



ÜBERSICHTSPLAN M. ~ 1:25.000

**BEGRÜNDUNG (Teil 1) UND UMWELTBERICHT (TEIL 2) ZUR
SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNKIRCHEN, KREIS PLÖN ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 36**

FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER SCHÖNBERGER LANDSTRASSE (L 50) UND DER
DORFSTRASSE (FLURSTÜCKE 63/6 UND 64/1 DER FLUR 2, GEMARKUNG SCHÖNKIR-
CHEN)

P 10 BauGB *[Signature]*

BEARBEITUNG : 11.11.2005, 08.02.2006
06.04.2006

SCHRABISCH + BOCK
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29
E - MAIL : ARCHITEKTEN @ SCHRABISCH-BOCK.DE

GEÄNDERT :

STAND DER PLANUNG: ■ §4(1) BauGB ■ §3(1) BauGB ■ §4(2) BauGB ■ §3(2) BauGB ■ §1(7) BauGB □ §3(3) BauGB ■ §10 BauGB

Inhaltsangabe

TEIL 1: BEGRÜNDUNG

	Seite
1. Allgemeines	- 1 -
1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	
1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	- 1 -
1.3 Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung	- 2 -
1.4 Umweltprüfung, Umweltbericht	- 2 -
2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben	- 3 -
2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan	- 3 -
2.2 Landschaftsplan	- 3 -
2.3 Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan	- 3 -
3. Städtebauliche Konzeption	- 3 -
3.1 Grundzüge der Planung	- 3 -
3.2 Anzahl der möglichen Hauseinheiten	- 4 -
4. Festsetzungen des Bebauungsplanes	- 5 -
4.1 Art der baulichen Nutzung	- 6 -
4.2 Maß der baulichen Nutzung	- 8 -
4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	- 10 -
4.4 Nebenanlagen	- 10 -
4.5 Baugestalterische Festsetzungen	- 10 -
4.6 Öffentliche Grünflächen	- 11 -
4.7 Fläche für den Gemeinbedarf	- 11 -
4.8 Wasserflächen, Regelung des Wasserabflusses	- 11 -
5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	- 11 -
6. Grünordnung	- 13 -
7. Verkehrserschließung	- 15 -
8. Ver- und Entsorgung	- 16 -
9. Nachrichtliche Übernahmen	- 17 -
10. Belange von Kindern und Jugendlichen	- 18 -
11. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung	- 18 -
11.1 Umweltauswirkungen	- 18 -
11.2 Auswirkungen auf vorhandene allgemeine Infrastrukturen	18 -
11.3 Straßen und Wege	- 18 -
11.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	- 19 -
11.5 Zusammenfassung	- 19 -
12. Kosten für die Gemeinde	- 19 -

TEIL 2: UMWELTBERICHT (gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a Abs. 2 BauGB)

erstellt durch:

Landschaftsarchitekten Bendfeldt Schröder Franke, Jungfernstieg 44, 24116 Kiel

TEIL 1: BEGRÜNDUNG

1. Allgemeines**1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 für das Gebiet Rinkenbergr-Ost erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.06.2004.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) v. 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004, (BGBl. I S. 1359).

Laut § 233 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) - Allgemeine Überleitungsvorschriften – i.V.m. § 244 BauGB - Überleitungsvorschriften zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) können Bauleitplanverfahren, die vor dem Inkrafttreten der Gesetzesänderung eingeleitet worden sind, entweder nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften – wenn sie bis zum 20. Juli 2006 abgeschlossen werden - oder aber nach den Vorschriften des neuen Gesetzes (BauGB i.d.F. der Bek. v. 27.08.1997, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004) durchgeführt werden.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der vielschichtigen Belange des Umweltschutzes ist es zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht absehbar, ob dieses Bauleitplanverfahren vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen sein kann, so dass die Gemeinde zu dem Ergebnis gekommen ist, das Verfahren nach den geltenden Gesetzen des neuen Baugesetzbuches durchzuführen. Dieses hat u.a. zur Folge, dass eine Umweltprüfung, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht dargelegt werden, zu erstellen ist.

Weitere rechtliche Grundlagen sind der § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).i.V.m. § 1a BauGB, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 sowie § 92 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 10.01.2000.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 36 schließt südlich der Schönberger Straße östlich an den Siedlungsbereich der Ortslage Schönkirchen an. Die südliche Begrenzung bilden die bebauten Grundstücke am ‚Weidenkamp‘ bzw. an der Dorfstraße; im Osten schließt sich die freie Landschaft an. Hier befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle mit Schweinezuchtbetrieb, welcher im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes aufgegeben wird. Der Planbereich umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 63/6 und 61/6, die im Osten durch einen offenen Graben zur freien Landschaft begrenzt werden. In den Geltungsbereich einbezogen wird im südlichen Teil, südlich des vorhandenen Grabens bis an die Dorfstraße, eine kleine Teilfläche des Flurstückes 67/5, im westlichen Teil ein vorhandenes Biotop (Flurstücke 50/2, 58/11, 58/12, 6/5) sowie die vorhandene Festwiese (Flurst. 53/6), deren westliche Randbereiche an die bebauten Grundstücke am ‚Brammerkamp‘ angrenzen.

Der Geltungsbereich weist insbesondere im nördlichen Teil eine starke bewegte Topographie von ca. + 29,50 m ü. NN an der Schönberger Landstraße bis ca. + 21,00 m ü. NN im mittleren Planbereich auf. Der südliche Planbereich hat ein weniger stark ausgeprägtes Relief.

/...

Der Geltungsbereich ist ca. 16 ha groß ; die Fläche wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt, ausgenommen der Biotopfläche, die aus Bruchwald, Sumpf bzw. Röhricht- und Weidengebüsch besteht sowie der Festwiese (Grünland).

Nennenswerte Grünstrukturen sind mit Ausnahme vorstehend beschriebenen Biotopes und eines weiteren kleinen mit Weidengebüsch und einem Großbaum bestandenen Sumpf-Biotopes am östlichen Geltungsbereichsrand sowie eines Knicks an der Grenze zu den Grundstücken Weidenkamp bzw. Dorfstraße und eines weiteren am nordöstlichen Geltungsbereichsrand nicht vorhanden.

Offene, in einigen wenigen Abschnitten verrohrte Gräben begrenzen den Geltungsbereich annähernd allseitig bzw. durchziehen die sumpfigen Biotope. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein kleiner Teich.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Nachfrage nach Einzelhäusern (Einfamilienhäusern) sowie nach Doppelhäusern ist in Schönkirchen – insbesondere von jungen Schönkirchener Familien – immer noch sehr hoch. Dementsprechend ist das vorrangige Ziel dieser Planung, diesen v.g. Familien in unmittelbarer Nachbarschaft ihrer „Heimat“ Bauflächen anzubieten, um diese nächste Generation in der Gemeinde Schönkirchen zu halten. Der Funktion Schönkirchens als Siedlungsschwerpunkt (s. unten Pkt. 2) entsprechend, soll mit dieser Planung aber auch Wohnbauland für Neubürger geschaffen werden.

Zweck und Aufgabe dieser Bebauungsplanung ist es, entsprechend § 1 BauGB die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde zu steuern, unter Beachtung des § 1a BauGB, der einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden fordert. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan. Mit der Bebauungsplansatzung werden die rechtsverbindlichen Voraussetzungen für die zukünftigen Nutzungen in Form von Festsetzungen geschaffen, die auch die gestalterische Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild sichern.

Diese Planung bildet den östlichen Abschluss der baulichen Entwicklung der Gemeinde Schönkirchen.

1.4. Umweltprüfung und Umweltbericht

1.4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäß §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB wird zum B-Plan eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt, deren Ergebnisse in einem Umweltbericht (UB) dokumentiert werden. Mit diesen Arbeiten wurden die Freischaffenden Landschaftsarchitekten BDLA Bendfeldt • Schröder • Franke aus 24116 Kiel beauftragt, die bereits den Landschaftsplan für die Gemeinde erstellt haben.

1.4.2 Scoping

Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB dient als - so genanntes - Scoping, in dem den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit gegeben wird, sich zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Dieses Verfahren hat die Gemeinde mit dem Schreiben vom 14.07.2005 durchgeführt und zur Stellungnahme aufgefordert.

1.4.3 Prüfgegenstand

Ca. 2 km weiter südlich befindet sich das FFH-Gebiet DE1727-321 "Untere Schwentine". Da es vom geplanten Baugebiet bereits durch einen dicht besiedelten Bereich getrennt ist, sind durch das Vorhaben keinerlei erhebliche Beeinträchtigungen des

Schutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten.

In der UP werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter ermittelt und im UB beschrieben sowie bewertet. Da die Umweltprüfung gemäß neuem BauGB auch die Vorgaben der Projekt-UVP-Richtlinie abdeckt, tritt eine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Bauleitplanung als Verfahren nicht mehr in Erscheinung.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgaben

2.1 Landesraumordnungsplan, Regionalplan

Die Gemeinde Schönkirchen ist gemäß Regionalplan für den Planungsraum III - Technologieregion K.E.R.N – Fortschreibung 2000, Siedlungsschwerpunkt auf der regionalen Siedlungsachse Kiel- Schönberg . Damit gehört Schönkirchen zu den Schwerpunkten der Siedlungsentwicklung und stellt demzufolge aus landesplanerischer Sicht einen besonders geeigneten Standort für die Ausweisung von Wohnbau und Gewerbeflächen dar (Ziff. 7.1, Absätze 2, 4 und 5 Landesraumordnungsplan Schl.-H. 1998). Insofern entspricht dieser Bebauungsplan dem Siedlungsrahmen des v.g. Regionalplanes mit einem verbleibenden Entwicklungsspielraum bis zum Jahre 2010 von ca. 160 Wohneinheiten.

2.2. Landschaftsplan:

Darstellung als Wohnbaufläche mit Erhalt einer wichtigen innerörtlichen Grünverbindung zum vorhandenen Ortsrand in der Karte Bl.-Nr. 11 "Planung - Entwurf M. 1 : 5.000 .

2.3 Flächennutzungsplan:

Der im Jahre 2002 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche s.v. mit mittlerem Grünzug (s.v.) dar. Demnach ist das Entwicklungsgebot gem. § 8(2) BauGB, nach dem Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, erfüllt.

3. Städtebauliche Konzeption

3.1 Grundzüge der Planung

Topographie- und landschaftsbedingte Strukturvorgaben , wie sie der Landschaftsplan und der Flächennutzungsplan aufzeigen, bilden das Rahmenkonzept für den Bebauungsplan; d.h., es sind hieraus ein nördlicher Baubereich mit verkehrlichem Anschluss an die Schönberger Landstraße und ein südlicher Baubereich mit verkehrlichem Anschluss an die Dorfstraße entwickelt worden.

Von beiden v.g. Anschlusspunkten werden die Baubereiche in südliche bzw. nördliche Richtung mittels HAUPTerschließungsstraßen (Planstraße A1 u. A2) , deren Trassenführung der Topographie angepasst sind, erschlossen; die Verlängerungen dieser v.g. Straßen in Richtung Süden bzw. Norden bilden eine Notüberfahrt (für Rettungsfahrzeuge etc.) für beide zukünftigen Wohngebiete.

Beide vorgenannten Baubereiche werden in Nord/Süd-Richtung durch eine öffentliche Grünflächen getrennt. Diese Grünfläche hat im Wesentlichen die Aufgabe der klimatischen und naturräumlichen Vernetzung von Siedlungsflächen und freier Landschaft sowie die Aufnahme der typischen Freiflächennutzung wie z.B. Spielplätze als nachbarschaftsverbindendes Element .

Die Baubereiche selber sind auf Grund des Entwurfsleitbildes, des sog. „behutsamen Einfügens“ des neuen Ortsrandes, das unter dem Grundsatz: ‚Gestaltungspriorität für die Randbereiche und weitgehende Freiheiten bei lenkenden Gestaltungsfestsetzungen in den Innenbereichen‘ zusammengefasst werden kann, untereinander nur in ihrem Erscheinungsbild durch folgende Merkmale optisch gegliedert (von Ost nach West) :

- a) in den wesentlichen, d.h. von den Straßen Schönberger Landstraße (L 50) im Norden und Dorfstraße K 21 im Süden direkt einsehbaren Randbereichen zur freien Landschaft :
nur eingeschossige Einzelhäuser mit Gebäudehöhenbegrenzung und Firstrichtungsfestsetzung sowie stringente Gestaltungsvorgaben für Fassaden und Dacheindeckungen;
- b) in den von v.g. Straßen nicht einsehbaren Randbereichen sowie in den Randbereichen zur mittleren Grünfläche :
nur eingeschossige Einzelhäuser mit Gebäudehöhenfestsetzung, jedoch keine Firstrichtungsfestsetzung, erweiterte Gestaltungsvorgaben für Fassaden sowie keine Festsetzungen für Dacheindeckungen;
- c) die westlichen Bereiche an den beiden sog. „Haupterschließungsstraßen“:
straßenraumbetonende möglichst – aber nicht zwingend - zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser mit Gebäudehöhen-Maximum sowie unterschiedlichen Dachneigungsvorgaben für die eingeschossigen und für die zweigeschossigen Gebäude mit dem Ziel, annähernd einheitliche Gebäudehöhen zu erhalten; der Dachraum ist dadurch bei einer Zweigeschossigkeit nur noch geringfügig nutzbar; keine Gebäudestellungsvorgaben, Gestaltungsvorgaben analog v.g. ;
- d) in den verbleibenden „Innenbereichen“:
maximal zweigeschossige Einzelhäuser mit Gebäudehöhenbegrenzung analog v.g., die zwar zwei Vollgeschosse zulässt, wobei dann auch hier ein nutzbarer Dachausbau aufgrund der für zweigeschossige Gebäude vorgegebenen geringeren Dachneigung nicht mehr möglich ist; keine Firstrichtungs-Festsetzung. In diesem Baugebiet wird bis auf die unterschiedliche Materialien zulassende Fassadengestaltungsfestsetzung eine größtmögliche - ortsplanerisch noch verantwortbare - Baufreiheit gegeben (keine Gestaltungsvorgabe für Dacheindeckungen).

3.2 Anzahl der möglichen Hauseinheiten (HE)

Durch die Planung ist folgende bauliche Realisierung möglich:

- Einzelhausgrundstücke : ca. 117 Stück
- Doppelhausgrundstücke : max. 14 Stück = 28 Doppelhaushälften
- Hauseinheiten insgesamt : max. 145 Stck

Gemäß textlicher Festsetzung (Ziff. 2) sind Einzelhäuser mit max. zwei Wohnungen, Doppelhaushälften mit max. einer (1) Wohnung zulässig. Erfahrungen aus vergleichbaren Baugebieten haben ergeben, dass nur ca. 15 % die Möglichkeit nutzten eine zusätzliche Wohnung im Einzelhaus unterzubringen. Aus diesem Grund wird die zu erwartende Anzahl der Wohnungen wie folgt geschätzt:

/...

117 Wohnungen in Einzelhäusern
 + ca. 18 zusätzliche Wohnungen (ca. 15 %)
 + 28 Wohnungen in den Doppelhäusern
 = **ca. 163 Wohnungen**

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36 (§ 9 BauGB i.V.m. der BauNVO und der Landesbauordnung (LBO))

Analog den vorstehend beschriebenen städtebaulichen Zielen werden folgende Festsetzungen getroffen, nachfolgend gegliedert nach den einzelnen v.g. Baugebieten (siehe 3.1)

Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1. BauGB) für das gesamte Baugebiet:

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO),
- zulässig sind die nach § 4(2) Nrn. 1, 2, 3 BauNVO zulässigen Nutzungen, mit Ausnahme der nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke und der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig (s. Teil B: TEXT Ziff. 1).

Zu v.g. 3.1a) (in der Planzeichnung mit (*) gekennzeichnet):

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) : 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO): ein (1) Vollgeschoss zulässig,
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) : max. 9.0 m über Bezugspunkt
- Bauweise (§ 22(2) BauNVO): nur Einzelhäuser zulässig,
- Festsetzung der Firstrichtung (§ 9(1)2. BauGB)
- Grundstücksgrößen (§ 9(2)3. BauGB): mind. 460 m²,
- Geneigtes Dach, Dachneigung : 35° - 45°
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9(1)6 BauGB):
max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus, wobei die zweite Wohnung nur in den Nichtvollgeschossen zulässig ist;
- Fassaden: Sichtmauerwerk, rot/rotbraun, bis max.30 % der Fassaden in anderen Materialien u. Farben zulässig,
- Dächer: Dachziegel, Dachsteine, rot/rotbraun,
- Reglementierung der Dachgauben, s. TEXT Ziff. 6.5

Zu v.g. 3.1b):

Wie das mit (*) gekennzeichnete Baugebiet, jedoch:

- keine Festsetzung der Firstrichtung,
- Fassadenmaterial: Sichtmauerwerk und Putz ohne Farbvorgaben; sonst s.v.,
- keine Vorgaben für die Dacheindeckungen
- keine Reglementierung der Dachgauben.

Zu v.g. 3.1c):

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) : 0,3

/...

- Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) : max. zwei Vollgeschosse zulässig,
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) : max. 9.0 m über Bezugspunkt,
- Bauweise (§ 22(2) BauNVO): Einzel- und Doppelhäuser zulässig,
- keine Festsetzung der Firstrichtung (§ 9 (1)2. BauGB
- Grundstücksgrößen (§ 9(2)3. BauGB): mind. 460 m² pro Einzelhaus /250 m² pro Doppelhaushälfte,
- Geneigtes Dach , Dachneigung : bei einem Vollgeschoss: 35° - 45°
bei zwei Vollgeschossen: 18° - 25 °
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9(1)6 BauGB):
max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus/1 Wohng. pro Doppelhaushälfte;
- Fassaden: Sichtmauerwerk und Putz, bis max.30 % der Fassaden in anderen Materialien u. Farben zulässig ,
- Dächer: keine Material- oder Gestaltungsvorgaben
- keine Reglementierung der Dachgauben

Baufenster westlich der Planstraße A, unmittelbar an der Einmündung in die Schönberger Straße (Grundstücke 38 u. 39):

Wie vorstehend, jedoch wegen der Schalleinwirkungen von der Schönberger Landstraße ist hier nur ein Vollgeschoss zulässig .

Zu v.g. 3.1d):

- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) : 0,3
- Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) : max. 2 Vollgeschosse zulässig,
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) : maximal 9.0 m über Bezugspunkt,
- Bauweise (§ 22(2) BauNVO): nur Einzelhäuser zulässig,
- Grundstücksgrößen (§ 9(2)3. BauGB): mind. 460 m²,
- Geneigtes Dach , Dachneigung : bei einem Vollgeschoss: 35° - 45°
bei zwei Vollgeschossen: 18° - 25 °
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9(1)6. BauGB):
max. 2 Wohnungen pro Einzelhaus, wobei die zweite Wohnung nur in den Nichtvollgeschossen zulässig ist;
- Fassaden : Sichtmauerwerk und Putz sowie bis 30 % der Fassaden in anderen Materialien ,
- Dächer: keine Material- oder Gestaltungsvorgaben,
- keine Reglementierung der Dachgauben.

Grundstücke 32 bis 38)

Wie vorstehend beschrieben, jedoch aus Schallschutzgründen ist nur ein Vollgeschoss zulässig (S. TEXT Ziff. 8)..

Begründung der vorstehenden Festsetzungen:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird analog dem Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung unter Berücksichtigung der angrenzenden Emissionsquellen Schönberger Landstraße (L 50) im Norden und - für einen kleinen Teilbereich - Dorfstraße (K 21) im Süden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, wobei die

/...

ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4(3) BauNVO aus infrastrukturellen und nutzungsökonomischen Gründen ausgeschlossen werden. Die nicht zulässigen Nutzungsarten der ansonsten gem. § 4(2) BauGB allgemein zulässigen Nutzungen werden im Teil B - TEXT - Ziff. 1 festgesetzt.

Gem. § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen; zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen.

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2, und dort nur ‚nicht störende Handwerksbetriebe‘, sowie die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3, und dort nur ‚Anlagen für sportliche Zwecke‘, nicht zulässig. Des Weiteren ist die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung ‚der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften‘ nur ausnahmsweise zulässig. (s. TEXT Ziff. 1).

Darüber hinaus sind auf der Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 vorstehend genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da mit der Bestimmung als WA-Gebiet die gewollte Nutzung dokumentiert wird.

Der Ausschluss v.g. Nutzungen wird damit begründet, dass mit Ausweisung dieses Wohnbaugebietes eine Stärkung der Wohnfunktion in der Gemeinde nur durch Ausweisung von möglichst vielen Grundstücken für eine Bebauung mit Wohnhäusern zu gewährleisten ist; der Wohnbedarf in der Gemeinde in den kommenden Jahren wird dadurch größtenteils gedeckt. Durch Ansiedlung v.g. Betriebe und Nutzungen wäre mit einer Verdrängung von Wohnnutzung zu rechnen. Insbesondere flächenintensive Betriebe wie Erwerbsgärtnereien sind daher auszuschließen. Zudem wären bei der vorgesehenen Erschließung Folgeprobleme durch Kundenverkehr, durch Mangel an Parkplätzen und durch Immissionsbelastungen zu erwarten. Bei Tankstellen wäre durch den Tag- und Nachtbetrieb mit erheblichen Lärmbelastungen für die angrenzende Wohnnutzung zu rechnen, so dass die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnumfeldqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte.

Auch Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Aufgrund der häufig zu beobachtenden Verwahrlosung des Umfeldes solcher Einrichtungen sowie der damit einhergehenden nächtlichen Ruhestörungen sind diese in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohngebäuden aus städtebaulicher Sicht unter dem Aspekt der Konfliktvermeidung und des Nachbarschaftsschutzes nicht vertretbar. (s. Teil B: TEXT Ziff. 1)

Der Nutzungscharakter eines „Allgemeinen Wohngebietes“ gem. § 4 BauNVO bleibt auch bei v.g. Nutzungsausschlüssen erhalten, da sich die verbleibende zulässige Nutzungsvielfalt von einer WR-Nutzung gem. § 3 BauNVO deutlich unterscheidet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Ausnutzbarkeit der Grundstücke ist aufgrund der möglichen unterschiedlichen Grundstücksgrößen (Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen) mit einer Verhältniszahl festgesetzt worden. Diese, die Grundflächenzahl (GRZ), gibt an, wieviel m²-Grundfläche baulicher Anlagen je m²-Grundstücksfläche zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete 0,4. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen (§ 22 BauNVO) dargestellt.

Für alle Grundstücke dieses Bebauungsplanes wird eine GRZ von 0,3 und Grundstücksmindestgrößen von 460 m² pro Einzelhaus und 250 m² pro Doppelhaushälfte festgesetzt. Daraus errechnet sich bei einer Mindestgrundstücksgröße von 460 m² für ein Einzelhaus eine (Mindest) Gebäudegrundfläche von 138 m², was der überwiegenden Grundstücksstruktur von Neubaugebieten in Schönkirchen entspricht. Durch den bei mehr als 460 m² Fläche betragenden Grundstücken entstehenden verhältnismäßig großen Freiflächenanteil wird insbesondere in den Randbereichen ein harmonischer Übergang sowohl zur freien Landschaft als auch zu der öffentlichen Grünfläche im mittleren Teil des Plangebietes gebildet.

Bei den Grundstücken westlich der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßEN, für die eine Einzel- oder Doppelhausbebauung mit max. zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen ist (mit Ausnahme der schallschutzbedingten Eingeschossigkeit der Grundstücke 38 u. 39), würde bei einer Doppelhausbebauung auf einer Mindestgrundstücksgröße von 250 m² pro Haushälfte eine Gebäudegrundfläche von 75 m² realisierbar sein. Eine funktionsgerechte Grundstücksausnutzung ist damit gewährleistet .

In den mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzten Innenbereichen ermöglicht die vorgegebene GRZ von 0,3 auch bei einer möglichen Eingeschossigkeit in Verbindung mit einem Dachgeschossausbau eine familiengerechte Grundrissplanung – auch für Familien mit mehreren Kindern - mit einem ausreichenden Gartenanteil.

4.2.2 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Grundstücksgrößen

Bauweise:

Die Bauweise wird gemäß dem v.g. Entwurfsleitbild und analog den überwiegenden, das östliche Ortsbild Schönkirchens prägenden Gebäudeformen vorwiegend als Einzelhäuser festgesetzt. Lediglich an der westlichen Seite der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßEN A1 und A2 sind aufgrund der optimalen Erschließung und Besonnung auch Doppelhäuser zulässig, um auch jungen Familien die Kauf von Grundeigentum (Grundstücksgröße mind. 250 m²) zu ermöglichen.

Die durch Baugrenzen ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend als Grundstücksgrenzen übergreifende Bauzonen ausgewiesen, wodurch eine Flexibilität hinsichtlich der Lage der zukünftigen Gebäude auf den Grundstücken bei Einhaltung der Grenzabstände gem. LBO gegeben ist.

Aus städtebaulichen Gründen wird in einigen, d.h. denjenigen von der Schönberger Landstraße (L 50) und Dorfstraße (K 21) direkt einsehbaren Bereichen (in der Planzeichnung mit [*] gekennzeichnet) des östlichen Randbereiches die Stellung der zukünftigen Gebäude durch die Festsetzung der Firstrichtung bestimmt. Da zum Erreichen des städtebaulichen Zieles - einer optimalen Einbindung des äußeren Siedlungsrandes in das Landschaftsbild - insbesondere auch die Fernwirkung der Dachflächen von großer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild ist, wird die Firstrichtung pa-

/...

parallel zur freien Landschaft verlaufend festgesetzt, d.h. die Dachflächen sind zur freien Landschaft gerichtet, wodurch – gerade auch in der Außenwirkung - eine ‚ruhige Dachflächenlandschaft‘ entsteht. Dem v.g. Ziel entsprechend werden auch die Dimensionen und Proportionen der Dachgauben reglementiert.

In den übrigen Bereichen haben die Firstrichtungen eine geringere Bedeutung, und werden zugunsten einer größeren Gestaltungsfreiheit nicht geregelt.

Grundstücksgrößen (s. Teil B: TEXT Ziff. 2) :

Die Grundstücksgrößen werden mit mindestens 460 m² pro Einzelhaus und mindestens 250 m² pro Doppelhaushälfte festgesetzt und entsprechend damit den durchschnittlichen Grundstücksgrößen in vergleichbaren Neubaugebieten innerhalb der Gemeinde Schönkirchens.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen (s. Teil B: TEXT Ziff. 5)

Entsprechend dem Leitbild des städtebaulichen Entwurfes, das ein behutsames Einfügen in den östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schönkirchen zum Ziel hat, werden in Anlehnung an die umgebende Bebauung im Wesentlichen nur Einzelhäuser, und zwar in den Randbereichen mit max. nur einem Vollgeschoss und in den nicht einsehbaren Innenbereichen zugunsten einer größtmöglichen Baufreiheit mit max. zwei Vollgeschossen festgesetzt. Nur in den beiden Bereichen westlich der Haupteerschließungsstraßen werden straßenbegleitend Einzel- und Doppelhäuser mit ebenfalls max. zwei Vollgeschossen ausgewiesen, die den Straßenraum betonen sollen.

Gebäudehöhen:

Ein Steuerungsinstrument für die zukünftige Höhenentwicklung ist das Festsetzen der maximalen Gebäudehöhe. Um diese ortsverträglich zu reglementieren, wird für alle Einzel- und Doppelhausfestsetzungen eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m, gemessen von dem jeweils bezeichneten Höhenbezugspunkt (mit Angabe der Höhe über N.N.) bis zum höchsten Punkt des Daches, einschließlich Gauben und Dachaufbauten, festgesetzt. Die Bestimmung der Höhenbezugspunkte wird in enger Abstimmung mit der Erschließungsplanung und der vorhandenen Topografie vorgenommen, da aufgrund der ausgeprägten Topografie Fehlentwicklungen bezügl. der Höhenentwicklung von Gebäuden, sowie Probleme mit den Entsorgungsleitungen weitgehend ausgeschlossen werden sollen.

Dachneigungen:

Dem ländlichen Gebietscharakter folgend sind grundsätzlich nur geneigte Dächer zulässig, denen jedoch gestaltungs- und funktionsbedingt unterschiedliche Neigungen zugewiesen werden: Mit dem Ziel der Gestaltung eines auch höhenmäßig optisch ruhigen neuen Ortsrandes sind bei der Bebauung mit einem Vollgeschoss in den Randbereichen nur geringe Neigungsunterschiede - zwischen 35° und 45° - bei v.g. maximaler Gebäudehöhe von 9,0 m zulässig.

In den inneren Bereichen, in denen max. zwei Vollgeschosse zulässig sind, einschließlich der Bereiche mit einer möglichen Doppelhausbebauung ist eine größere Vielfalt möglich.

Hier ist bei Realisierung von zwei Vollgeschossen eine Neigung zwischen 18° und 25° bei einer max. Gebäudehöhe von 9,0 m zulässig; bei Realisierung von nur einem Vollgeschoss wird, um den Höhenunterschied zur Zweigeschossigkeit planerisch zu steuern, eine Neigung zwischen 35° und 45° vorgegeben bei gleichzeitiger Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe. Diese Festsetzung lässt bei einer eingeschossigen einen funktionsfähigen Ausbau des Dachgeschosses zu; für die zweigeschossigen Ge-

/...

bäude ist ein solcher planerisch nicht beabsichtigt und aufgrund der vorgegebenen geringen Dachneigungen auch nur bedingt möglich.

Die Differenzierung der Randbereiche und der inneren Bereiche begründet sich zu einem damit, dass die Innenbereiche nicht direkt einsehbar sind und sich somit nicht unmittelbar auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken, zum anderen soll hier den zukünftigen Bauherren ein großes Maß an Gestaltungsfreiheit geboten werden.

4.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) (s. Teil B: TEXT Ziff. 4)

Um die Ver- und Entsorgungsstruktur kalkulierbar und optimal zu planen, wird die Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden begrenzt: pro Doppelhaushälfte ist nur eine (1) Wohnung zulässig, pro Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig, wobei die zweite Wohneinheit nur in den „Nichtvollgeschossen“ zulässig ist.

4.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 BauNVO) (s. Teil B: TEXT Ziff. 3)

Eine Regelung der Nebenanlagen wird nur bezüglich der Stellplatzflächen, überdachte Stellplatzflächen (Carports) oder Garagen vorgenommen, und zwar insofern, dass pro Wohnung mindestens eine Fläche für zwei Stellplätze, also ca. 30 m², auf dem Grundstück nachzuweisen ist, um die öffentlichen Parkflächen von missbräuchlichen Nutzungen durch Zweit-PKWs freizuhalten.

4.5 Baugestalterische Festsetzungen (§ 92 LBO) (s. Teil B: TEXT Ziff. 6 ff)

Dem Entwurfsleitbild folgend, werden in den Randbereichen, die von der Schönberger Landstraße (L50) und von der Dorfstraße (K 21) direkt einsehbar sind (in der Planzeichnung mit (*) gekennzeichnete Bereiche), sowohl materialmäßig als auch farblich eng gefasste gestalterische Festsetzungen vorgenommen, um dort mit einem einheitliches Siedlungsbild das Ortsbild in der Außenwirkung positiv zu gestalten. Als vorherrschendes Fassadenmaterial ist dort nur rot bis rotbraunes Sichtmauerwerk zulässig; für die weitere Gestaltung sind bis zu 30 % der Fassadenflächen auch in anderen Materialien zulässig.

Von besonderer Bedeutung hinsichtlich des Siedlungsbildes sind auch die Dachflächen, denn sie werden auch in ferner Zukunft immer ortsbildprägend bleiben – insbesondere in der Fernwirkung -. In v.g. Randbereichen werden dementsprechend ortstypische, optisch „zurückhaltende“ Farben der Bedachung festgesetzt; zulässig ist demnach nur eine Deckung mit roten bis rotbraunen Pfannen oder Dachsteinen. Dachgauben sind nur in einer maximalen Breite von insgesamt 50 % der jeweiligen Trauflänge und einem Abstand zum Ortgang von 1,50 m zulässig.

In den übrigen Bereichen werden die Fassaden auf Sichtmauerwerk und Putz mit einem Anteil von 30 % der Fassadenfläche in anderen Materialien beschränkt, wodurch ein gestalterischer Zusammenhang zu den Randbereichen gewährleistet ist. Da in diesem Bereich die Dachflächen nur geringfügig in Erscheinung treten, werden für die Deckung keine Gestaltungsvorgaben gemacht.

Um das innere Siedlungsbild nicht negativ zu beeinträchtigen wird textlich festgesetzt, dass das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für Gas- oder ÖL auf den Grundstücksflächen nicht zulässig ist (s. Teil B: TEXT Ziff. 6.6).

4.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im mittleren Planbereich festgesetzte öffentliche Grünfläche bewirkt eine optische Grünzäsur zwischen dem nördlichen und dem südlichen Baugebiet bei gleichzeitiger ökologischer Vernetzung beider zukünftiger Wohngebiete. Folgende Zweckbestimmungen werden festgesetzt: im westlichen Teil : Festwiese (s. Pkt. 4.7), im mittleren Teil: naturnahe Grünfläche mit Kinderspielplatz , im östlichen Teil : naturnahe Grünfläche Die dort vorhandenen Biotope bleiben erhalten.

Zwecks Einbindung des Baugebietes in die östlich angrenzende Landschaft und Schaffung von Distanzflächen zu der westlichen und südlichen vorhandenen Bebauung werden weitere öffentliche Grünflächen an den Geltungsbereichsrändern ausgewiesen, die ebenso wie die anderen Flächen naturnah gestaltet werden.

4.7 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im westlichen Teil des mittleren Plangeltungsbereiches wird die bestehende Nutzung der Festwiese als solche festgeschrieben . Hier wird weiterhin ein bestehendes Gebäude als Einrichtung für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude gesichert : Die vorgenommenen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung orientieren sich an dem vorhandenen Gebäude:

Offene Bauweise , d.h. Gebäude bis zu einer Länge von 50 m, ein Vollgeschoss, max. 250 m² Grundfläche, Gebäudehöhe max. 8,00 m bei einer Dachneigung zwischen 15° und 35°.

4.8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nrn. 14,16 BauGB)

Im südlichen Bereich v.g. Grünfläche wird ein vorhandener Teich zu einem Regenwasserrückhaltebecken ausgebildet und die vorhandenen offenen Gräben im Plangeltungsbereich erweitert bzw. in Teilen neu angelegt, um das Oberflächenwasser bei starken Regenfällen zu sammeln und teilweise zu versickern. Durch ein Kanalverbundsystem wird das überschüssige Regenwasser dem Regenwasserrückhaltebecken zugeführt.

5. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)** (s. Teil B: TEXT Ziff. 8)

Der Plangeltungsbereich liegt im Einflussbereich der als Landesstraße 50 - Schönberger Landstraße - und Kreisstraße K 21 - Dorfsstraße – klassifizierten Straßen. Die geplante Wohnbebauung liegt weiterhin im Einflussbereich der v.g. Festwiese, die bisher und auch weiterhin als öffentlicher Spielplatz von Kindern bis zu sechzehn Jahren benutzt werden kann.

Immissionen, die aus v.g. Schallquellen auf die zukünftigen Baugebiete einwirken können, sind in einer schalltechnischen Untersuchung, aufgestellt vom Wasser- u. Verkehrskontor (WVK) Neumünster, vom 10. Nov. 2005, (s. Anlage) untersucht worden.

Weitere mögliche Emissionsquellen könnten zum einen der östlich des Plangebietes derzeit noch ansässige Schweinehaltungsbetrieb sein, der seinen Betrieb jedoch drei Monate vor Beginn der Bauarbeiten im Zuge dieses B-Planes aufgeben wird, so dass hieraus keine Emissionen mehr zu erwarten sind; zu anderen die vorhandene Schieß-

/...

anlage im Bereich der Festwiese, die an sieben Sonntagen im Jahr durch die Alte Gilde Schönkirchen genutzt wird. Das Luftgewehrschießen findet im Schützenhaus statt und wird daher nicht bei der schalltechnischen Untersuchung einbezogen.

Die v.g. Schalluntersuchung hat ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) Tag und 45 dB(A) Nacht infolge der Lärmimmissionen der **L 50 (Schönberger Landstraße)** sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch in der Nacht im Verlauf der 1. und 2. Bauungsreihe überschritten werden. Im Rahmen der Abwägung können zur Beurteilung der Lärmimmissionen aus Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden, die für Allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) Tag und 49 dB(A) Nacht betragen; die 45dB(A)- und 49 dB(A)-Isophonen werden zur Orientierung in der Planzeichnung dargestellt.

Entsprechend der Schalluntersuchung werden zum Schutz der geplanten Bauung folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich:

In der Planzeichnung wird eine Fläche zwischen der Schönberger Landstraße (L 50) und den Grundstücksgrenzen für Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, hier ist eine Kombination aus Lärmschutzwall und Lärmschutzgraben mit einer Höhe von 3,00 m über der Fahrbahn der L 50 geplant. Die Fläche wird als für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9(1)24 BauGB gekennzeichnet und zusätzlich als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Zusätzlich passive Lärmschutzmaßnahmen (baulicher Art oder die räumliche Anordnung) für die 1. Bauungsreihe (Grundstücke Nr. 1 sowie Nrn. 32 – 38) werden im Teil B: TEXT, Ziff. 8 festgesetzt.

Die Berechnungen der Lärmimmissionen des Straßenverkehrslärms der **Dorfstraße K 21** zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden, so dass Lärmschutzmaßnahmen an der K 21 nicht erforderlich sind. Die Baugrenzen im Bereich entlang der Dorfstraße halten den Mindestabstand der Bauung (Grundstücke 104 – 106) von der Schallquelle der Dorfstraße ein.

An der **Festwiese** sind hinsichtlich des **Freizeitlärms** keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich, da die Festwiese nur an einem Wochenende im Jahr für das Gildefest genutzt wird.

Hinsichtlich des **Sportlärms** auf der Festwiese, der aufgrund der Nutzung als Bolzplatz im Rahmen der Nutzung als öffentlicher Spielplatz für Kinder bis zu 16 Jahren auftritt, wurde ermittelt, dass die Immissionswerte der 18. BImSchV innerhalb des gesamten Gebietes an der geplanten Bauung sowohl in den Ruhezeiten als auch außerhalb dieser unterschritten werden, so dass keine Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind.

6. Grünordnung (§ 1 a BauGB i.V.m. § 8 a BNatSchG und § 7 LNatSchG)
(siehe auch 'Grünordnungsplan' als Anlage zur Begründung).

Die Gemeinden sind gem. § 6 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) verpflichtet, auf der Ebene des Bebauungsplanes einen begleitenden Grünordnungsplan (GOP) aufzustellen, wenn durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes Natur und Landschaft erstmalig oder schwerer als nach der bisherigen Planung beeinträchtigt werden können. Die Inhalte ergeben sich aus § 6a LNatSchG.

Mit der Errichtung von baulichen Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden. Daher sind, entsprechend der Gesetzessystematik (BNatSchG, LNatSchG, BauGB), folgende Gebote und Pflichten zu berücksichtigen:

1. Vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot)
2. Bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
3. Unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Eingriffe sind auszugleichen (Ausgleichspflicht), nicht ausgleichbare Eingriffe sind bei Vorrang anderer Belange gegenüber den Belangen des Naturschutzes zu ersetzen (Ersatzpflicht);
4. In der Abwägung nach § 1 (7) BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Es ist eine volle Kompensation verbleibender Eingriffe durch Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion gefordert. Ist eine volle Kompensation nicht oder nur teilweise möglich, ist abzuwägen, ob auf den Eingriff verzichtet oder eine teilweise Kompensation vertretbar ist. Das gleiche gilt, wenn eine Kompensation zwar möglich ist, andere überwiegende öffentliche oder private Belange aber gegen die Kompensation sprechen. Solche Abwägungsentscheidungen sind zu erläutern bzw. zu begründen.

Gemäß § 6 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) wird für den Planungsbereich - basierend auf dem Landschaftsplan - ein den B-Plan begleitender Grünordnungsplan (GOP) erstellt, mit dessen Erarbeitung die Landschaftsarchitekten Bendfeldt, Schröder, Franke, Kiel, v. (s. Anlage) beauftragt wurden.

Inhalte des GOP:

Neben der Bestandsaufnahme sowie Bewertung der heutigen Situation von Natur (=Naturhaushalt) und Landschaft (= Landschaftsbild) im Plangeltungsbereich bzw. seiner näheren Umgebung stehen folgende Inhalte im Vordergrund:

- Die weitgehende Erhaltung bzw. Berücksichtigung vorhandener Strukturelemente (z. B. Relief, Gewässer, Vegetation) im Sinne des Minimierungsgebotes
- Die Erarbeitung eines grünplanerischen Konzeptes gemeinsam mit den Stadtplanern
- Die Darstellung der unvermeidbaren Eingriffe und ihre Folgen
- Die Beschreibung von Gestaltungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Die Erarbeitung einer Bilanz über Eingriffe und Ausgleich bzw. Ersatz
- Die Schätzung der Kosten für grünplanerische Maßnahmen.

Die Gemeinde wird die im Grünordnungsplan erläuterten Ausgleichsmaßnahmen zum Teil innerhalb des Bebauungsplanes durchführen.

Hierzu werden die als naturnah zu gestalten ausgewiesenen Grünflächen im Planbereich sowie die Baumneuanpflanzungen herangezogen.

/...

Die geplanten öffentlichen Grünflächen dienen zum einen der Gliederung bzw. Eingrünung des geplanten Wohngebiete nach Westen zur vorhandenen Bebauung hin, im Norden und Süden zur Schönberger Straße bzw. Dorfstraße hin sowie im Osten zur freien Landschaft bzw. landwirtschaftlichen Hofstelle hin. Zum anderen bilden sie eine Schutzzone für die bestehenden Knicks sowie die Biotopflächen und nehmen das Regenwasserrückhaltebecken, die Grabenerweiterung mit Rückhaltefunktion und neue Gräben in sich auf. Die Grünflächen (AG 1 bis AG 4 des GOP) nehmen eine Gesamtfläche von 28.657 qm ein. Die Uferzonen des Regenwasserrückhaltebeckens und der offenen Gräben werden naturnah – mit wechselnden Böschungsneigungen - angelegt und unterhalten

Die Grünflächen sollen - mit Ausnahme von Kinderspielplätzen - naturnah angelegt und als extensive Gras- und Krautfluren entwickelt werden. Sie werden mit einer standortgerechten Gräser-Kräuter-Mischung angesät und - extensiv - mit 1-2 x Mähen pro Jahr gepflegt, wobei das Mähgut zur Aushagerung abgeräumt wird. Da die Grünflächen weiterhin einer - wenn auch nur extensiven - Pflege unterliegen, können sie nur zu 75 % als Ausgleich angerechnet werden (21.493 qm).

Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

Laut Runderlass (1998) darf der Ausgleichsbedarf durch die Anrechnung von naturnah zu gestaltenden Grünflächen nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs für den Ausgleich der durch die neue Bebauung entstehenden Versiegelung betragen. In diesem Fall können - daher - 12.566 qm der Grünflächen angerechnet werden. Es verbleibt - somit - ein Ausgleichsbedarf von 12.566 qm, der an anderer Stelle im Gemeindegebiet kompensiert werden muss. Die nachstehend erläuterte Ersatzfläche wird - zusammen mit den entsprechenden Maßnahmen - langfristig für den Naturschutz gesichert, z. B. mit einem Städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauträger und der Gemeinde.

Geplante Ersatzfläche und ihr Bestand (s. Teil B: TEXT : Hinweis)

Der Bauträger stellt das Flurstück 60 der Flur 4 in der Gemarkung Schönkirchen (siehe GOP Abb. 2) für Ersatzmaßnahmen zur Verfügung. Die Fläche liegt an der Trasse der Privatbahn Kiel - Schönberg südlich der Ortslage von Schönkirchen und westlich des Friedhofes. Sie grenzt im Westen an eine Laubwaldaufforstungsfläche und im Süden an Laubwald. Nordöstlich und östlich verläuft der beidseitig von Knicks umgebene Holzkatenweg. Sie besitzt - insgesamt - eine Größe von 19.416 qm.

Bei der Fläche handelt es sich um eine Ackerfläche, die einige Jahre stillgelegt wurde. Sie könnte im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft - umgehend - wieder in eine intensive Nutzung überführt werden.

Von der Vegetation her stellt sie sich - zurzeit - als Grünland dar. Im nördlichen, tiefer gelegenen Teil ist - stellenweise - feuchtgeprägte Vegetation aus Flutrasen bzw. ein kleines Seggenried ausgebildet. Der südliche Teil der Fläche ist höher gelegen. Hier dominiert die Große Brennessel. Die Fläche ist an drei Seiten von Knicks umgeben, deren Gehölzbewuchs - überwiegend - dicht ausgebildet ist.

Die Maßnahmen im Geltungsbereich sowie auf der externen Fläche sind in dem Grünordnungsplan, der als Anlage beigefügt ist, beschrieben.

Weitere Begrünungsmaßnahmen:

Zusätzlich sind - weiterhin - einige allgemeine Begrünungsmaßnahmen im Plangeltungsbereich vorgesehen; hierzu zählen z.B.:

/...

- Bepflanzung der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Grünflächen mit Hecken aus Laubgehölzen
 - Gärtnerische Anlage der nicht überbauten Flächen.
- Auch diese sonstigen Begrünungsmaßnahmen dienen in erster Linie der Neugestaltung und - damit - als Ausgleich für Eingriffe in das Landschaftsbild.

Grünordnerische Festsetzungen (s. Teil B – TEXT Ziff. 9)

Die grünordnerischen Maßnahmen des GOP, die gem. § 9 BauGB festsetzbar sind, sind in den Teil B: TEXT, Ziff. 9 übernommen worden; hierzu zählen:

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern sowie Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern;
- Anpflanzungsgebot für Bäume entlang der Planstraßen;
- Erhaltungsgebot für Bäume;
- sonstige Bepflanzungen baulicher Anlagen (Schallschutzwand);
- Gestaltung der öffentlichen Grünfläche;
- Gestaltung des Regenwasserrückhaltebeckens;
- Gestaltung der öffentlichen Fußwege innerhalb der Grünflächen;
- Gestaltung der Einfriedungen zu der öffentlichen Grünfläche;
- Straßenbeleuchtungen;

7. Verkehrserschließung

7.1 Rahmenbedingungen

Das Plangebiet wird im Norden von der Schönberger Landstraße (L 50) und im Süden von der Dorfstraße (K 21) unmittelbar tangiert. Die von diesen Straßen ausgehenden Schallemissionen sind in einem Schallgutachten untersucht worden. Die Gutachterempfehlungen sind in den Bebauungsplan wie folgt eingearbeitet worden:

Parallel zur Schönberger Landstraße wird ein 3 m hoher Lärmschutzwall festgesetzt; an der Dorfstraße ist ein 30m-Abstand der Wohngebäude vom Straßenrand einzuhalten.

Die verkehrlichen Anschlussmöglichkeiten an die v.g. Straßen sind in einer Erschließungsvoruntersuchung in Abstimmung mit dem Straßenbauamt untersucht worden. Die Planung von echten Kreisverkehren scheiterte in beiden Fällen an der Grundstücksverfügbarkeit. Sogenannte „Minikreisel“ sollten aus Verkehrssicherheitsgründen nicht realisiert werden. Zur Ausführung wurde an der Schönberger Landstraße der Einbau einer mittleren Verfügungsspur für Links- bzw. Rechtsabbieger in den Ziegeleiweg bzw. in die Planstraße A1 empfohlen und entsprechend in die Planung übernommen. Ein großflächiger Ausbau/Umbau der Dorfstraße ist nicht notwendig; es sind hier lediglich kleinere Anpassungen der Straßenführung sowie Markierungen und Beschilderungen vorzunehmen.

7.2 Innere Erschließung

Das nördliche Baugebiet wird in südlicher Verlängerung des Ziegeleiweges durch die Planstraße A1 (bisher als sog. ‚Haupterschließungsstraße‘ bezeichnet) (5,5 m Fahrbahn + 2,5 m Parkplätze/Bäume + 2,0 m Fußweg = 10,0 m) mit östlichen und westlichen Ringerschließungen = Planstraße B1 (7,5 m Fahrbahn, Fußgänger u. Parken zusammen) bzw. Planstraße C (6,0 m Breite) erschlossen. Das südliche Baugebiet wird in nördlicher Verlängerung des Ambossweges durch die Planstraße A2 (wie Planstraße

/...

A1 s.o.) mit einer östlichen Ringerschließung = Planstraße B2 (wie Planstraße B1 s.o.) erschlossen; s. Schnitt-Darstellungen auf der Planzeichnung. Alle Planstraßen, bis auf die Planstraßen A1 und A2, werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Die Erschließung der hinteren, nicht an der Planstraße liegenden Grundstücke, erfolgt über Stichwege (Wohnwege), in einer Breite von 3,50 m. Für diese Grundstücke, die nicht von Müllfahrzeugen anfahrbar sind, sind an der Planstraße Müllgefäßsammelplätze zur Bereitstellung der Müllgefäße an Abholtagen ausgewiesen.

Eine nur als Notüberfahrt dienende mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende 3,50 m breite Fläche zugunsten der Gemeinde Schönkirchen, der Anlieger, der Rettungsfahrzeuge und der Ver- und Entsorgungsträger verbindet die Planstraße A1 mit der Planstraße A2 über die öffentliche Grünfläche hinweg.

7.3 Ruhender Verkehr

Flächen für den privaten ruhenden Verkehr müssen im Zuge der Baugenehmigungen auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden (s. hierzu Pkt. 4.4 Nebenanlagen).

Flächen für den öffentlichen ruhenden Verkehr - Parkplätze (P) – werden in ausreichender Anzahl – mindestens 30 % der möglichen Anzahl der Wohneinheiten – überwiegend in Parallelaufstellung auf den öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

7.4 Fußwege

Ein Rundumwanderweg verläuft durch die Grünzonen mit Anschluss an die geplanten v.g. Straßen sowie mit Anschluss an die vorhandene Wanderwegverbindung am ‚Brammerkamp‘ in westliche Richtung in den vorhandenen Ortsbereich.

7.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet wird jetzt bereits durch Bushaltestellen an der Schönberger Landstraße/Ziegeleiweg und an der Dorfstraße/Ambossweg ÖPN-mäßig erschlossen.

8. Versorgung und Entsorgung

8.1 Strom, Trinkwasser, Gas

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom erfolgt durch die Gemeindewerke Schönkirchen; die Versorgung mit Trinkwasser und Gas wird von den Stadtwerken Kiel vorgenommen.

8.2 Abwasser

Neuanlage von Schmutzwasserkanälen innerhalb der Planstraßen des Baugebietes mit Anschluss an die vorhandenen Kanäle in der Schönberger Landstraße und in der Dorfstraße.

Entsprechend der Topographie des Geländes werden mehrere Schmutzwasserpumpen innerhalb des Plangeltungsbereiches installiert, um im freien Gefälle an die vorgenannten Kanäle in v.g. Straßen anzuschließen.

Anschluss an das Klärwerk Bülk der Stadt Kiel; die mit der Stadt Kiel vertraglich vereinbarten Kapazitäten lassen den Anschluss vorgenannten Baugebietes zu.

8.3 Regenwasser

Das Regenwasser (Dachwasser und sonstige Oberflächenentwässerung; eine Versickerung ist aus geologischen Gründen nur bedingt realisierbar) wird kanalisiert und zum Teil in offener Grabenführung und über das Regenwasserrückhaltebecken soweit fließverzögert, so dass eine Aufnahme in die vorhandene Regenwasservorflut schadlos vorgenommen werden kann. Hierüber ist eine detaillierte Regenwasserentsorgungs- Ingenieurgutachten und eine entsprechende Durchführungsplanung aufgestellt worden. Teilweise werden Biotope (vorh. Kleingewässer und das östlich gelegene Biotop) mit in die Planung für die Regenwasserentsorgung einbezogen, hierfür werden im weiteren Planverfahren Abstimmungen notwendig.

8.4 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten in der Erschließungsstraße in einem Abstand von maximal 100m sichergestellt. (näheres wird in der Erschließungsplanung geregelt). Außerdem steht hierfür zusätzlich das geplante Regenwasserrückhaltebecken zur Verfügung.

8.5 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Kreis Plön.

8.6 Telekommunikation

Die Telekommunikationsversorgung wird durch die Deutsche Telekom während der Erschließungsmaßnahmen hergestellt.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Knicks:

Die vorhandenen Knicks mit Überhängern an den Geltungsbereichsgrenzen sind nach § 15b LNatSchG geschützt; sie werden entsprechend § 9 Abs. 6 BauGB in die Planzeichnung übernommen.

Biotopflächen

Die vorhandenen Biotope innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche werden in die Planzeichnung übernommen; sie genießen Schutzstatus nach § 15a LNatSchG aufgrund ihrer besonderen Bedeutung für den Naturschutz.

Kleingewässer

Auch das vorhandene nach § 15a LNatSchG geschützte Kleingewässer am östlichen Geltungsbereichsrand bleibt erhalten und wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

10. Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die Nutzung der Festwiese auch zukünftig als Bolzplatz sowie der Anlage eines Kinderspielplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche berücksichtigt.

11. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung,

11.1 Umweltauswirkungen:

Siehe hierzu den Teil 2, dem Umweltbericht, der gem. § 2a Abs. 2 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

11.2 Auswirkungen auf vorhandene allgemeine Infrastrukturen

11.2.1 Kindergärten und Schulen

Das Kindergartenplatzangebot sowie die Schulkapazitäten sind zur Zeit gut ausgelastet. Die Bevölkerungsprognosen deuten darauf hin, dass eine Minderauslastung aufgrund der bestehenden Bevölkerungsstruktur in zwei bis fünf Jahren zu erwarten ist, die eine Neuaufnahme der Kinder der Neubürger dieses Bebauungsplangebietes ohne Engpässe ermöglicht. Eine langfristige nachfolgende Belegungskontinuität wird sich dann durch den Generationswechsel in der Stammbevölkerung einstellen.

11.2.2 Sonstige soziale und kirchliche Einrichtungen

V.g. Einrichtungen sind z.Zt. sehr gut ausgelastet. Eine Nachfragezunahme wird durch die demographische Entwicklung prognostiziert, so dass Engpässe mittelfristig, insbesondere bei Senioren- und sonstigen Pflegeeinrichtungen, entstehen könnten.

11.2.3 Sport- und Freizeiteinrichtungen

Bei v.g. Einrichtungen sind bereits Engpässe, die jedoch noch überbrückbar sind, festzustellen. Die Gemeinde hat deshalb im Jahre 2005 den Bebauungsplan Nr. 38 ins Verfahren gebracht, um die Sportanlage am Augustental umfassend zu modernisieren und zu erweitern, die Durchführung v.g. Maßnahmen ist in den Jahren 2006/07 geplant.

11.2.4 Sonstige Bedarfseinrichtungen (Läden)

Diese Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind in ausreichender Anzahl an der Schönberger Landstraße, beiderseits der westlichen Gemeindegrenze vorhanden.

11.3 Straßen und Wege

Wie schon in Kap. Verkehrserschließung (Pkt. 7) beschrieben, werden die Dorfstraße (K 21) und die Schönberger Landstraße (L 50) den hinzukommenden zu- und abfließenden Verkehr problemlos aufnehmen. Der Einmündungsbereich der Schönberger Landstraße wird aus Verkehrssicherheitsgründen mit einer mittleren Verfügungsspur für den Links- u. Rechtsabbieger verbreitert. Dieser Umbau hat

/...

auch gleichzeitig eine Verkehrsberuhigungswirkung für den durchfließenden Verkehr auf der Schönberger Landstraße.
Das geplante umfassende Fußwegsystem wird u.a. an den vorhandenen Fußweg am ‚Brammerkamp‘ angeschlossen; hier werden nur positive, und zwar nachbarschaftsverbindende Auswirkungen zu erwarten sein

11.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Leitungen und Kanäle)

Vorgenannte vorhandene Einrichtungen, und hier insbesondere die Regenwasserentsorgung, werden durch diese Bauleitplanung Auswirkungen durch Mehrbelastungen erfahren. Diese Mehrbelastungen werden jedoch durch Maßnahmen in dem neuen Baugebiet derart geregelt (s. Erschließungsplanung), dass das vorhandene Leitungssystem schadensfrei die Entsorgung sichert.

11.5 **Zusammenfassung**

Die wesentlichen Auswirkungen aus dieser Bauleitplanung sind im Gemeindegebiet sehr gut kompensierbar, so dass das Bauvorhaben als eine positive städtebauliche Entwicklung Schönkirchens zu bezeichnen ist.

12. **Kosten für die Gemeinde**

Eine Kostenübernahme von Seiten der Gemeinde ist nicht vorgesehen.

Die Kosten werden für vom Ing.-Büro Possel & Partner in Zusammenarbeit mit den weiteren Fachplanern im weiteren Planungsverfahren (Detail- bzw. Erschließungsplanung) ermittelt.

TEIL 2: UMWELTBERICHT (gesonderter Teil der Begründung gem. § 2a Abs. 2 BauGB)

Siehe beigefügten und von den Landschaftsarchitekten Bendfeldt Schröder Franke (Jungfernstieg 44, 24116 Kiel) erstellten Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 36 der Gemeinde Schönkirchen.

Anlagen:

Grünordnungsplan vom

Schalltechnische Untersuchung vom 10.11.2005

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung von 17.08.2006

Schönkirchen, den 1.8.2007

Gemeinde Schönkirchen
Der Bürgermeister

