkoppelweg 5 – 24118 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

FRANKE's - Landschaften und Objekte
Legienstraße 16 - 24103 Kiel - Fon 0431-8066659 – Fax 0431-8066664 - info@frankes-landschaften.de

Stand: 08.09.2015, 13.10.2015, 26.04.2016

Art des Verfahrens:
Regelverfahren - Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) – Vereinf. Verfahren (13 BauGB) –
Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:
§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Stand des Verfahrens	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung .	5
1.4	Anlass der Planung	6
1.5	Ziele und Inhalte der Planung	6
2.	RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, PLANERISCHE VORGABEN.....	7
2.1	Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein, 2010.....	7
2.2	Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).....	8
2.3	Flächennutzungsplan	8
2.4	Landschaftsplan	9
2.5	Umweltprüfung und Umweltbericht.....	9
3.	FESTSETZUNGEN DER 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 19	9
3.1	Art der baulichen Nutzung	9
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
3.2.1	Bauweise, Baugrenzen.....	10
3.2.2	Grundfläche (GR)	11
3.2.3	Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	12
3.3	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	13
3.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr.....	14
3.4.1	Erschließung, fließender Verkehr	14
3.4.2	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	14
3.5	Grünordnung	15
3.5.1	Anpflanzungen von Bäumen	15
3.5.2	Erhalt von Bäumen	16
3.5.3	Grünflächen	16
3.6	Umweltbelange	16
3.6.1	Artenschutz.....	16
3.7	Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 sowie deren Änderungen	18
3.8	Ver- und Entsorgung.....	19
3.8.1	Wasserversorgung.....	19

3.8.2	Löschwasserversorgung.....	19
3.8.3	Energieversorgung	19
3.8.4	Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser	19
3.8.5	Müllentsorgung	19
3.9	Altlasten	19
3.10	Kampfmittel	19
3.11	Denkmäler sowie archäologische Kulturdenkmäler.....	20
3.12	Bodenordnende Maßnahmen	20
4.	AUSWIRKUNGEN DIESER BAULEITPLANUNG	20
5.	ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG.....	21

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Schönberg erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.12.2014. Der Aufstellungsbeschluss ist am 30.10.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Folgende Rechtsgrundlagen gelten für die Durchführung des Verfahrens:

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748), m.W.v. 26.11.2014, das Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29.7.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art. 4 Abs. 100 Gesetz zur Strukturreform des Gebührenrechts des Bundes vom 7.8.2013 (BGBl. I, S. 3154), das Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) für Schleswig-Holstein i.d.F. vom 24.02.2010 sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2013.

Auf der Rechtsgrundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) wird diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 im beschleunigten Verfahren aufgestellt, weil sich der Bereich im Ortskern der Gemeinde Schönberg befindet und zu allen Seiten mit unterschiedlicher Bebauungsstruktur umgeben ist. Zudem liegt für diesen Bereich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 19 vom 02.09.1971 vor, der mit dieser Planung/ Änderung neu überplant wird. Es handelt sich dabei um eine als Bauhof genutzte Fläche im Innenbereich der Gemeinde Schönberg mit einer Flächengröße von ca. 4.980 m². Somit liegt die Fläche unterhalb des im § 13 a BauGB genannten Schwellenwert von 20.000 m² und kann demnach auch nach § 13 a BauGB entwickelt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7(b) BauGB zu erwarten.

Bei einem Verfahren nach § 13a BauGB kann die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Durchführung einer Umweltprüfung und der daraus resultierende Umweltbericht entfallen.

1.2 Stand des Verfahrens

Das Verfahren zur Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 wurde als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Demnach konnte von einer frühzeitigen Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Am 13.10.2015 wurde durch den Planungsausschuss der Gemeinde Schönberg der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 30.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit ihre Anregungen und Hinweise zur Planung im Zeitraum vom 09.11.2015 bis 09.12.2015 abzugeben. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 09.11.2015 aufgefordert, ihre Stellungnahmen bis zum 11.12.2015 abzugeben.

Aufgrund privater Stellungnahmen dieses Beteiligungsverfahrens haben sich Änderungen und Ergänzungen der Planung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 19 ergeben, die zum erneuten Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 führten. Aus diesem Grund wurde durch den Planungsschuss der Gemeinde Schönberg der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 am __.__.____ erneut gefasst. Die erneute Beteiligung erfolgte im Regelverfahren, da es sich bei den Änderungen nicht nur um inhaltliche Ergänzungen und Klärstellungen handelte, sondern der bestehende Entwurf überarbeitet wurde. Folgende Änderungen wurden dabei vorgenommen:

Teil A Planzeichnung:

- Die Baugrenzen der drei Bauflächen 1 bis 3 wurden von der östlichen Grundstücksgrenze weiter abgerückt;
- Die maximale Gebäudehöhe der Bauflächen 1 bis 4 (BFL 1 bis 4) wurde reduziert;
- Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wurde in den Bauflächen 1 und 2 von II auf III und in der Baufläche 4 von III auf IV erhöht;
- Die Staffelgeschosse wurden in allen Bauflächen entfernt;
- Es wurden Traufhöhen in den Bauflächen 1 bis 4 (BFL 1 bis 4) des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt;
- Ergänzungen der Planzeichenerklärung in Anlehnung der v.g. Änderungen;

Die vorgenannten Änderungen an der Planung wurden vorgenommen, um eine mögliche Verschattung der nördlich und östlich befindlichen Wohngebäude bzw. Grundstücke zu reduzieren.

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom __.__.____ bis __.__.____ durchgeführt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ aufgefordert, ihre Stellungnahmen abzugeben.

In der Sitzung der Gemeindevertretung vom __.__.____ wurden die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. Die Gemeindevertretung hat am __.__.____ die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 befindet sich im Ortskern der Gemeinde Schönberg; nordöstlich der Großen Mühlenstraße und südlich der Bebauung der Straße Hühnerbek. Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 4.980 m². Derzeit wird das Gelände von dem Bauhof der Gemeinde Schönberg sowie durch den Kindergarten benutzt.

Die Gemeinde Schönberg gehört zum Kreis Plön in Schleswig Holstein. Das Gemeindegebiet liegt im Einzugsbereich der Landeshauptstadt Kiel (gem. Landesentwicklungsplan – LEP im Ordnungsraum) und besteht aus den Ortsteilen Neuschönberg, Schönberger Strand,

Brasilien, Kalifornien und Holm. In der Gemeinde leben ca. 6.078 Menschen (Zensus Datenbank, Stand 09.05.2011). Schönberg liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße 502 in Richtung Kiel. Der Plangeltungsbereich selbst liegt an der K 13, welche direkt an die L 211 anschließt. Vom Plangeltungsbereich ab sind es zum Zentrum der Stadt Kiel ca. 25 km.

1.4 Anlass der Planung

In der Gemeinde Schönberg besteht eine große Nachfrage nach Wohnraum. Die Gemeinde ist durch ihre Nähe zur Landeshauptstadt Kiel und die Lage direkt an der Ostsee ein attraktiver Wohnstandort. Die Nähe des Plangebietes zum Ortszentrum von Schönberg macht die Fläche besonders attraktiv.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 möchte die Gemeinde Schönberg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung einer bisher rein gewerblich genutzten Fläche im Ortskernbereich schaffen. Die Fläche des Geltungsbereiches der 3. Änderung ist im Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 als Mischgebiet festgesetzt worden. Ziel der Planung ist, die Fläche des ehemaligen Bauhofes als Allgemeines Wohngebiet (WA) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO) mit vier Geschosswohnungsbauten zu entwickeln.

1.5 Ziele und Inhalte der Planung

Gemeindliches Planungsziel ist die Schaffung einer wohnbaulichen Nutzung auf einer bisher gewerblich genutzten Fläche im Kernbereich der Gemeinde. Die Fläche des Bauhofes befindet sich in einem überwiegend wohnbaulich genutzten Bereich. Die Lage im Innenbereich von Schönberg eignet sich sehr gut, um eine wohnbauliche Nutzung zu entwickeln, da Versorgungsbereiche fußläufig in wenigen Gehminuten zu erreichen sind. Nordwestlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 600 m die Straße „Knüll“, die Fußgängerzone der Gemeinde. Westlich des Plangebietes liegt in einer Entfernung von ca. 400 m die „Bahnhofstraße“ mit mehreren großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

Ziel der Planung ist es, die bestehende Bebauung des Bauhofes durch neue Baukörper zu ersetzen, um zeitgemäßen innerörtlichen Wohnraum zu schaffen und das Quartier städtebaulich aufzuwerten. Die Gemeinde Schönberg folgt mit der Entwicklung einer innerörtlichen Fläche somit dem Planungsgrundsatz 'Innenentwicklung vor Außenentwicklung'.

Zwischen der Großen Mühlenstraße und der Straße Hühnerbek sollen insgesamt vier **drei- bis viergeschossige Wohngebäude** mit dazugehöriger Stellplatzanlage errichtet werden. Aus diesem Grund wird im Plangeltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit vier Baufenstern, eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sowie einer fast allseitig umschließenden Eingrünungsmaßnahme, festgesetzt.

Die Ausführung der Neubebauung soll als barrierearmes Wohnen erfolgen. Gemäß § 52 LBO müssen in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein. Drei Häuser erhalten einen barrierefreien Zugang zu den Wohnungen und im vierten Haus werden drei Wohnungen einen barrierefreien Zugang erhalten. Durch die Ausgestaltung der Wohnungen als barrierearme Wohnungen mit einem barrierefreien Zugang werden die Neubauten einen größeren Personenkreis als Interessengruppe ansprechen.

Die Verlagerung des Bauhofes und des Kindergartens ist innerhalb des Gemeindegebietes vorgesehen.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungspläne“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungspläne“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB). Folgende planerische Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

2.1 Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein, 2010

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) enthält für die Gemeinde Schönberg die folgenden Darstellungen:

- Die Gemeinde Schönberg ist Unterzentrum.
- Sie ist gleichzeitig äußerer Siedlungsachschwerpunkt der Siedlungsachse Kiel-Schönberg.
- Sie liegt am nordöstlichen Rand des Ordnungsraumes aber außerhalb des 10 km Umkreises um den Zentralbereich des Oberzentrums Kiel.
- Sie liegt innerhalb eines Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind hierzu folgende Ausführungen zu entnehmen:

Aussagen zur Siedlungsentwicklung

Gemäß LEP soll die Siedlungsentwicklung innerhalb der Ordnungsräume vorrangig entlang der Siedlungsachsen ausgerichtet werden. Die Grundrichtungen der Siedlungsachsen sowie die äußeren Siedlungsachschwerpunkte sind in der Hauptkarte dargestellt (2.4.1, 1Z, LEP). *Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen (Zi. 2.5.2, 2Z LEP).* Schönberg ist äußerer Siedlungsachschwerpunkt der Siedlungsachse Kiel-Schönberg und gehört damit zu den Schwerpunkten für den Wohnungsbau (Zi. 2.5.2, 2Z LEP). Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerechtem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen. Die bauliche Entwicklung darf nicht über die Abgrenzung der Siedlungsachsen hinausgehen (2.4.1, 3Z LEP). Eine planmäßige Erweiterung über den vorhandenen baulichen Siedlungszusammenhang hinaus ist dabei nicht vorzusehen (2.4.1, 4Z LEP).

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung (2.5.2, 6Z LEP). Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. Bevor die Kommunen

neue, nicht erschlossene Bauflächen ausweisen, ist von ihnen aufzuzeigen, inwieweit sie noch vorhandene Flächenpotenziale ausschöpfen können. Hierzu zählen alle Baugrundstücke

- im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne nach § 30 BauGB,
- im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, in denen Vorhaben nach § 33 BauGB zu beurteilen sind, sowie
- in Bereichen gemäß § 34 BauGB (2.5.2, 6Z LEP)

Die Gemeinde Schönberg gehört auf Grund ihrer Lage auf der Siedlungsachse Kiel-Schönberg zu den Schwerpunkten für den Wohnungsbau. Die Gemeinde Schönberg folgt den Aussagen des LEP 2010, indem sie eine innerörtliche und bereits erschlossene Fläche für wohnbauliche Zwecke entwickelt.

Bewertung: Das Vorhaben erfüllt die Kriterien des LEP.

2.2 Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall ist der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der 2010 von dem LEP abgelöst wurde.

Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen.

- Die Achse Kiel – Schönberg ist eine der Achsen, auf denen sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung gemäß Regionalplan im Wesentlichen vollziehen soll. Schönberg ist dabei als ein Achsenswerpunkt für Gewerbe-, Dienstleistungs-, Wohn- und Erholungsansiedlung anzusehen. Es ist ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen von bis zu 20 Prozent in 15 Jahren vorgegeben.
- Der Ortskern der Gemeinde Schönberg grenzt an einen Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Dieser Raum zieht sich von Laboe bis zum Stakendorfer Strand und von der Küste in das Land hinein bis zur B 502. In diesem Gebiet sollen die Landschaftsvielfalt sowie das landschaftstypische Erscheinungsbild erhalten bleiben.

2.3 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan von 2006 stellt für die Fläche des Plangeltungsbereichs eine Wohnbaufläche [W] gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar.



Abb. 01 Darstellung des derzeit gültigen Flächennutzungsplan (Urfassung)

Bewertung:

Das vorliegende Planungskonzept der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 sieht für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet [WA] vor.

2.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Gemeinde Schönberg von 1991 ist das Plangebiet gemäß Bestand als Siedlungsfläche dargestellt.

2.5 Umweltprüfung und Umweltbericht

Auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes wird gem. § 13a BauGB verzichtet, weil die festgesetzte Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7(b) BauGB zu erwarten sind. Dieses Vorhaben begründet auch keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für diese 3. Änderung hat die Gemeinde jedoch ein Landschaftsplanungsbüro hinzugezogen, um die Auswirkungen auf die Umwelt zu betrachten und gemäß der gemeindlichen Zielsetzung eine stärkere Durchgrünung des Gebietes zu erreichen sowie die Versiegelung zu reduzieren.

3. Festsetzungen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In dem Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Schönberg wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Ein allgemeines Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Um die v.g. Nutzung an diesem Standort anzusiedeln und nicht zu stören, werden in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen, Schank und Speisewirtschaften und Anlagen für sportliche Zwecke sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die vorgenommenen Ausschlüsse sind notwendig, um eine ortsverträgliche kommunale Wohnbauentwicklung innerhalb eines größtenteils wohnbaulich genutzten Umfeldes zu gewährleisten. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen handelt es sich um für diesen Bereich ortsuntypische Nutzungen, die ein qualitatives Wohnen in erheblichem Maße einschränken könnten. Insbesondere sind dabei mögliche Immissionen aufgrund von Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm durch beispielsweise erhöhtes Verkehrsaufkommen und Betriebszeiten zu nennen. Des Weiteren werden diese Nutzungen ausgeschlossen, da es sich hierbei um flächenintensive Nutzungen handelt, die sicherlich an anderer Stelle in der Gemeinde besser untergebracht werden können.

Ziel der Gemeinde ist es letzten Endes, Flächen für wohnbauliche Nutzungen qualitativ und quantitativ zu entwickeln.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

3.2.1 Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Bauweise

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine Bebauung ausschließlich für Gebäude in offener Bauweise [o] festgesetzt.

In der offenen Bauweise können Gebäude unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände errichtet werden. Dabei wird es freigestellt, ob Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise maximal nur 50 m lang werden.

Baugrenzen

Festgesetzt werden im Bebauungsplan Baugrenzen. Insgesamt werden vier Bauflächen (BF) 1, 2, 3 und 4 ausgewiesen. Die Baufenster sind aufgrund der Einhaltung der Abstandsflächen sowie der Ergebnisse der Schattenstudie eng gefasst.

Balkone, Terrassen und Loggien

Ebenerdige Terrassen, Balkone und Loggien dürfen inklusive ihrer Dächer die Baugrenze um maximal 2,00 m überschreiten. Die Länge der Überschreitung darf maximal 5,00 m betragen.

Die im Teil B Text festgesetzten Überschreitungen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, sofern die Nebenanlagen die nach Landesrecht (LBO-SH) vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.

Hiervon wird im Bebauungsplan Gebrauch gemacht, um den zukünftigen Bauvorhaben möglichst viel Spielraum einzuräumen. Durch diese Festsetzung sind Auskragungen durch Nebenanlagen (Balkone oder Loggien) an den Gebäuden auch dann zulässig, wenn sie die festgesetzte Baugrenze des jeweiligen Baufenster überschreiten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit den v.g. baulichen Anlagen ist nur in den gekennzeichneten privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung Eingrünung (EG) sowie der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Eine Beeinträchtigung bei einer Überschreitung der Baugrenze der DIN 18920 zum „Schutz von Bäumen, Pflanzabständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist nicht zulässig.

Dachüberstände

Überschreitungen der Baugrenzen durch Dachüberstände sind bis zu einer Breite von maximal 1,00 m zulässig.

Aufgrund der recht eng gefassten Baufenster, unter anderen bedingt durch die Einhaltung der erforderlichen Grenzabstände, bleibt nicht sonderlich viel Platz um Gebäude zu positionieren. Aus diesem Grund können die Baugrenzen bis maximal 1,00 m überschritten werden.

3.2.2 Grundfläche (GR)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 19 und 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche

Wie eingangs erwähnt ist der gesamte Plangeltungsbereich ca. 4.980 m² groß. Der maßgebliche Wert der überbaubaren Grundstücksfläche errechnet sich wie folgt:

- Größe des Geltungsbereich ca.	4.980 m ²
- Die anrechenbare Fläche ist	4.980 m ² groß

Festsetzung zur Grundfläche (GR)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird das Höchstmaß der Grundfläche (GR) für die jeweiligen Baufenster festgesetzt. Das Höchstmaß der Grundfläche liegt bei 300 m² in der Baufläche 1 (BF 1), 372 m² jeweils in den Bauflächen 2, 3 (BF 2, 3) und bei 370 m² in der Baufläche 4 (BF 4). Insgesamt können somit 1.414 m² mit baulichen Anlagen überbaut werden.

Bezogen auf die gesamte überbaubare Grundstücksfläche von 4.980 m² wird bei der Addition aller zulässigen Grundflächen der gemäß BauNVO genannte Maximalwert der Grundflächenzahl (GRZ) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4 nicht erreicht. Bei der überbaubaren Grundstücksfläche von 4.980 m² könnten bei einer GRZ von 0,4 maximal 1.992 m² überbaut werden, die ausgewiesene Grundfläche von insgesamt 1.414 m² liegt somit unter-

halb der berechneten überbaubaren Grundstücksfläche und entspricht einer GRZ von ca. 0,28.

Diese Beschränkung der maximalen Grundfläche wird vorgenommen, um die geplanten Geschosswohnungsbauten in ihren Dimensionen zu beschränken und an die umliegende Bebauung der Straßen Mühlenberg, Große Mühlenstraße und Hühnerbek anzupassen. Des Weiteren sollen die versiegelten Bereiche inklusive der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen möglichst gering gehalten werden.

3.2.3 Höhe baulicher Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 3 + 4 , § 18 und § 20 BauNVO)

Maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GHmax) durch die Höhenangabe über Normalnull (ü. N.N.) festgesetzt. Diese wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt.

Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

Die einheitliche Wahl der Höhenfestsetzungen über Normalnull (N.N.) wird gewählt, um zu gewährleisten, dass die geplanten Gebäude, trotz der in Richtung Süden ansteigenden Topografie im Geltungsbereich, im Verhältnis untereinander und zu den angrenzenden Wohngebieten keine unverhältnismäßige Höhen aufweisen.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Höhenbezugspunkten (HBP) ist nur schwer umsetzbar, da selbst eine geringfügige Verschiebung der jeweiligen Höhenbezugspunkte bzw. Topografie bereits deutlich andere Gebäudehöhen ergeben würden. Die maximale Höhenfestsetzung über Normalnull (N.N.) lässt sich trotz der vorhandenen Geländeversprünge eindeutig nachvollziehen und einhalten.

Als maximale Gebäudehöhe sind in der Baufläche 1 (BF 1) 26,60 m über Normalnull, in der Baufläche 2 (BF 2) 26,10 m, in der Baufläche 3 (BF 3) 25,10 m über Normalnull und in der Baufläche 4 (BF 4) 28,20 m über Normalnull zulässig. Dies entspricht Gebäudehöhen von ca. 9,10 m (BF 2, BF 3), ca. 9,60 m (BF 1) und ca. 12,20 m (BF 4) über dem Gelände, die aus ortsplannerischer Sicht und in Anlehnung an die Nachbarbebauung vertretbar sind.

Maximal zulässige Traufhöhe (THmax)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Traufhöhe (THmax) durch die Höhenangabe über Normalnull (ü. N.N.) festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut) bezeichnet.

Als maximale Traufhöhe sind in der Baufläche 1 (BF 1) 26,20 m über Normalnull, in der Baufläche 2 (BF 2) 25,70 m, in der Baufläche 3 (BF 3) 24,70 m über Normalnull und in der Baufläche 4 (BF 4) 27,80 m über Normalnull zulässig.

Anzahl der Vollgeschosse

Auch die Anzahl der Geschosse wird für jedes Baufenster differenziert festgesetzt, um die Höhe der benachbarten Bebauung zu berücksichtigen. Die maximal zulässige Anzahl der Geschosse liegt bei drei [III] Geschossen in den Bauflächen 1, 2 und 3 (BF 1, 2 und 3) und vier [IV] Geschossen in der Baufläche 4 (BF 4).

3.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Fassaden

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind für mindestens 60% der fensterlosen Fassaden nur Sichtmauerwerk und Putz in den Farben rot, rotbraun, gelb und grau zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen -sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser und Holzhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Insgesamt orientieren sich die vorgenommenen Festsetzungen an die vorhandene Bebauung in der unmittelbaren Umgebung. Gerade Sichtmauerwerk in unterschiedlichen farblichen Ausführungen ist in der Umgebung vorzufinden, verputzte Wände u.a. aufgrund energie-technischer Sanierungsmaßnahmen sind ebenfalls vorhanden. Holzblockbohlenhäuser und Holzhäuser sind in der unmittelbaren Umgebung nicht vorhanden und werden daher aus Gründen eines bestehenden städtebaulich harmonischen Gefüges ausgeschlossen.

Dacheindeckungen

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind nur nicht hochglänzende (engobierte) Dacheindeckungen oder Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien werden aus Gründen der Blendwirkung ausgeschlossen.

Bei Dächern unter einer Dachneigung von 22° (Regeldachneigung) sind auch andere Materialien zulässig.

Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind nur Gründächer, sogenannte Dächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Durch eine begrünte Dachaufsicht mit lebenden Pflanzen treten die Dachstrukturen der Nebenanlagen nur noch unterschwellig in Erscheinung. Zudem tragen begrünte Dächer zu einem besseren Mikroklima in der Umgebung bei. In der Regel werden für Nebenanlagen Schwarze Dacheindeckungen (Teerpappe) gewählt, die sich gerade in der wärmeren Jahreszeit sehr schnell aufheizen und Wärme in die unmittelbare Umgebung abgeben.

Zudem kann durch begrünte Dächer bei Regen der Wasserabfluss reguliert werden, da der Aufbau des Daches Wasser aufnehmen und langsam wieder abgeben kann.

Oberirdische Lagerbehälter

Um das strukturierte Bild innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) weiter zu stärken, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) sowie Anlagen zur Energiegewinnung auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe besitzen eine entsprechende Fernwirkung. Das ansprechende Gesamtbild des Wohngebietes würde durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes und in die umliegende Umgebung unterbrochen werden.

3.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

3.4.1 Erschließung, fließender Verkehr

Die Erschließung des Plangeltungsbereichs erfolgt über die Große Mühlenstraße. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes sieht dabei eine Zufahrt zum Grundstück zur geplanten Stellplatzanlage vor. Über die Stellplatzanlage sind die Wohngebäude erschlossen.

Fußweg

Zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der östlich verlaufenden Plangeltungsbereichsgrenze wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Fuß- und Radweg) festgesetzt. Diese Verkehrsfläche sichert die bestehende Wegeverbindung „Hühnerstieg“, welche die Straßen Hühnerbek und Mühlenberg fußläufig verbindet.

3.4.2 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 und 19 Abs. 4 BauNVO)

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

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass nur bestimmte Bereiche für Nebenanlagen (Stellplätze, überdachte Stellplätze, Zufahrten und Müllsammelplätze) auf den Grundstücken genutzt werden können.

Des Weiteren wird Festgesetzt, wie groß bzw. welche Flächenanteile die v.g. Nebenanlagen einnehmen dürfen. Insgesamt sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) somit Grundflächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 1.500 m zulässig. Dieser Wert setzt sich aus mehreren Flächen zusammen:

-	Stellplatzfläche		
-	Stellplatzzufahrten		
-	Müllsammelstelle		
-	Fahrradabstellanlage		
	zusammen	1.500 m ²	für die zulässige Grundfläche für Nebenanlagen
	zuzüglich	1.414 m ²	Grundfläche (GR) der Baufenster
	ergeben	2.914 m ²	überbaute Fläche gesamt

Dabei wird die überbaute Fläche gesamt ins Verhältnis zur Grundstücksgröße gesetzt. 2.914 m²/ 4.980 m², der ermittelte Wert liegt bei 0,59.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen u.a. der Nebenanlagen und Stellplätze und ihren Zufahrten mitzurechnen. Dabei darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Der genannte Höchstwert wird hierbei nicht erreicht. Der ermittelte Wert von 0,59 liegt unter den Wert von 0,6 (0,4 + 0,2 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO).

3.5 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25a/b)

Im Sommer 2015 erfolgte eine detaillierte, örtliche Bestandserfassung der Freiraumstruktur des Geltungsbereiches. Die Ergebnisse sind in einem Bestandsplan (s. Anlage 1) dokumentiert. Das Gelände ist mit verschiedenen überwiegend eingeschossigen Lager- und Werkstattgebäuden bebaut, die sich im nordwestlichen Teil der Planungsbereiches konzentrieren. An der Großen Mühlenstraße befindet sich eine Maschinenhalle an die sich ein als Kindergarten genutzter Gebäudeteil anschließt, der dazugehörige Vorgarten wird als Spielplatz genutzt und ist mit verschiedenen Spielgeräten ausgestattet.

Das gesamte Gelände fällt von Süden von ca. 17,30 müNN auf ca. 15,20 müNN nach Norden ab und ist zwischen den Gebäuden mit Asphalt und Pflaster befestigt. Unversiegelte Bodenbereiche sind nur kleinräumig an der nordwestlichen und südöstlichen Grundstücksgrenze vorhanden sowie im Vorgartenbereich des vom Kindergarten genutzten Gebäudeteils.

Auf dem Gelände befinden sich mehrere ortsbildprägende Bäume. Dazu zählen drei Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) in der südöstlichen Geltungsbereichsecke, eine Steileiche (*Quercus robur*) im Nordosten, mit einer kleinen Walnuß (*Juglans regia*) sowie eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*) im Nordwesten des Geländes. Entlang der nördlichen Grenze schließen sich nach Osten drei weitere, etwas kleinere Bäume an (Birke – *Betula pendula*, Eberesche – *Sorbus aucuparia*). Gleichzeitig befindet sich hier eine weitere Eiche, die zwar auf dem angrenzenden Nachbargrundstück ‚Hühnerbek 6 steht, deren Krone jedoch in den Geltungsbereich hineinragt und bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen ist.

An der östlichen Grenze des Geltungsbereiches sind die Zäune bzw. Sichtschutzwände z. T. mit den Kletterpflanzen Efeu (*Hedera helix*) oder Jelängerjelieber (*Lonicera caprifolium*) bekränkt. Zwei etwa 2 m breite Mahonien (*Mahonia aquifolium*) stehen vor der Sichtschutzwand. Weitere Kleinsträucher und ein Großstrauch befinden sich im Außengelände des Kindergartens.

3.5.1 Anpflanzungen von Bäumen

Flexible Standorte

Um die Stellplatzanlage optisch zu gliedern, sind mindestens neun Bäume zu pflanzen. Eine detaillierte Verortung der einzelnen Bäume wurde aufgrund einer flexiblen Ausgestaltung der Stellplatzanlage nicht vorgenommen

Es sind Hochstämme, 3x verpflanzt mit Ballen und Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden. Für die Baumpflanzungen sind Baumgruben mit einem Volumen von 12 m³ anzulegen. Die Anpflanzungspflicht umfasst auch den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

Feste Standorte

Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Bäume (mind. 2 Stück) sind 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.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte heimische Laubbäume zu verwenden. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

3.5.2 Erhalt von Bäumen

(§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § BNatSchG)

Innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld befindet sich ein schützenswerter Altbaumbestand, der als solcher in der Planzeichnung gekennzeichnet wurde.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld der zu erhaltenen Einzelbäume sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] zu berücksichtigen, um den Erhalt dieser Bäume sicherzustellen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen

In den für die Erhaltung von Einzelbäumen markierten Flächen (Kronentraufe) sind diese entweder als Rasenflächen, wassergebunden oder als Pflasterdecke mit erhöhtem Fugenananteil (z.B. Rasengitter) herzustellen. Der Wegeaufbau ist dem vorhandenen Wurzelwerk anzupassen.

3.5.3 Grünflächen

Es werden im Bebauungsplan private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung festgesetzt. Es sind Flächen, welche dauerhaft zu begrünen sind. Die Flächen sind den Gebäuden bzw. den jeweiligen Wohnungen zuzuordnen. Textliche Festsetzungen werden nicht getroffen.

3.6 Umweltbelange

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Schönberg wird im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt, somit ist eine Umweltprüfung (UP) mit Umweltbericht (UB) nicht erforderlich. In der Regel resultieren aus einem solchen Verfahren der Innenentwicklung keine Ausgleichsverpflichtungen, jedoch können Kompensationsbedarf bzw. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung aus Gründen des Artenschutzes erforderlich werden.

Die Bauleitplanung ermöglicht eine Versiegelung von ca. 2.986 m². Die gesamt zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung für die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 liegt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m², so dass keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des § 3c UVPG erforderlich ist.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in diesem Rahmen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Unberührt bleibt davon die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotop. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Biotop vorhanden.

3.6.1 Artenschutz

Das Bundesnaturschutzgesetz bezeichnet einige seltene und vom Aussterben bedrohte Arten als besonders und streng geschützt (§ 7 BNatSchG). Für diese Arten gelten nach § 44 BNatSchG bestimmte Zugriffsverbote. Unter anderem ist es verboten, sie der Natur zu entnehmen, zu beschädigen, zu töten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte zu beschädigen oder zu zerstören. Bei den streng geschützten Tierarten sowie den europäischen Vogelarten gilt zusätzlich das Verbot, sie während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs-, und Wanderungszeit erheblich zu stören.

Da das beschleunigte Verfahren keine Umweltprüfung vorsieht, das Vorhaben jedoch einen markanten Altbaumbestand aufweist, wurde eine umfassende Bestandsaufnahme mit einer artenschutzfachlichen Inaugenscheinnahme vorgenommen, um auszuschließen, dass von dem Vorhaben erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt ausgehen oder artenschutzrechtliche Belange berührt werden.

Da der Plangeltungsbereich überwiegend durch Gebäude und Verkehrsflächen versiegelt ist, kann eine Betroffenheit von streng geschützten Pflanzenarten, die sich durch eine hochgradige Standortspezialisierung auszeichnen, ausgeschlossen werden. Ebenso finden sich keine Habitatstrukturen, die auf ein Vorkommen von streng geschützten Amphibien-, Fisch-, Käfer- oder Reptilienarten und Kleinsäuger schließen lassen.



Abb. 02 + 03: Vorhandener Gebäudebestand und Betriebshofflächen

Vor diesem Hintergrund stellen die markanten Großbäume des Geltungsbereiches die einzigen Lebensräume dar, die Potential für das Vorkommen von streng geschützten Arten wie Fledermäusen und Vögeln haben könnten. Zu diesen zählen drei Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) in der südöstlichen Geltungsbereichsecke, eine Steileiche (*Quercus robur*) im Nordosten sowie eine Rotbuche (*Fagus sylvatica*) im Nordwesten des Geländes. Gleichzeitig befindet sich hier eine weitere Eiche, die zwar auf dem angrenzenden Nachbgrundstück steht, deren Krone jedoch in den Geltungsbereich hineinragt und bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen ist.



Abb. 04 - 06: Markante Einzelbäume: *Quercus robur*., *Aesculus hippocastanum*., *Fagus sylvatica*

Die Großbäume (Stammdurchmesser >50 cm) weisen teilweise Astlöcher und Spalten auf, die als Tagesquartier von Fledermäusen oder auch als Bruthöhle von Vögeln angenommen werden könnten. Eine Nutzung des Geltungsbereiches als Winterquartier ist aufgrund der fehlenden Frostsicherheit weder bei den Bäumen noch bei den vorhandenen Gebäuden zu erwarten. Da es sich bei den Gebäuden um teilweise alte Bausubstanz handelt, welche Mauerspalten sowie loses Dach- und Wandmaterial aufweist, ist damit zu rechnen, dass sie als Sommer- und Tagesquartiere von einzelnen Fledermausindividuen aufgesucht werden, so dass ein Abriss der Gebäude außerhalb der sommerlichen Aktivitätszeiten für Fledermäuse zwischen dem 01.12. (Nachttemperaturen im Frostbereich) und dem 01.03. vorzunehmen ist, um eine Tötung oder Störung nach § 44 (1) BNatSchG auszuschließen. Ein Ausgleich für die entfallenden Gebäude und somit für potentielle Tagesquartiere ist für den Erhaltungszustand der Fledermäuse nicht notwendig, da der Altbaumbestand in direkter Umgebung erhalten bleibt und dem Quartier aufgrund der fehlenden Nahrungsangebote nur eine geringe Bedeutung für die örtliche Fledermauspopulation zu zurechnen ist.

Die Ausstattung des Geltungsbereiches lässt auf vorkommende Vogelarten aus der Gilde der Gehölzbrüter und der Gebäudebrüter schließen. Für diese Arten gilt ähnliches wie für die Fledermäuse, durch die Entfernung von Bäumen und Sträuchern verlieren diese Tiergruppen mögliche Brutstätten und Nahrungshabitate (Früchte/ Samen/ Insekten). Bei den Gebäudebrütern kann in erster Linie mit dem Haussperling, mit Tauben und evtl. Schwalben gerechnet werden. Ein aktueller Nistbesatz durch Vögel wurde im Rahmen der Ortsbegehungen nicht festgestellt. Der Abriss der Gebäude ist daher zum Schutz möglicher Gebäudebrüter auf den Zeitraum vom 01.10. – 01.-03. zu beschränken.

Da zurzeit noch keine Konkretisierung der Gebäudegestaltung vorliegt, die Rückschlüsse auf eine mögliche Eignung als Brutstätte für die Gebäudebrüter zulässt, ist zu empfehlen, an den Gebäuden Nisthilfen für Schwalben anzubringen.

Die Entfernung der Birken und der Walnuss im unmittelbaren Umfeld der Großbäume dient der Pflege und Stärkung der vorhandenen Großbäume, um deren Kronenentwicklung nicht durch die Konkurrenz des Jungbaumaufwuchses zu beeinträchtigen.

Durch den Erhalt des Altbaumbestandes sowie entsprechende Schutzmaßnahmen während der Baumaßnahmen werden diese Lebens- und Nahrungshabitate nicht von dem Vorhaben beeinträchtigt und eine Tötung von Individuen ausgeschlossen, so dass dem Vorhaben bezgl. der Verbote des § 44 BNatSchG keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

3.7 Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 sowie deren Änderungen

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 19 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Schönberg haben für den Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Schönberg keine Gültigkeit mehr.

Dabei sind die Plangeltungsbereiche der 1. Änderung und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Schönberg von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 nicht betroffen.

3.8 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.

3.8.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau in Krumbek.

3.8.2 Löschwasserversorgung

Die Versorgung erfolgt wie nachfolgend beschrieben: Für die Löschwasserversorgung sind im Trinkwassernetz Hydranten in einem Abstand von höchstens 80 m vorzusehen. Gemäß der DVGW W 405 beträgt die geforderte Menge an Wasserleistung 96 m³/h (bzw. 1.600 l/min). Diese Löschwasserversorgung mit 96 m³/h kann über 2 Stunden zur Verfügung stehen. Zur praktischen Bestätigung sollte ein Entnahmeversuch im Gebiet der geplanten Bebauung durchgeführt werden. Weitere Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Bauaufsicht abzustimmen.

3.8.3 Energieversorgung

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Stadtwerke Kiel, die Stromversorgung erfolgt durch die E.ON Hanse GmbH.

3.8.4 Schmutzwasserentsorgung / Regenwasser

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).

Das Dachwasser – sofern nicht als Brauchwasser genutzt – erfolgt durch die Einleitung in den örtlichen Regenwasserkanal der angrenzenden Straßen.

3.8.5 Müllentsorgung

Die Hausmüllentsorgung wird durch den Kreis Plön sichergestellt. Sie erfolgt über die Große Mühlenstraße. Im Bereich der Grundstückszufahrt im Südwesten des Plangebietes ist eine Fläche für einen Müllsammelplatz festgesetzt. An den Abholtagen werden die Mülltonnen bzw. Müllcontainer an die angrenzenden Straßen gestellt. Ein Auffahren der Müllfahrzeuge auf das Grundstück entfällt somit, die Notwendigkeit einer Wendeanlage besteht somit nicht.

3.9 Altlasten

Altablagerungen sind innerhalb des Plangeltungsbereichs nicht bekannt. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

3.10 Kampfmittel

Da die Fläche des Plangeltungsbereiches bereits bebaut ist, sind vorkommen von Kampfmitteln sehr unwahrscheinlich, allerdings können Zufallsfunde von Waffen, Munition oder

Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Sollten im Zuge von Bauarbeiten solche Funde gemacht werden, sind die Arbeiten in diesem Bereich unmittelbar einzustellen, der Fundort ohne Bewegung der Gegenstände abzusichern und die Polizei zu unterrichten.

3.11 Denkmäler sowie archäologische Kulturdenkmäler

Sollten während der Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

3.12 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen durch die Gemeinde Schönberg sind bei dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 nicht erforderlich.

4. Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Wesentliche negative Auswirkungen sind mit dieser Bauleitplanung nicht zu erwarten, da es sich um eine bereits bebaute innerörtliche Fläche handelt, die nun nachverdichtet werden soll und somit zur Wohnraumvorsorge der Gemeinde Schönberg beiträgt.

In der Ursprungsfassung des Bebauungsplanes wurde die Fläche bereits überplant. Festgesetzt wurde für diesen Bereich eine Mischgebietsfläche (MI), die mit dieser 3. Änderung des Bebauungsplanes überplant wird, um den heutigen Erfordernissen einer qualitativen und quantitativen Wohnbebauung gerecht zu werden. **Die Wohnungen sollen größtenteils barrierearm ausgeführt werden.**

Aufgrund privater Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Untersuchung zur Verschattung durch das geplante Vorhaben erstellt. Daraus geht nach der Überarbeitung der Planunterlagen (Reduzierung der Gebäudehöhen und Abrücken der Baugrenzen von den östlich gelegenen Grundstücken) hervor, dass die am stärksten betroffenen Nachbargrundstücke „Mühlenberg 1, 3 und 5“ zwischen Oktober und März überwiegend in der Abendzeit sowie die Nachbargrundstücke „Hühnerbek 6, 8 und 10“ zwischen Oktober und März überwiegend in der Mittagszeit verschattet werden. Im Verlauf des Monats Mai nimmt die Verschattung ständig ab, so dass bis zum 31. Mai die Grundstücke auch ab 18 Uhr nahezu vollständig besonnt bleiben. Dies lässt eine Freizeitnutzung am Nachmittag und nach Feierabend insbesondere in den Sommermonaten zu. Gegenüber dem jetzigen Zustand tritt in Hinblick auf die Verschattung eine Verschlechterung ein. Nach Auffassung der Gemeinde liegt jedoch keine unzumutbare Beeinträchtigung vor. In Hinblick auf die Lärmimmission tritt gegenüber dem jetzigen Zustand hingegen eine Verbesserung ein. Der Betrieb eines Bauhofes verursacht insbesondere durch Winterdienste erhebliche Lärmimmissionen. Diese Situation wird durch die Verlagerung des Bauhofes und der Schaffung von Wohnraum erheblich verbessert. In der Gesamtabwägung ist nach Auffassung der Gemeinde in diesem Fall der öffentliche Belang der Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes und der Schaffung von Wohnraum im Innenbereich höher zu gewichten.

Die Vorgaben übergeordneter Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt und die Planung ist grundsätzlich verträglich für die Belange von Natur und Umwelt.

Die Erschließung ist von der Großen Mühlenstraße aus gesichert, ein Ausbau dieser Straße ist nicht erforderlich.

Die Umsetzung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 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.

5. ANLAGEN ZU DER BEGRÜNDUNG

- Anlage 1 Franke's Landschaften und Objekte, Kiel (September 2015)
– Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur 3. Änderung B-Plan Nr. 19,
Gemeinde Schönberg – Bestandsplan

- Anlage 2 Schattenwurfprognose zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der
Gemeinde Schönberg – Stand 12.02.2016

- Anlage 3 Schattenwurfprognose zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 der
Gemeinde Schönberg – Stand 31.03.2016

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am gebilligt.

Gemeinde Schönberg

Datum

.....
- Bürgermeister -

Erstellt:

Kiel, den 08.09.2015, 13.10.2015, 26.04.2016

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

FRANKE 's
LANDSCHAFTEN und OBJEKTE