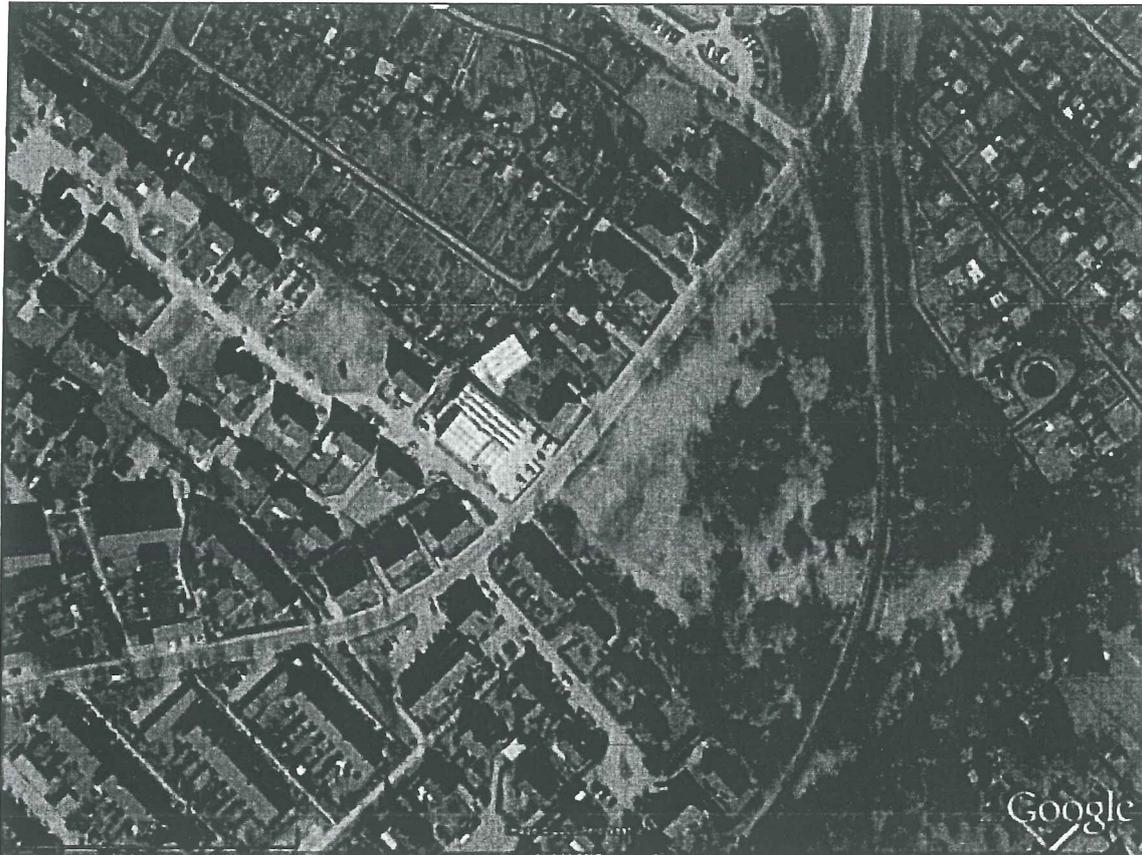


§ 6

## GEMEINSAME BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 43 UND ZUR  
3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER GEMEINDE SCHÖNKIRCHEN, KREIS PLÖN  
FÜR DAS GEBIET „KÄTNERREDDER 69“



Exemplar zur 3. Änderung des F-Planes

## INHALTSVERZEICHNIS

---

0. Vorbemerkung zur Aufbereitung der Planunterlagen.....	3
1. Anlass und Erfordernis der Planung.....	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren .....	3
2.1. Rechtsgrundlagen .....	3
2.2. Verfahren.....	4
2.3. Änderungen der Planung während des Aufstellungsverfahrens.....	5
3. Angaben zur Lage und zum Bestand .....	6
3.1. Lage der Plangebiete .....	6
3.2. Derzeitige Nutzung des Planbereiches .....	6
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	7
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	7
4.2. Flächennutzungsplan .....	8
4.3. Landschaftsplan .....	9
4.4. Bisherige Ziele der Gemeinde für das Plangebiet .....	10
5. Planung .....	10
5.1. Städtebauliches Konzept .....	10
5.2. Ziele der Planung .....	10
5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	11
5.4. Alternativenprüfung .....	11
6. Künftige Darstellungen im Flächennutzungsplan .....	12
7. Planinhalt und Festsetzungen für den B-Plan Nr. 43 .....	12
7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
7.2. Örtliche Bauvorschriften.....	14
7.3. Grünordnerische Festsetzungen.....	15
8. Umweltplanung.....	15
8.1. Eingriffsregelung .....	15
8.2. Ersatzaufforstung .....	16
8.3. Artenschutzrechtliche Prüfung .....	17
9. Immissionsschutz .....	17
9.1. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen .....	17
9.2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen .....	17
10. Erschließung.....	19
10.1. Verkehrserschließung .....	19
10.2. Technische Infrastruktur.....	19
11. Hinweise .....	19
12. Kosten .....	20
13. Umweltbericht.....	20

## **0. VORBEMERKUNG ZUR AUFBEREITUNG DER PLANUNTERLAGEN**

Die Begründung wird als gemeinsame Begründung für den Bebauungsplan Nr. 43 und die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erarbeitet. Die Begründung ist dabei so aufgebaut, dass für beide Bauleitpläne relevante inhaltliche Erläuterungen in den entsprechenden Kapiteln inhaltlich zusammengefasst werden. Ergebnisse hierbei Textanteile, die nur für einen Bauleitplan von Bedeutung sind, ist die Bezeichnung des Bauleitplanes jeweils durch Fettdruck hervorgehoben oder ein eigenständiges Unterkapitel gebildet worden.

Die Teile der Begründung, die sich explizit nur auf einen Bauleitplan beziehen, sind in jeweils eigenen Kapiteln erläutert.

Hierdurch wird gewährleistet, dass zu jedem Bauleitplan der Begründung die jeweils relevanten Inhalte entnommen werden können.

Für die Behördenbeteiligung wird den beiden Bauleitplänen lediglich ein Exemplar der Begründung mit Umweltbericht beigelegt. Zur öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne wird jedem Bauleitplan jeweils eine Ausfertigung der Begründung beigelegt.

## **1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG**

Die Fläche des Geltungsbereiches wird seit Jahren nicht mehr genutzt und liegt seit ca. 20 – 30 Jahren brach. Durch Sukzession haben sich im Laufe der Zeit naturnahe Flächen sowie Gehölzbewuchs, der inzwischen als Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes anzusprechen ist, entwickelt. Die Fläche dient im vorderen Bereich als Ablagerungsfläche, z. B. für Gartenabfälle und ähnliche Materialien. Für das Ortsbild ist dadurch insgesamt ein negatives Erscheinungsbild entstanden.

Der derzeitige Eigentümer der Fläche strebt eine wohnbauliche Nutzung auf dem Grundstück an und ist mit einem entsprechenden Antrag an die Gemeinde Schönkirchen herangetreten.

Aufgrund der städtebaulichen Einbindung der Fläche in die Umgebung, ihrer zentralen Lage, der fußläufigen Erreichbarkeit der Versorgungseinrichtungen der Gemeinde sowie der Nähe zu Verkehrswegen, technischer Infrastruktur und Bildungs- und Dienstleistungseinrichtungen ist der Bereich im unmittelbaren Anschluss an die Ortslage aus Sicht der Gemeinde für eine Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung geeignet.

Daher hat die Gemeinde beschlossen, ihre ursprünglichen städtebaulichen Ziele für diesen Bereich zu überdenken und die Fläche einer veränderten Nutzung zuzuführen. Im Vorfeld der Planaufstellungen wurden unterschiedliche Varianten einer Bebauung geprüft, die sowohl eine Bebauung der gesamten Fläche als auch eine straßenbegleitende Bebauung vorsahen.

Um die rückwärtigen, größtenteils aus Wald bestehenden Flächen zu erhalten und weiterhin der natürlichen Entwicklung zu überlassen und um den Erschließungsaufwand zu minimieren, wird mit der vorliegenden Planung nunmehr eine straßenbegleitende Bebauung verfolgt.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine künftige Bebauung und die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 43 sowie die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 43 der Gemeinde Schönkirchen wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt. Gleichzeitig wird gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB der gültige, vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönkirchen (Az. IV 643-512.111-57.74) im „Parallelverfahren“ geändert.

Die hier vorliegende Begründung gilt gleichzeitig für die Aufstellung des B-Planes Nr. 43 und die 3. Änderung des F-Planes.

Gemäß § 2(4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung sind in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt, der Bestandteil dieser Begründung ist.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dieser Planung durch die gleichzeitige Erarbeitung der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes mit eingebundener Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt.

Nach Abschluss des Verfahrens wird den vorliegenden Planungen gemäß § 6 (5) Satz 3 und § 10 (4) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

## 2.2. Verfahren

Die Aufstellungsbeschlüsse zum **B-Plan Nr. 43** sowie zur **3. Änderung des F-Planes** wurden am 30. September 2009 von der Gemeindevertretung gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB zur 3. Änderung des F-Planes und zur Aufstellung des B-Plan Nr. 43 wurde im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 16. November 2009 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04. Mai 2012 gemäß § 4 Abs. 1 an der Planung beteiligt.

Die Entwurfs- und Auslegungsbeschlüsse zum **B-Plan Nr. 43** sowie zur **3. Änderung des F-Planes** wurden am 11. Dezember 2012 von der Gemeindevertretung gefasst. Die erste öffentliche Auslegung beider Bauleitpläne erfolgte in der Zeit vom 16. Januar 2013 bis einschließlich 18. Februar 2013. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 18. Dezember 2012 und 22. Januar 2013 gemäß § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt.

Die Planinhalte des **B-Planes Nr. 43** haben sich nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 30. Mai 2013 den erneuten Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Die erneute öffentliche Auslegung des **B-Planes Nr. 43** erfolgte in der Zeit vom 15. Juli 2013 bis einschließlich 30. August 2013. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27. Juni 2013 gemäß § 4 Abs. 2 an der Planung beteiligt.

Eine erneute öffentliche Auslegung der **3. Änderung des F-Planes** wurde als entbehrlich angesehen, da die Änderung der Inhalte des B-Planes Nr. 43 keine Auswirkungen auf die Darstellungen der F-Planänderung haben.

Nach Durchführung der genannten Verfahrensschritte wurde festgestellt, dass die Bekanntmachungen zu den bislang erfolgten öffentlichen Auslegungen auf Grund der fehlenden Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar waren, formfehlerhaft sind. Um diesen Formfehler zu heilen, ist eine Wiederholung der öffentlichen Auslegungen der **3. Änderung des F-Planes** und des **B-Planes Nr. 43** erforderlich. Daher hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 16. September 2013 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erneut gefasst. Die Wiederholung der öffentlichen Auslegungen erfolgte in der Zeit vom 15. Oktober bis einschließlich 15. November 2013. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit gesondertem Schreiben über die öffentliche Auslegung informiert.

Die Gemeindevertretung hat die zur **3. Änderung des F-Planes** sowie die zum **B-Plan Nr. 43** abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29. Januar 2014 abschließend geprüft und das Ergebnis mitgeteilt. In gleicher Sitzung wurde zur **3. Änderung des F-Planes** der abschließende Beschluss sowie zum **B-Plan Nr. 43** der Satzungsbeschluss gefasst und die Begründung gebilligt.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat die **3. Änderung des F-Planes** mit Erlass vom 27. Mai 2014 mit Hinweisen genehmigt. Die Hinweise wurden beachtet.

Die Erteilung der Genehmigung der **3. Änderung des F-Planes** sowie die Stelle, bei der die **3. Änderung des F-Planes** mit der Begründung eingesehen werden können, wurden am 07. Juli 2014 bekannt gemacht. Die Stelle, bei der der **B-Plan Nr. 43** mit Begründung und zusammenfassender Erklärung eingesehen werden kann, wurde am 05. August 2014 bekannt gemacht.

Die **3. Änderung des F-Planes** wurde am 08. Juli 2014, der **B-Plan Nr. 43** am 06. August 2014 wirksam.

### **2.3. Änderungen der Planung während des Aufstellungsverfahrens**

Die Anregungen aus den bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren sowie die Fortentwicklung der Planung führten zu inhaltlichen Änderungen der Vorentwürfe des B-Planes Nr. 43 sowie der 3. Änderung des F-Planes.

Die nachfolgend dargelegten Änderungen der Planung beziehen sich auf die bislang durchgeführten Verfahrensschritte. Zur Wiederholung der öffentlichen Auslegungen wurden keine inhaltlichen Änderungen der Festsetzungen des **B-Planes Nr. 43** sowie der Darstellungen der **3. Änderung des F-Planes** vorgenommen. Lediglich die Aussagen zur angestrebten externen Ausgleichsfläche wurden, dem derzeitigen Informationsstand entsprechend, aktualisiert.

#### **2.3.1 Änderungen im B-Plan Nr. 43**

Im B-Plan Nr. 43 wurden folgende Planinhalte gegenüber der Vorentwurfsfassung geändert:

- Die Festsetzung einer Maßnahmenfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes fällt künftig fort. Die Fläche wird nunmehr lediglich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ festgesetzt. Der zunächst dort vorgesehene Ausgleich soll an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes erfolgen.
- Die Aussagen zur Ableitung des Oberflächenwassers wurden konkretisiert und am nördlichen Rand des Plangebietes eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken festgesetzt.
- Da sich unterhalb der angedachten Baumpflanzungen in der Straße umfangreiche Versorgungsleitungen befinden wird dort zur Minimierung des Erschließungsaufwandes auf die Baumstandorte verzichtet. Um dennoch eine Grüngliederung des Straßenraumes zu erreichen, erfolgt die Festsetzung von Baumstandorten auf privater Grundstücksfläche. Die veränderten Festsetzungen reduzieren insgesamt den Eingriff innerhalb des öffentlichen Straßenraumes und bedingten eine geringfügige Veränderung des festgesetzten Baufeldes.
- Auf den privaten Grundstücksflächen entlang des Kätnersredders wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.
- Die bislang im Vorentwurf vorliegenden textlichen Festsetzungen wurden ausgearbeitet.

Weitergehende Erläuterungen zu den oben aufgeführten Punkten finden sich in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung, die entsprechend ergänzt wurden. Die Begründung wurde darüber hinaus insbesondere bezüglich des Kapitels Immissionsschutz überarbeitet.

Der Planentwurf des B-Planes Nr. 43 wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung geändert. Die inhaltlichen Änderungen sind im nachfolgenden zusammenfassend dargestellt.

Die Planungsabsichten zu der geplanten Bebauung wurden dahingehend überarbeitet, dass nunmehr im südwestlichen Bereich der vorgesehenen Bauflächen eine größere Ausnutzung vorgesehen wird. Statt der bisher hier angedachten Doppelhausbebauung sollen nunmehr auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten ermöglicht werden.

Dies erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund, an diesem gut angebundenen Ort auch Wohnraum für Senioren bzw. kleinere Wohnungen schaffen zu können, um dem zunehmenden Bedarf an entsprechenden Angeboten gerecht zu werden.

Im nordöstlichen Bereich ist nach wie vor eine Einzel- und Doppelhausbebauung vorgesehen, allerdings hat sich die Flächenzuordnung geringfügig verändert.

In der Planzeichnung sind die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Bauweise, zu den überbaubaren Grundstücksflächen und den Gebäudehöhen, dem veränderten Planungsziel entsprechend, überarbeitet worden. Auf der Planzeichnung ist ein entsprechender Hinweis auf die geänderten Inhalte der Planzeichnung angebracht.

Ebenso wurden die betroffenen textlichen Festsetzungen überarbeitet. Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen sind durch Streichungen und Kursivschrift hervorgehoben.

Weitergehende Erläuterungen zu den oben aufgeführten Punkten finden sich in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung, die entsprechend ergänzt wurden.

### 2.3.2 Änderungen in der 3. Änderung des F-Planes

In der 3. Änderung des F-Planes wurden folgende Planinhalte gegenüber der Vorentwurfsfassung geändert:

- Die Darstellung einer Maßnahmenfläche am südöstlichen Rand des Plangebietes fällt künftig fort. Die Fläche wird nunmehr lediglich als Grünfläche ausgewiesen. Der zunächst dort vorgesehene Ausgleich soll an anderer Stelle außerhalb des Plangebietes erfolgen.
- Die Aussagen zur Ableitung des Oberflächenwassers wurden konkretisiert und am nördlichen Rand des Plangebietes eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken dargestellt.

Weitergehende Erläuterungen zu den oben aufgeführten Punkten finden sich in den jeweiligen Kapiteln dieser Begründung.

## 3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

### 3.1. Lage der Plangebiete

#### ÜBERSICHTSPLAN



Die Plangebiete befinden sich im westlichen Bereich des Gemeindegebietes, südlich des eigentlichen Ortskerns. Der Geltungsbereich ist ca. 2 ha groß und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Nordwesten durch die zum Ortskern der Gemeinde führende Straße Kätnersredder,
- im Osten durch die Bahntrassen der Güterzuglinie zum Ostuferhafen und der Museumsbahn nach Schönberger Strand sowie
- im Südwesten durch die mit Einfamilienhäusern bebauten Grundstücke an der Straße Rosengarten.

### 3.2. Derzeitige Nutzung des Planbereiches

Bis zu einer Tiefe von ca. 70 m vermittelt die Fläche den Eindruck einer Brachfläche, die in den vergangenen Jahrzehnten nur sporadisch genutzt wurde, z. B. gastierten hier vor Jahren zeitweise kleinere Zirkusbetriebe oder vor wenigen Jahren weideten in Teilbereichen einen Sommer lang Pferde. Wahrscheinlich wurde in den vergangenen Jahrzehnten auf Teilflächen Bauschutt verbracht. Auf diese Weise konnte sich der bis zu 60 m tiefe Gehölz- und Buschsaum entlang der Eisenbahnlinie zu einem hochwertigen Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt entwickelt. In Teilbereichen wird die Fläche als Ablagerungsfläche für Gartenabfälle und ähnliches missbraucht.

Die südwestlich gelegene Straße Rosengarten ist gemeinsam mit den Straßen Liliengarten und Fliedergarten in den 1980er Jahren mit Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern bebaut worden. Weiter westlich grenzt die seit Ende der 1930er bis Mitte der 1950er Jahre errichtete Anschützsiedlung an. Jenseits der Bahnlinie befindet sich bereits auf Kieler Stadtgebiet die in den 1920er Jahren errichtete Siedlung Oppendorf. Während die Anschützsiedlung überwiegend durch dreigeschossige Zeilenbauten geprägt ist, zeichnet sich die Siedlung Oppendorf durch freistehende Einfamilienhäuser auf großen, z. T. sehr tiefen Grundstücken aus.



Blick vom Kätnersredder nach Osten

Nordöstlich der Bahn befinden sich Kleingärten. Die gegenüberliegende Seite des Kätnersredders ist mit einer Gärtnerei und eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Dahinter bestehen weitere Kleingärten und im Norden eine 1996 von der AWO in Betrieb genommene Seniorenwohnanlage mit Tagespflegestation.



Blick nach Osten zur Gegenüberliegenden Bebauung im Kätnersredder

Die Straße Kätnersredder befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 25 m und 26 m über NN und steigt nach Südwesten leicht an.

#### **4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN**

##### **4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Schönkirchen finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr

2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

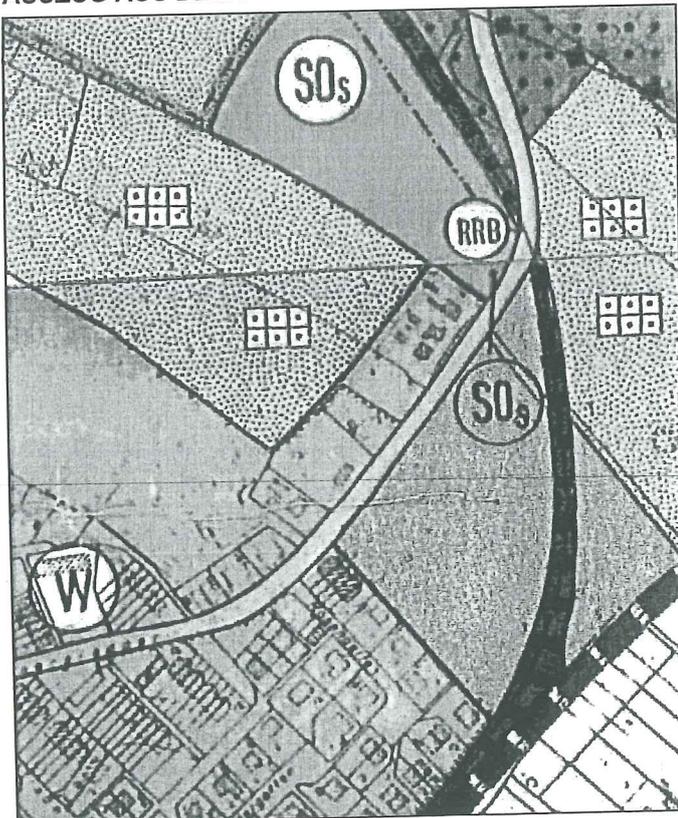
Die Gemeinde Schönkirchen gehört – auch nach dem neuen Landesentwicklungsplan – in ihrer Gemeindefunktion zum Ordnungsraum Kiel und bildet auf der Siedlungsachse Kiel – Schönberg einen Siedlungsschwerpunkt. Die wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung soll sich hier kontinuierlich fortsetzen. Aufgrund der Nähe zu Kiel sind die Potentiale in Schönkirchen verstärkt zu nutzen.

Grundsätzliche Aufgabe der Kommunen ist es, entsprechend den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung bauleitplanerische Flächenvorsorge zu betreiben. Diesen übergeordneten städtebaulichen Zielen wird die Gemeinde Schönkirchen durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 mit dem Ziel einer Erweiterung der innerörtlichen Wohnbauflächen gerecht.

#### 4.2. Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönkirchen wurde am 29.03.2001 von der Gemeindevertretung abschließend beschlossen. Das Plangebiet ist als gemäß Landesnaturschutzgesetz „Geschütztes Biotop“ dargestellt, die gegenüber liegende Straßenseite vom Kätnerredder als Wohnbaufläche, die nördlich daran anschließende Senioreneinrichtung der AWO als Sonderbaufläche mit Regenrückhaltebecken im südlichen Teil und die südwestlich an das Plangebiet angrenzende Fläche als Wohnbaufläche.

#### AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE SCHÖNKIRCHEN



Die im Gleisdreieck zwischen der Bahnstrecke zum Ostuferhafen und der Bahnstrecke nach Schönberg gelegene Fläche ist im vorderen Bereich Teil des „Geschützten Biotops“ und im hinteren Teil als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dargestellt, der Kätnerredder als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße, die Bahntrasse als Fläche für Bahnanlagen.

Jenseits der Bahnstrecke nach Schönberg befindet sich das Kieler Stadtgebiet. Der Flächennutzungsplan der Stadt Kiel aus dem Jahr 2000 stellt hier die Bahnanlagen dem Bestand entsprechend dar. Daran schließen sich die mehr als 100 m tiefen Grundstücke am Trennrader Weg in Kiel-Oppendorf an. Mit Ausnahme eines ca. 60 m tiefen an die Bahn angrenzenden und als Grünfläche dargestellten Streifens weist die Stadt Kiel hier Wohnbauflächen aus.

## AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT KIEL, 2000

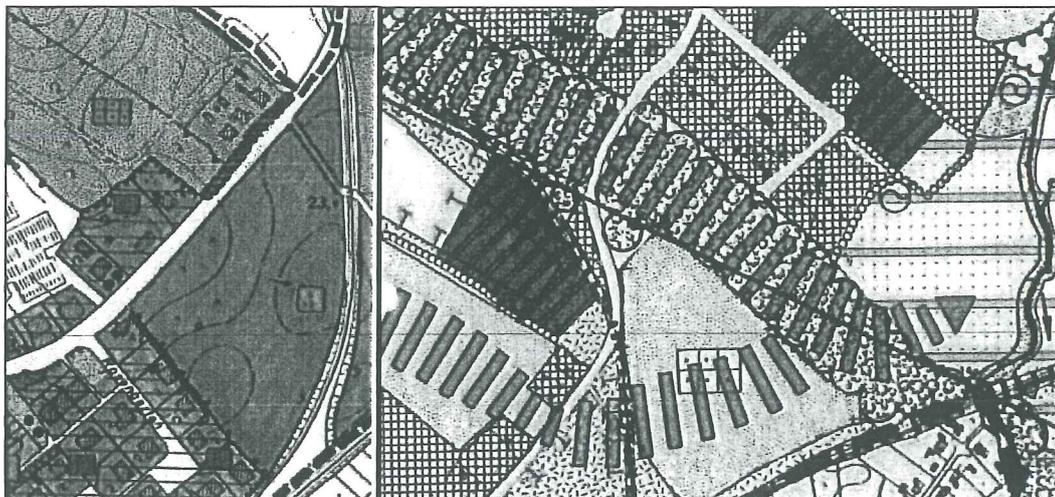


### 4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde stammt aus dem Jahr 1995.

In der Bestandsdarstellung des Landschaftsplanes wird die Fläche südlich des Kätnersredders beidseitig der Eisenbahn als „Brachfläche“ eingeordnet. In der Bewertung („Ökologisch wertvolle Flächen und Elemente“) wird dem Gelände die Biotop-Nr. 6 zugeordnet mit der Biotopbezeichnung „BR“ (Brache, trocken), geschützt gem. LNatSchG (seinerzeit gem. § 15a).

## AUSSCHNITT AUS DEM LANDSCHAFTSPLAN SCHÖNKIRCHENS



Bestand

Planung – Entwurf

Die Karte „Planung – Entwurf“ zum Landschaftsplan stellt die Fläche westlich der Gleisanlage als Brachfläche und als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar. Zudem ist der Bereich Bestandteil einer „landschaftspflegerischen und grünplanerischen Struktur“ mit dem Ziel „Erhalt von wichtigen innerörtlichen Grünverbindungen“.

Diese Darstellung erfolgte seinerzeit unter Einbeziehung eines baulich nicht genutzten Zwischenraumes in der Bebauung nördlich des Kätnersredders, der inzwischen nicht mehr existiert. Das entsprechende Grundstück wurde auf Grundlage einer Genehmigung nach § 34 BauGB in der jüngeren Vergangenheit mit zwei Doppelhäusern bebaut.

Die Abweichungen vom Landschaftsplan sind zu begründen. Dies erfolgt innerhalb des Umweltberichtes zur Planung durch das Büro Muhs Landschaftsarchitekten.

#### **4.4. Bisherige Ziele der Gemeinde für das Plangebiet**

Gemeindliche Planungen im Bereich des Plangebietes erfolgten bislang lediglich im Rahmen des 1995 aufgestellten Landschaftsplanes und des 2001 von der Gemeinde abschließend beschlossenen Flächennutzungsplanes. Die inhaltlichen Aussagen dieser Planungen sind oben beschrieben.

Übereinstimmend stellten beide Planungen das Plangebiet bisher als „Geschütztes Biotop“ dar. Die für das Plangebiet im älteren Landschaftsplan vorgesehenen Darstellungen „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ und „landschaftspflegerische und grünplanerische Struktur“ mit dem Ziel „Erhalt von wichtigen innerörtlichen Grünverbindungen“ sind im jüngeren Flächennutzungsplan nicht enthalten. Insofern entsprechen diese Darstellungen des Landschaftsplanes nicht mehr den Zielsetzungen der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in diesem Teil des Gemeindegebietes.

### **5. PLANUNG**

#### **5.1. Städtebauliches Konzept**

Mit der vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung entlang des Kätnersredders mit Wohngebäuden in einer Tiefe von ca. 30 bis 50 m geschaffen werden.

Die Festsetzungen des vorliegenden B-Planes zu Art und Maß der baulichen Nutzung auf den neu zu bebauenden Flächen orientieren sich an der in der Umgebung bestehenden Bebauung. Auf diese Weise soll eine Abrundung des Ortsrandes erreicht und eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild gewährleistet werden.

Das ursprünglich vorgelegte städtebauliche Konzept sah unter Nutzung der mit der Straße Kätnersredder bereits vorhandenen verkehrlichen Erschließung und technischen Infrastruktur fünf Doppelhäuser und ein Einzelhaus vor. Die rückwärtig gelegenen Doppelhaushälften sollen dabei über schmale Zufahrten („Pfeifenstiele“) erschlossen werden.

Das nun verfolgte Konzept sieht im südwestlichen Bereich (Teilgebiet 1) drei Mehrfamilienhäuser mit jeweils maximal sechs Wohneinheiten und im nördlichen Bereich (Teilgebiet 2) zwei Grundstücke für eine Doppel- oder Einzelhausbebauung vor.

Die Änderung des Konzeptes erfolgte insbesondere vor dem Hintergrund, an diesem gut angebundenen Standort auch Wohnraum für Senioren bzw. kleinere Wohnungen schaffen zu können, um dem zunehmenden Bedarf an entsprechenden Angeboten gerecht zu werden.

Die erforderlichen Besucherparkplätze werden im Bereich des öffentlichen Straßenraumes in Längsrichtung angeordnet.

Die nicht zu bebauenden Grünflächen sind in den Geltungsbereich der Planung aufgenommen worden, um den gemeindlichen Planungswillen zu dokumentieren, dass hier keine über die durch die Planung ermöglichte Bebauung hinausgehende weitere bauliche Entwicklung beabsichtigt und erwünscht ist. Ebenso sollte für die Bürger und insbesondere für die künftigen Anlieger der Grünfläche verdeutlicht werden, welche bestehenden Nutzungen (Wald) und daraus resultierenden Regelungen (Waldabstand) hier zu beachten sind.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung sowie zum städtebaulichen Konzept finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

#### **5.2. Ziele der Planung**

Unter Würdigung der oben genannten Aspekte und unter Berücksichtigung der bereits ausgeführten landesplanerischen Vorgaben beabsichtigt die Gemeinde, mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 43 auf der Ebene der verbindlichen und der 3. Änderung des F-Planes auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilien- sowie Einzel- und Doppelhäusern zu schaffen. Die wesentlichen Ziele der Planung sind zusammengefasst

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,

- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie die Minimierung und verträgliche Gestaltung des Eingriffes in das Landschaftsbild.

Die Aufstellung des B-Planes Nr. 43 wird durch eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung und eine grünordnerische Planung begleitet. Hierbei wird die Betroffenheit von Schutzgütern bewertet und entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorgeschlagen, die soweit erforderlich und sinnvoll als Festsetzung in den B-Plan übernommen werden.

Die Ergebnisse und Konsequenzen für die Planung sind in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung erläutert.

### **5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nachhaltig verändert. Auf dem vorderen Drittel der bislang unbebauten Fläche wird künftig eine kleinteilige Wohnbebauung entstehen. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und zur Gestaltung der Gebäude sowie der Eingrünung des Gebietes soll eine städtebaulich möglichst verträgliche Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen.

Der in den vergangenen Jahrzehnten im Plangebiet sukzessiv gewachsene Gehölzbestand ist nach Angaben der Forstbehörde Mitte gemäß Landeswaldgesetz (LWaldG) als Waldfläche zu bewerten und deshalb als solcher geschützt. Für die Bereiche des Plangebietes, die als Wald geschützt sind und bebaut werden sollen, ist eine Waldumwandlung gemäß LWaldG erforderlich, die die Schaffung von Waldersatzflächen oder eine Ausgleichszahlung voraussetzen. Dabei ist die Berücksichtigung eines Waldschutzstreifens zu beachten.

Die überbaubaren Flächen und die Errichtung von Nebenanlagen werden zu einer Versiegelung und einer Beeinträchtigung bzw. Entfernung von Grünstrukturen führen. Der erforderliche Ausgleich wird im Zuge dieser Planung festgestellt und planungsrechtlich gesichert.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Wohnbebauung wird sich durch die Wohnbebauung geringfügig erhöhen, ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als sehr gering einzustufen.

Mögliche Beeinträchtigungen der bereits vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen durch die geplante Bebauung bzw. Konflikte werden begutachtet und soweit erforderlich gelöst.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar. Bezüglich der von den am Plangebiet vorbeiführenden Eisenbahntrassen und den von dort auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wird auf die Ausführungen im Kapitel 9, Immissionsschutz verwiesen.

### **5.4. Alternativenprüfung**

Im Vorfeld der Planaufstellungen wurden auf der Ebene der Bebauungsplanung unterschiedliche Varianten einer Bebauung geprüft, die sowohl eine Bebauung der gesamten Fläche als auch eine straßenbegleitenden Bebauung vorsahen. Im weiteren Verlauf der Planung wurde seitens des Kreises Plön eine weiter verdichtete Bebauung der Fläche angeregt. Diese Planungsalternative wurde durch die Gemeinde geprüft und wird mit der vorliegenden Planung weiter verfolgt.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist festzuhalten, dass es innerhalb des Gemeindegebietes noch verfügbare und bereits erschlossene Grundstücke für eine Wohnbebauung gibt.

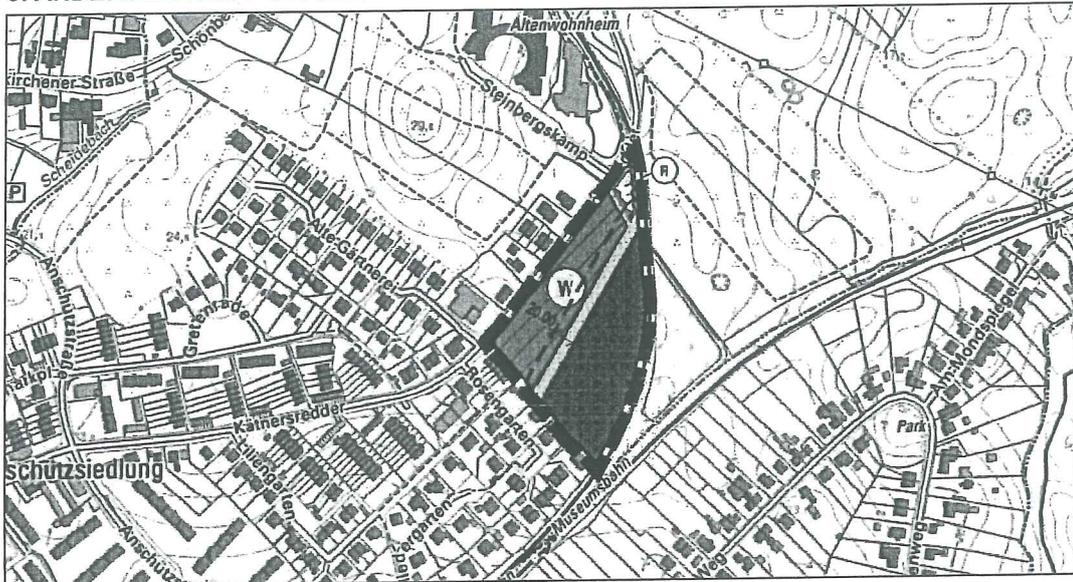
Eine Bebauung des vorliegenden Plangebietes wird dennoch verfolgt, da es sich bei der vorliegenden Planung um die Ergänzung einer bereits vorhandenen Straßenrandbebauung auf einer innerörtlichen Fläche handelt, keine bzw. nur geringe zusätzlichen Aufwendungen für die verkehrliche und infrastrukturelle Erschließung des Plangebietes erfolgen müssen und mit den relativ großen Grundstücken eine andere Nutzergruppe angesprochen wird.

Die Gemeinde Schönkirchen ist bemüht, ihre Siedlungsentwicklung besonders in innerörtlichen, bereits erschlossenen Bereichen voranzutreiben und Baumöglichkeiten für unterschiedliche Nutzergruppen bereitzustellen. Bei der Abwägung dieser Zielsetzung mit den naturschutzrechtlichen Belangen kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass eine Bebauung im vorderen Bereich entlang des Kätnersredders städtebaulich vertretbar ist.

Weitergehende Aussagen zur Alternativenprüfung sind dem Umweltbericht zur Begründung zu entnehmen.

## 6. KÜNFTIGE DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

### 3. ÄNDERUNG DES F-PLANES



Der Bereich des geplanten Wohngebietes wird, der Systematik des bestehenden F-Planes entsprechend und dem beabsichtigten Planungsziel folgend, nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung künftig als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt.

Der südöstlich angrenzende Bereich wird, den tatsächlichen Gegebenheiten folgend, als „Fläche für Wald“ dargestellt.

Der Bereich zwischen Wald und Wohnbaufläche wird als Grünfläche dargestellt. Sie bildet einen Pufferstreifen zwischen dem Wald und den wohnbaulichen Nutzungen.

Die Grenze des auf 20,0 reduzierten Waldabstandes wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird eine Fläche für ein Regenwasserrückhaltebecken ausgewiesen, dass der Rückhaltung und gedrosselten Einleitung des Oberflächenwassers aus dem Gebiet dient.

## 7. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN FÜR DEN B-PLAN NR. 43

### 7.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 7.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird im Anschluss an die Reihenhausbebauung an der Straße „Rosengarten“ eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen, die die Kubatur der angrenzenden Bebauung aufnimmt und fortsetzt. Im nördlichen Bereich wird eine kleinteilige Einzel- und Doppelhausbebauung angestrebt, die sich im Maß der Nutzung an der nordwestlich, am Kätnersredder gelegenen Bebauung orientiert.

Die geplante Bebauung soll sich in der Art und im Maß der baulichen Nutzung in den vorhandenen Charakter der umgebenden Bebauung einfügen. Das Gebiet soll hierbei vorwiegend dem Wohnen dienen und wird deshalb nach § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.

Dabei sind gemäß § 1 (6) BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig, da sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten. Derartige Störungen sind insbesondere durch die von den genannten Einrichtungen ausgehenden Emissionen sowie durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu befürchten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig soweit die sich nicht störend auf ihr Umfeld auswirken. Diese Nutzungen bleiben Bestandteil des Bebauungsplanes, um das Nutzungsspektrum der geplanten Bebauung möglichst weit zu fassen.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufeld) gibt den Rahmen vor, innerhalb dessen die geplanten Bauvorhaben verwirklicht werden können.

Das Maß der Nutzung wird über die Festsetzung eines absoluten Wertes für die maximale Grundfläche der baulichen Anlagen sowie, zu deren Einbindung in das Gelände und die Umgebungsbebauung, durch differenzierte Höhenfestsetzungen für die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens und der Gebäude gesteuert.

Eine Festsetzung der maximalen Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Geschossfläche wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, in Verbindung mit den im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Ausbildung der Dächer, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

Zugunsten einer adäquaten Grundstücksausnutzung liegt die maximal überbaubare Grundstücksfläche in den für eine Bebauung neu zur Verfügung stehenden Flächen im Teilgebiet 2 bei 250 m<sup>2</sup> für die Bebauung mit einem Einzelhaus bzw. bei 125 m<sup>2</sup> je Doppelhaushälfte bei einer Doppelhausbebauung. Innerhalb des Teilgebietes 1 sind für die maximal überbaubare Grundstücksfläche 400 m<sup>2</sup> je Grundstück zulässig.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen für die Bebauung beziehen sich auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand definiert. Die festgesetzten Höhen betragen im Teilgebiet 1 maximal 5,0 m für die Trauf- bzw. 11,0 m für die Gebäudehöhe. Hier ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die bei steil geneigten Dächern auf Grund der größeren Gebäudetiefen eine größere zulässige Höhe erfordern.

Im Teilgebiet 2 sind maximal 5,0 m für die Trauf- bzw. 9,0 m für die Gebäudehöhe zulässig. Dies ermöglicht den ortstypischen Baustil bzw. die klassischen Bauform eines eingeschossigen Baukörpers mit einem steil geneigten Dach und durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 5,0 m ebenso eine Bebauung mit zwei nutzbaren Geschossebenen.

Die Festsetzung der Trauf- und Gebäudehöhe ist bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Dieser darf maximal 0,50 m über der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen Erschließungsfläche des Kätnerredders liegen. Eine grundstücksbezogene Höhenfestsetzung in der Planzeichnung ist nicht erforderlich, da das Gelände relativ eben ist und zwischen dem Kätnerredder und den Bauflächen, wie aus der exakten Höheneinmessung der Fläche hervorgeht, nur geringe Höhenunterschiede bestehen.

#### 7.1.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden als Bauweise im Teilgebiet 1 eine offene Bauweise und im Teilgebiet 2 sowohl Doppelhäuser als auch Einzelhäuser festgesetzt.

Um sicherzustellen, dass keine zu kleinen Grundstücke entstehen, wird im Teilgebiet 2 eine Mindestgrundstücksgröße für Einzelhäuser von 900 m<sup>2</sup> bzw. für Doppelhaushälften von 450 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zur weiteren Steuerung wird im Teilgebiet 1 im Bereich der vorgesehenen Mehrfamilienhausbebauung die Gebäudestellung durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung vorgegeben. Die festgesetzte Firstrichtung entspricht dabei der auch vor dem Hintergrund einer Nutzung der Dachflächen für solarenergetische Anlagen optimalen Ausrichtung nach Südwesten.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr, wird in den allgemeinen Wohngebieten die maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden im Teilgebiet 1 auf maximal sechs und im Teilgebiet 2 auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Bei Errichtung von Doppelhäusern im Teilgebiet 2 ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

Nebenanlagen sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Daher ist festgesetzt, dass derartige Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Diese Festsetzung hat den zusätzlichen Nebeneffekt, dass vor den Garagen und Carports ein Stauraum für ein weiteres Fahrzeug entsteht. Offene Stellplätze sind auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Innerhalb der im Waldschutzstreifen befindlichen privaten Grünfläche werden auch auf Grund der Regelungen zum Waldabstand Stellplätze aller Art und Nebenanlagen ausgeschlossen. Bei der Errichtung entsprechender Anlagen im Bereich zwischen der Grünfläche und der rückwärtigen Baugrenze sind die Regelungen des Landeswaldgesetzes zu beachten.

## **7.2. Örtliche Bauvorschriften**

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung der Neubebauung in das Ortsbild sollen im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen geregelt werden.

### **7.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

Zur Gestaltung der Fassaden und der Dachflächen der Hauptgebäude erfolgen Festsetzungen bezüglich deren Material- und Farbgebung sowie hinsichtlich der Dächer zu deren Form.

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rot bis rotbraunem, gelbbraunem, weißem oder weiß geschlammtem Verblendmauerwerk oder in einer in einem hellen Farbton überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss. Der Remissionswert (Hellbezugswert) gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet. Diese Gestaltungsvarianten entsprechen den in Schönkirchen üblichen und ortstypischen Gestaltungsmerkmalen.

Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite für bis zu 30 % der Fassadenfläche auch andere Materialien und Farben verwendet werden. Dies ist beispielsweise anwendbar für Giebelflächen oder Obergeschosszonen und erweitert den Gestaltungsspielraum um heute übliche und zeitgemäße Gestaltungsvarianten.

Die Material- und Farbgebung der Fassaden von Garagen ist der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen, um eine gestalterische Einheit zu erreichen oder mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern auszuführen.

Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Auch diese Gestaltungsvarianten entsprechen den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Darüber hinaus sind zur Erweiterung des Gestaltungsspielraumes auch Gründächer zulässig. Letztere tragen zudem durch einen verringerten Wasserabfluss zu einer Verbesserung des Kleinklimas bei.

Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

In allen Teilgebieten sind am Bestand orientiert nur Satteldächer und als Gestaltungsvariante Pultdächer mit gegeneinander geneigten Dachflächen zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 30° und 45° liegen. Bei einer zweigeschossigen Bebauung vor dem Hintergrund einer effizienten Ausnutzung sowie der getroffenen Höhenbegrenzung der Gebäude und bei Gründächern aus konstruktiven Gründen darf die Dachneigung bis auf 15° abgesenkt werden.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand zu den Ortgängen getroffen. Verhindert

werden soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Einordnung als Nichtvollgeschoss „aufgeklappt“ werden.

Im Plangebiet wird für die Gestaltung der Fassaden und der Dächer die Verwendung von Wärmeschutzglas und Bauelementen zur Gewinnung von Solarenergie ausdrücklich zugelassen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern wird deren einheitliche Gestaltung hinsichtlich der Fassaden und Dachflächen vorgegeben.

#### **7.2.2 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen**

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge und deren Zufahrten getroffen.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere der ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten getroffen. Diese müssen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um auch für diese Flächen eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

Als Einfriedungen sind nur maximal 1,20 m hohe Hecken oder bepflanzte Wälle aus Feldsteinmauerwerk zulässig wobei grundstücksseitig Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesetzt werden dürfen. Diese Festsetzung zu den Einfriedungen dient der Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes des Kättersredders als innerörtlicher Verbindungsstraße. Auf Einfriedungen anderer Art wird, um dieses Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

#### **7.3. Grünordnerische Festsetzungen**

Mit der vorliegenden Planung können die vorhandenen Waldflächen im südöstlichen Bereich des Plangebietes vollständig erhalten bleiben. Zur Gestaltung des Überganges zwischen der Waldfläche und der für eine Bebauung vorgesehenen Fläche wird eine private Grünfläche festgesetzt, die von baulichen Nutzungen freizuhalten ist.

Innerhalb der Vorgartenzonen der vorgesehenen Grundstücke sind zur Gliederung und Gestaltung des Straßenraumes Baumpflanzungen vorgesehen. Diese sind vor dem Hintergrund der Führung vorhandener Versorgungsleitungen im öffentlichen Bereich nicht bzw. nur mit nicht vertretbarem Aufwand herzustellen.

Für alle Bepflanzungen sind nur standortgerechte Bäume zu verwenden, die einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm aufweisen müssen.

### **8. UMWELTPLANUNG**

Zur Vorbereitung auf die Verfahrensschritte der Bauleitplanung wurden die Auswirkungen einer Bebauung entlang des Kättersredder durch das Büro Muhs Landschaftsarchitekten aus naturschutzfachlicher Sicht untersucht und gemeinsam mit Angaben zu möglichen Kompensationsmaßnahmen dargestellt. Diese Unterlagen waren Bestandteil des zur frühzeitigen Behördenbeteiligung eingereichten Vorentwurfes der Planung.

Zum jetzigen Stand der Planung ist die Bewertung des Eingriffes und die Benennung des Umfanges von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen abschließend bearbeitet worden

#### **8.1. Eingriffsregelung**

Die geplanten Baugrundstücke liegen im Bereich von Flächen mit „besonderer Bedeutung“ für den Naturschutz. Die zu erwartende Versiegelung wurde auf der Grundlage der getroffenen Festsetzungen mit 2.550 m<sup>2</sup> angesetzt und bei einem Ausgleichsfaktor von 0,5 ein Ausgleichsbedarf von 1.275 m<sup>2</sup> ermittelt.

Die mögliche Versiegelung ist im Verhältnis 1 zu 0,5 auszugleichen, indem Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biototyp entwickelt oder als offenes Gewässer mit Uferandstreifen wiederhergestellt werden. Wenn

bereits höherwertige Flächen entwickelt werden oder die Flächen lediglich extensiver genutzt werden, erhöht sich die Verhältniszahl.

Bei Flächen mit „besonderer Bedeutung“ für den Naturschutz führen Planungen von Baugebieten auch zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften, hier durch die Versiegelung durch Bebauung und die Überformung durch Hausgärten.

Daher sind Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Werte und Funktionen vorzusehen

- bei kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten (Gras- und Staudenfluren) mindestens im Verhältnis 1:1,
- bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten (Gehölzflächen) mindestens im Verhältnis 1:2.

Auf der Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist für Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Werte und Funktionen eine Fläche in einer Größe von mindestens 15.059 m<sup>2</sup> ermittelt worden, die entsprechend herzustellen ist.

Es wurde die Möglichkeit geprüft, Kompensationsmaßnahmen im Rahmen eines Ökokontos zu bilanzieren. Das von der UNB verwaltete Ökokonto der Gemeinde Schönkirchen weist mit Stand vom 29.03.2011 ein Guthaben von 26.420,18 Ökopunkten (26.420,18 qm) auf.

Wie die Kartierung der Plangebietsfläche ergeben hat, sind von dem Vorhaben auch einige gefährdete Pflanzenarten betroffen. Gemäß Runderlass sind in diesem Fall über den o.g. Flächenausgleich hinaus weitere Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, durch die die gestörten Standort- und Habitatbedingungen wiederhergestellt werden. Dies ist im Rahmen einer Ausbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Schönkirchen nicht möglich, da auf den bereits vorhandenen Ökokontoflächen abweichende Standort- und Habitatbedingungen für die betroffenen gefährdeten Arten vorherrschen.

Vor diesem Hintergrund wurde die Stiftung Naturschutz angesprochen, um eine geeignete Fläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu finden. Eine potentiell geeignete Fläche befindet sich in der Gemeinde Hohenfelde im Bereich der Hohenfelder Mühlenau. Allerdings kann auf dieser Fläche kein multifunktionaler Ausgleich erfolgen, der das gesamte Ausgleichserfordernis erfüllen würde. Nach derzeitigem Abstimmungsstand kann dort jedoch die Ersatzaufforstung erfolgen.

Als Maßnahme für die naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen ist nunmehr die Ausbuchung der erforderlichen Anzahl von Ökopunkten aus dem Ökokonto „Dörnbrook 1“ in der Gemeinde Lebrade vorgesehen. Zur Kompensation der mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in einer Größenordnung von 15.059 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie 1.275 m<sup>2</sup> für das Schutzgut Boden vorzunehmen.

Da die Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden auf gleicher Fläche vorgenommen werden können, erfolgt für die Bereitstellung des Ausgleichs die Ausbuchung von 15.059 Ökopunkten (entsprechend 15.059 m<sup>2</sup>) aus dem Ökokonto „Dörnbrook 1“ der Gemeinde Lebrade, Kreis Plön auf Teilflächen der Flurstücke 184/1, 185/1, 225/134, 227/180, 228/134, 243/186 und 246/182, Flur 2, Gemarkung Lebrade.

Zur Absicherung der Fläche und zur Kostentragung erfolgt derzeit die Vorbereitung entsprechender vertraglicher Regelungen. Weitere inhaltliche Aussagen zur Fläche und den dort vorgesehenen Maßnahmen können dem Umweltbericht zur Planung entnommen werden.

## **8.2. Ersatzaufforstung**

Bei großen Teilen des Plangebietes handelt es sich um einen Biotopkomplex zwischen offenen und gehölzbestandenen Lebensräumen, der in seiner Struktur einem naturnahen, breiten Waldrand sehr ähnlich und gemäß den Angaben der Forstbehörde Mitte als Wald i.S.d. Landeswaldgesetzes (LWaldG) geschützt ist.

Zur Durchführung einer Bebauung entlang der Straße „Kätnersredder“ ist eine formelle Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG erforderlich. Die Grenze der als „Wald“ einzustufenden Fläche wurde von der Unteren Forstbehörde auf Anfrage vorgenommen.

Zur Kompensation wird von der Forstbehörde im vorliegenden Fall ein Ausgleichsverhältnis von 1:2 vorgegeben, was auch dem naturschutzfachlichen Kompensationsverhältnis bei mittelfristig wiederherstellbaren Funktionen und Werten entspricht (Jungwaldbestände). Dies bedeutet, dass für eine Umwandlungsfläche von z.B. 1 ha eine neue Waldfläche von 2 ha geschaffen werden muss. Besteht keine Möglichkeit zur Verwirklichung einer Neuwaldfläche, so kann eine Ausgleichszahlung festgesetzt werden.

Die Waldfläche im Plangebiet und die östlich im Gleisdreieck gelegene Fläche bilden einen Wald, der durch die Bahntrasse „zerschnitten“ wird. Für die Fläche östlich der Gleistrasse werden keine Auswirkungen erwartet, so dass die nachfolgenden Ausführungen sich nur auf die Fläche westlich der Bahnlinie beziehen.

Die angesprochene Waldfläche hat gemäß der durch die Forstbehörde vorgenommenen Abgrenzung der Waldfläche eine Gesamtgröße von 12.850 m<sup>2</sup>. Die gemäß Planung verbleibende Waldfläche hat eine Größe von 8.673 m<sup>2</sup>. Aus der Differenz ergibt sich der Anteil der umzuwandelnden Waldfläche in einer Größenordnung von 4.180 m<sup>2</sup>.

Für die Waldumwandlung ist bei einem Ausgleichsfaktor von 1:2 dementsprechend eine Ersatzaufforstung in einer Größe von 8.360 m<sup>2</sup> herzustellen. Diese Ersatzaufforstung wird auf einer Fläche in der Gemeinde Hohenfelde, Flurstück 112, Flur 1, Gemarkung Hohenfelde vorgenommen, die sich im Eigentum der Stiftung Naturschutz befindet.

Für die innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sowie der privaten Grünfläche zu entfernenden Waldflächen ist eine Waldumwandlung bei der Unteren Forstbehörde beantragt und von der Behörde bewilligt worden.

Bei der vorliegenden Planung ist in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde ein reduzierter Waldabstand von 20,0 m einzuhalten. Dieser ist von der festgesetzten rückwärtigen Baugrenze bemessen und in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Innerhalb des Waldabstandes (Waldschutzstreifen) sind bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG einzuhalten.

### **8.3. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Rahmen der Umweltprüfung wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um eine Beeinträchtigung streng geschützter Arten im Plangebiet ausschließen zu können. Zu den Ergebnissen und weiteren Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

## **9. IMMISSIONSSCHUTZ**

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

### **9.1. Vom Plangebiet ausgehende Emissionen**

Die einzigen erkennbaren vom Plangebiet ausgehenden Emissionen entstehen durch den zusätzlichen Verkehr und sind bezüglich der Erhöhung der Verkehrsmengen unwesentlich.

### **9.2. Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen**

Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen durch den zusätzlichen Verkehr im Kätnersredder sind bezüglich der Verkehrsmengen ebenfalls unwesentlich.

Das Plangebiet wird durch zwei Bahntrassen berührt. Dies sind zum einen die Strecke zwischen Kiel und Schönberg und zum andern die unmittelbar am Plangebiet vorbeiführende Schwentine Bahn in Richtung Ostuferhafen.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 der Gemeinde Schönkirchen „Am Bahnhof“ wurde im Jahre 2006 durch die Schallschutz Nord GmbH in Langwedel ein Schallgutachten erstellt, um die infolge einer Reaktivierung der Bahnstrecke Kiel – Schönberg zu erwartenden Lärmbelastungen zu untersuchen. Das dazugehörige Plangebiet liegt etwa 1,2 km östlich des hier vorliegenden B-Planes Nr. 43. Die Ergebnisse der Untersuchung können für die vorliegende Planung genutzt werden, weil die dort getroffenen Annahmen zur Berechnung der zukünftigen Verkehrsbelastung für diesen Fall dieselben sein müssen. Allerdings ist bei der Bebauung entlang des Kätnersredders mit deutlich geringeren Belastungen für eine Wohnbebauung zu rechnen.

Die Wohnbebauung am Bahnhof rückt bis auf 10 bis 20m an die Bahngleise heran, die Bebauung im Kätnersredder ist in einer Entfernung von 120,0 m bis 160,0 m zu den Bahngleisen geplant. Laut Rasterlärnkarten des besagten Schallgutachtens wurde für den B-Plan Nr. 39 in einer der Bebauung am Kätnersredder entsprechenden Entfernung am Tag eine Belastung zwischen 40 und 45dB(A) und in der Nacht von unter 40 dB(A) ermittelt. Somit werden sowohl die für Allgemeine Wohngebiete zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) deutlich unterschritten. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass sich die Bahngleise im Bereich des B-Planes Nr. 43 teilweise in einer leichten Troglage befinden, während dies im Bereich des B-Planes Nr. 39 nicht der Fall ist.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass selbst im Falle einer Reaktivierung der Bahnstrecke Kiel – Schönberg auch bei einer gegenüber der Annahme des Gutachtens weiteren Erhöhung der Zugfrequenz im Rahmen der Etablierung einer Stadt-Regionalbahn die vom Bahnbetrieb verursachten Lärmbelastungen keine Beeinträchtigungen des Plangebietes nach sich ziehen würden.

Bezüglich der Situation an der Strecke der Schwentine Bahn erfolgte eine Beurteilung, ob Lärmschutz erforderlich ist, auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Bestimmung des Lärmschutzes wird aus dem nächtlichen Pegel heraus durchgeführt, da dieser beim Eisenbahnlärm meist höher liegt als der Tagespegel. Der nächtliche Beurteilungspegel liegt zur sicheren Seite hin abgeschätzt (mit  $v_{max} = 160$  km/h und 60% Güterverkehrsanteil, bei der Annahme von 2 Zügen/h entsprechend 10 Güterzüge in der Nacht) zwischen 52 dB(A) und 60 dB(A) und ist damit lauter als am Tag.

Gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind zur Bestimmung des „maßgeblichen Außenlärmpegels“, aus welchem sich der Lärmpegelbereich ableitet 3 dB(A) zu addieren. Er liegt folglich zwischen 55 dB(A) und 63 dB(A). Daraus folgt ein maximaler Lärmpegelbereich III für das Baufeld des B-Planes im nördlichen Bereich. Ab einem Abstand von 40 m von der Mitte des Gleises wird Lärmpegelbereich II erreicht, welcher üblicherweise in Bebauungsplänen nicht mehr festgesetzt wird, da aufgrund der Energieeinsparverordnung die heute übliche Bauweise das erforderliche Schalldämmmaß erreicht.

Da die tatsächliche Streckengeschwindigkeit der „Schwentine Bahn“ deutlich unter 160 km/h liegt, reduziert sich der Beurteilungspegel erheblich, bereits bei 100 km/h um 4 dB(A) und bei den im Bereich des Plangebietes maximal zulässigen 30 km/h um 14 dB(A). Daher wird schon aus diesem Grund der „maßgebliche Außenlärmpegel“ des Lärmpegelbereiches III (61-65 dB(A)) nicht mehr erreicht. Im Hinblick auf die weiterhin großzügige Annahme einer Anzahl von 10 Güterzügen in der Nacht sind auch größere derzeit nicht absehbare Verkehrszuwächse abgedeckt. Aufgrund der Betriebseinstellung des Gemeinschaftskraftwerks Ost ist gegenüber heute ohnehin zunächst mit einem Rückgang der Zugzahlen zu rechnen.

Der Betreiber der Bahnstrecke weist jedoch darauf hin, dass es sich bei der Schwentine Bahn um eine konzessionierte öffentliche Eisenbahninfrastruktur handelt. Für die Verkehre auf dieser Strecke bestehen keinerlei Einschränkungen. Dies sowohl in Bezug auf die Art der Züge (Güterzüge/Personenzüge) die dort verkehren, als auch in Bezug auf die Verkehrszeiten, d. h. der Betrieb auf der Gleisanlage ist an 7 Tagen der Woche an 24 Std. täglich möglich und zulässig.

Es wird von dort ebenfalls darauf hingewiesen, dass sich die bisherige Frequenz der Zugläufe sich im Laufe der Zeit verändern kann und insofern aus Sicht des Betreibers sichergestellt werden muss, dass aus der Aufstellung des vorliegenden B-Planes keine Einschränkungen für den dortigen Eisenbahnverkehr resultieren und auch keine Forderungen an die Eisenbahn gestellt werden können.

Nach derzeitigem Kenntnis- und Sachstand kann dies ausgeschlossen werden, da bei Änderungen der Zugfrequenzen und der gefahrenen Geschwindigkeiten an der Strecke auch Rücksicht auf die bereits bestehende, an der Strecke befindliche Wohnbebauung genommen werden müsste, die sich teilweise erheblich dichter an der Bahnstrecke befindet als die durch den B-Plan Nr. 43 geplante Bebauung.

Eine Nutzung der Strecke der Schwentine Bahn für die Stadt-Regionalbahn ist nach den derzeit bekannten Planungsüberlegungen nicht vorgesehen. Die Anbindung des Stadtteiles Dietrichsdorf soll über eine neue Streckenführung parallel zum Ostring erfolgen.

Aus dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes vor Eisenbahnlärm sind daher keine Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 43 erforderlich.

## **10. ERSCHLIEßUNG**

### **10.1. Verkehrerschließung**

Die neuen Baugrundstücke im Plangebiet werden über den voll ausgebauten Kätnersredder erschlossen. Die Erschließung der Mehrfamilienhäuser im Teilgebiet 1 sowie von Doppelhausgrundstücken in zweiter Reihe im Teilgebiet 2 soll über private Zufahrten erfolgen. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann problemlos aufgenommen werden.

Im südlichen Abschnitt werden entlang der Straße öffentliche Parkplätze festgesetzt. Je nach Lage der Grundstückszufahrten sind hier ca. 5 bis 6 öffentliche Parkplätze in Längsrichtung möglich, die für die im Gebiet zu erwartende Anzahl an Wohneinheiten ausreichend sind. Hierfür sind bauliche Veränderungen im Bereich des vorhandenen Fußweges erforderlich. Die privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücksflächen nachzuweisen und herzustellen.

Das Gebiet ist sehr gut an das öffentliche Personennahverkehrsnetz angebunden. Im Bereich des Bahnüberganges befindet sich die Bushaltestelle Steinbergskamp. Die Haltestelle wird von den Buslinien 200, 210 und 217 bedient, die durch den Kätnersredder zum Ortskern der Gemeinde, zum Kieler Hauptbahnhof und nach Schönberg führen.

Südlich des Plangebietes befindet sich in fußläufiger Entfernung der Oppendorfer Bahnhof. Bei der Verwirklichung der Stadt- Regionalbahn bietet dieser Haltepunkt eine weitere Option für die Erreichbarkeit insbesondere der Landeshauptstadt Kiel.

### **10.2. Technische Infrastruktur**

Versorgungsleitungen für alle Versorgungsarten an die das Plangebiet angeschlossen werden kann, befinden sich im Kätnersredder im Verlauf des derzeitigen Fußweges.

Regen- und Schmutzwasser können ebenfalls in die im Kätnersredder vorhandenen Leitungen angeschlossen werden. Um die Einzelanschlüsse zusammengefasst in die Sammelleitung zuzuführen werden diese zunächst im Bereich des verlegten Fußweges entlang der Parkplätze und im weiteren nördlichen Verlauf auf den privaten Grundstücksflächen geführt. Hier ist ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Bezüglich der Ableitung des Oberflächenwassers ist es erforderlich das anfallende Wasser zur Begrenzung der Einleitmenge auf der Fläche zurückzuhalten. Zu diesem Zweck ist am nördlichen Rand des Plangebietes ein Regenwasserrückhaltebecken vorgesehen und festgesetzt.

Die Löschwasserversorgung wird über Hydranten des bestehenden Trinkwassernetzes sichergestellt. Das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel ist auf Trinkwasser ausgelegt. Im Notfall können jedoch die vorhandenen Hydranten – im Rahmen der jeweiligen Kapazitäten des Trinkwasserversorgungsnetzes – zur Wasserentnahme für Löschwasser genutzt werden, unter Einhaltung des DVGW-Arbeitsblattes W-405.

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Plön geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt.

## **11. HINWEISE**

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist daher die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Die Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Zwar werden durch diese Planung die derzeitig gewährleisteten Sichtverhältnisse am Bahnübergang „Kätnersredder“ nicht verändert. Dennoch wird hier darauf hingewiesen, dass die vorgeschriebenen Sichtdreiecke (freie Sicht auf die Straße bzw. auf das Gleis) auch zukünftig frei von Bewuchs zu halten sind (vgl. BÜV NE – Vorschrift für die Sicherung der Bahnübergänge bei nichtbundeseigenen Eisenbahnen).

Bei der Herstellung des Regenrückhaltebeckens ist die Standsicherheit des angrenzenden, vorhandenen Bahndammes dauerhaft sicher zu stellen und dies über den Betreiber der Eisenbahninfrastruktur, der SEEHAFEN KIEL GmbH & Co. KG der Landeseisenbahnaufsicht nachzuweisen. Gleiches gilt für den Neubau oder die Änderung von Leitungskreuzungen (z. B. Regenwasserabläufe) die unter oder längs der Gleisanlage geführt werden (sollen).

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

## 12. KOSTEN

Der Gemeinde Schönkirchen entstehen durch die Aufstellung der vorliegenden Bauleitpläne keine Kosten. Zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Neben Regelungen zur Planung selbst, zur Erschließung und zu Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sowie zur Kostentragung ist ein wichtiger Regelungsinhalt die Sicherstellung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

## 13. UMWELTBERICHT

Das Kapitel 13 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro Muhs Landschaftsarchitekten, Kiel erarbeitet wurde. Zur besseren Lesbarkeit ist der Umweltbericht als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Schönkirchen, den 09. Juli 2014



*P. Fimpert*  
.....  
- Der Bürgermeister -