



BEGRÜNDUNG ZUR

S 10 BauGB

SATZUNG DER GEMEINDE MÖNKEBERG, KREIS PLÖN, ÜBER DIE
 2. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13
 'SÖHREN'

M. G. B.
 13.03.06

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN „AM KÖNIGSMOOR 18/20 – 32“
 UND „SÖHREN 19“

BEARBEITUNG : 16.09.2003/29.10.2003, 24.02.2004

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

GEÄNDERT :

STAND DER PLANUNG: § 3(1) BauGB § 4 BauGB § 3(2) BauGB § 1(6) BauGB § 3(3) BauGB § 10 BauGB

1. Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Mönkeberg für das Gebiet – Söhren – für das Gebiet nördlich der Grundstücksgrenzen „Am Königsweg 18/20 - 32“ und „Söhren 19“ erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.).
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 befindet sich südlich der Ortslage von Mönkeberg (Bereich Dorfstrasse). Er grenzt im Norden unmittelbar an ein bebauten Grundstück an der Strasse Söhren, im Osten und Süden an die bebauten Grundstücke der Strasse „Am Königsmoor“ und im Westen an die Strasse „Söhren“. Die v.g. Grundstücke werden zu Wohnzwecken genutzt.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von ca. 0,2 ha. Mittelbar südlich des Plangebietes grenzt in ca. 200 m Entfernung das Stadtgebiet von Kiel an. Im Osten beginnt das Gemeindegebiet von Schönkirchen.

3. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

3.1 Regionalplan

Im Zuge der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche für die Städte und Gemeinden vorgegeben.

Im Regionalplan für den Planungsraum III, Technologie-Region K.E.R.N. Fortschreibung 2000, wird vorgegeben, dass die allgemeine überörtliche und nicht agrarstrukturelle Entwicklung schwerpunktmässig in den Siedlungsachsen erfolgen soll. Die Gemeinde Mönkeberg liegt im Ordnungsraum Kiel innerhalb der Siedlungsachse Zentraler Bereich Kiel-Ostufer - Mönkeberg - Heikendorf - Laboe. Im Planungszeitraum gilt für die v.g. Siedlungsachse folgende besondere Entwicklungsleitlinie : die wirtschaftliche und siedlungsmässige Entwicklung sollte demnach vorrangig in der Nachbargemeinde Heikendorf erfolgen. Es wird jedoch landesplanerisch generell eine Siedlungstätigkeit innerhalb der Siedlungsachsen begrüßt. Grundlage für die Abgrenzung der Achsen sind die engen funktionalen Verflechtungen zwischen dem Oberzentrum Kiel und dem Umland (Wohnen / Arbeiten). Daher ist auch die Gemeinde Mönkeberg ein nachgefragter Wohnort. Grundsätzlich soll die wohnbauliche Entwicklung im Rahmen des örtlichen Bedarfs erfolgen. Dieser wird planerisch mit ca. 20% des Wohnungsbestandes von Anfang 1995 angesetzt. Dieser Rahmen kann in Gemeinden, die innerhalb der Siedlungsachsen liegen, überschritten werden, soweit es die kommunalen Gegebenheiten zulassen und dieses politisch gewollt ist.

Aufgrund der kommunalpolitisch zurückhaltenden baulichen Entwicklung seit Mitte der 90 Jahre besteht in der Gemeinde Mönkeberg eine sehr große

Nachfrage nach Wohnraum und insbesondere auch nach Eigenheimgrundstücken. Der von der Landesplanung vorgegebene Rahmen von 291 Wohneinheiten (20% des Wohnungsbestandes von Anfang 1995) ist durch die Realisierung der verbindlichen Bauleitpläne, insbesondere die Bebauungspläne Nr. 13 und Nr. 16, noch nicht erreicht, so dass diese Bebauungsplanänderung den landesplanerischen Vorgaben entspricht.

3.2 Flächennutzungsplan

Sowohl die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes, deren Geltungsbereich identisch ist mit dem des Bebauungsplanes Nr. 13, als auch der Bebauungsplan Nr. 13 selbst, stellen den Bereich der 2. Änderung als Private Grünfläche ‚Obstgarten‘ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB und darüber hinaus als nach § 15a LNatSchG geschütztes Biotop dar.

Im Allgemeinen ist nach § 8 Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan bzw. –Änderung aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Aufgrund einer gerichtlich vorgeschlagenen gütlichen Einigung in dem von dem Grundeigentümer gestellten Normenkontrollantrag, wird der westliche Teil des Geltungsbereiches (ca. 1/3 der Fläche) als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, ohne den F-Plan entsprechend zu ändern. s. auch Pkt. 4. ‚Anlass der Aufstellung‘.

3.4 Vorangegangene verbindliche Bauleitplanung

Der Planbereich dieser Änderung liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13; für einen Teilbereich unmittelbar südlich angrenzend war bereits eine 1. Änderung vorgesehen. Diese ist jedoch durch Nutzung eines Dispenses nicht mehr erforderlich. Dieser Änderungsbeschluss wurde aus v.g. Grund durch Beschluss der Gemeindevertretung vom aufgehoben.

4. Anlass, Erfordernis und Auswirkungen der Planung

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 13 wurde die Fläche des Geltungsbereiches dieser 2. Änderung entsprechend der Örtlichkeit als Private Grünfläche : Obstgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ausgewiesen sowie gemäss der vom Kreis Plön - Untere Naturschutzbehörde - vertretenen Ansicht, dass der dort vorhandene Obstgarten als „sonstige Sukzessionsfläche gem. § 15a Abs. 1 Nr. 10 LNatSchG und somit als geschütztes Biotop anzusehen sei“, als solches nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Auch nach einem erfolgten Eingriff auf dem Grundstück durch den Grundeigentümer vertrat der Kreis weiter die Auffassung, dass der „zwischenzeitlich erfolgte Eingriff auf dieser Fläche nichts am Schutzstatus ändert“.

Eine Bebauung – auch nur auf einem Teil des Grundstückes – wäre somit ausgeschlossen gewesen.

Daraufhin wurde im Namen des Grundeigentümers ein Normenkontrollantrag gestellt. Die im Ortsterminprotokoll v. 14.05.2003 seitens des Grundeigentümers und der Gemeinde angedachte und niedergelegte vergleichsweise Einigung ist jedoch lt. nachgenanntem Schreiben nach § 106 VwGO nicht möglich, „weil der Rechtsstreit dadurch weder ganz noch teilweise erledigt wird“.

Um dennoch eine gütliche Einigung zu ermöglichen, schlug der Senat des Schleswig-Holsteinischen Obergerichtes mit Schreiben vom 06.06.2003 eine Verfahrensweise vor, nach der übereinstimmend das Ruhen des Verfahrens beantragt wird, unter Befolgung der dort aufgeführten Modalitäten.

Diese beinhalten u.a. zu prüfen, „ob es unter Berücksichtigung der Belange der Grundeigentümerin und der öffentlichen Belange sachgerecht erscheint, die streitgegenständliche Festsetzung der privaten Grünfläche dahingehend zu ändern, dass im unmittelbar westlichen Bereich des Grundstückes – bei entsprechender Geltung der sonstigen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes über Art und Maß der baulichen Nutzung, insbesondere einer GRZ von 0,25 – ein Baugrundstück in einer Größe von 700 m² festgesetzt wird“. Sowie, ob im Rahmen pflichtgemäßer Ausübung des planerischen Ermessens die Einleitung und Durchführung einer B-Plan-Änderung vorgenommen werden soll. Falls dieses der Fall ist, ist der restliche Teil des Grundstückes als private Grünfläche, Streuobstwiese herzurichten und zu erhalten und auf Dauer jede bauliche Nutzung zu unterlassen.

Die Gemeinde hat daraufhin beschlossen, diese Bebauungsplan-Änderung vorzunehmen, mit dem Inhalt, den westlichen Grundstücksteil (ca. 700 m²) als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO auszuweisen und die restliche Fläche als Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Streuobstwiese‘ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Da es sich lediglich um ein einziges zusätzliches Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten handelt, ist von negativen Auswirkungen, z.B. durch etwaig vermehrten PKW-Verkehr (Lärm, Abgase, Straßenbelastungen) sowie zusätzliche Belastung der Ver- und Entsorgungsanlagen nicht auszugehen.

5. Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1, 4 BauNVO)

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes wird der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen und zudem die zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen im Teil B (Ziff. 1) bestimmt:

Demnach werden auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Der Ausschluss dieser Nutzungen wird damit begründet, dass in Anpassung an die vorhandene Bebauung eine Stärkung und Ausweitung der Wohnnutzung nur durch Ausweisung weiterer Grundstücke für eine Bebauung mit Wohnhäusern zu gewährleisten ist. 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 geplanten minimalen Erschließung Folgeprobleme durch Kundenverkehr, durch Mangel an Parkplätzen und durch Immissionsbelastungen zu erwarten. Bei Tankstellen ist 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.

Außerdem rechtfertigt die sensible, naturräumliche Situation den Ausschluß vorgenannter z.T. flächenintensiver Nutzungen. Bei einer etwaigen Ansiedlung betrieblicher Nutzungen, die eine intensivere bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche erfordern, wäre eine verträgliche Einbindung in die Landschaft nicht gewährleistet.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19, 20 BauNVO)

Auch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung folgt dem des Ursprungsplanes, dessen Ziel es war, in Anpassung an die vorhandene Bebauungsstruktur im Ort ein behutsames Einfügen des neuen Siedlungsbereiches in die freie Landschaft durch eine relativ lockere Bebauung in Form freistehender, eingeschossiger 'Einfamilienhäuser' am Gebietsrand zu erreichen.

In Anlehnung an Vorgenanntes ist innerhalb der festgesetzten Baugrenzen dieser B-Plan-Änderung nur ein Einzelhaus zulässig.

Zudem ist ein maßstäbliches Einfügen des neuen Gebäudes in das Orts- und Landschaftsbild durch Regelung des baulichen Umfangs zu gewährleisten. In diesem Bebauungsplan wird daher für das geplante Wohngebäude in Anpassung an die vorhandenen Wohnbebauung in der Umgebung eine eingeschossige Bauweise festgesetzt. Zudem sind durch die Begrenzung der Geschossigkeit auf 1 Vollgeschoss nachbarschaftliche Konflikte, die z.B. durch Verschattung entstehen könnten, ausgeschlossen. In diesem Zusammenhang erfolgt auch die Festsetzung der max. zulässigen Gebäudehöhe von 8,50 m. Die Gebäudehöhe wird gemessen vom in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt üB. NN bis zum höchsten Punkt des Daches (s. Teil B: TEXT Ziff. 3).

Im Zusammenhang mit Vorgenanntem ist die Dachform als Satteldach mit einer Neigung zwischen 30° und 45° festgesetzt worden.

Die bauliche Ausnutzung des Grundstückes wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,25 vorgegeben und entspricht damit den Anregungen des Gerichtes.

5.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Zusammenhang mit der v.g. Bebauungsstruktur wird auf der rechtlichen Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB entsprechend die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt. Gemäß Ziff. 2 des Textes sind demnach maximal zwei Wohneinheiten in dem geplanten Einzelhaus zulässig.

5.4 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

Unter Beachtung der ortsbildprägenden Gebäudegestaltung sind gestalterische Festsetzungen der Fassaden- und Dachflächen aufgenommen worden. Danach ist Sichtmauerwerk, aber auch Putz als ortstypisches Fassadenmaterial festgesetzt worden. Auch eine Kombination v.g. Materialien ist zulässig, solange eines der o.g. Materialien deutlich überwiegt.

Städtebaulich von besonderer Wirkung sind die Dachflächen von Gebäuden. Aus diesem Grund ist hier die Farb- und Materialwahl auf das ortstypische Erscheinungsbild beschränkt worden. Danach sind nur Pfannen in den Farben rot, rotbraun, schwarz und anthrazit zulässig.

Aus ökologischen Gründen sind Dachsolaranlagen ausdrücklich zugelassen, allerdings wird ihre Flächengröße begrenzt.

Abweichend von den Festsetzungen für die Hauptdächer der Wohngebäude sind für Garagen, überdachte Stellplätze und andere Nebenanlagen auch Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer zulässig. Auch die Wandflächen dieser untergeordneten baulichen Anlagen können in anderen Materialien ausgeführt werden.

6. Umweltschützende Belange (§ 1a BauGB)

Nach Abstimmung mit dem Kreis Plön – Untere Naturschutzbehörde – liegt durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 ein Fall nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB vor; somit ist eine Eingriffs-/Ausgleichsregelung nicht erforderlich.

Dem Vorschlag des Gerichtes folgend, wird die restliche ca. 2/3-Fläche des Geltungsbereiches, d.h. der östliche Teil, als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung: Streuobstwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) ausgewiesen. Diese ist von dem Grundstückseigentümer entsprechend herzurichten und zu unterhalten. Es ist dort – auch auf Dauer – keine bauliche Nutzung zulässig.

7. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das Grundstück liegt direkt an der Strasse „Söhren“ und wird von dort erschlossen.

Eine Stellplatzfläche von max. 30 m² ist auf dem Grundstück anzulegen (s. Teil B: TEXT , Ziff. 5.2).

8. Ver- und Entsorgung

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in ausreichender Bemessung vorhanden.

8.1 Wasserversorgung:

Die Trink- und Brauchwasserversorgung erfolgt über eine Frischwasserringleitung aus dem Netz der Stadtwerke Kiel. In der Gemeindestraße Söhren ist eine Trinkwasserleitung DN 300, über die auch die Gemeinde Heikendorf versorgt wird, vorhanden.

Die Versorgung mit Löschwasser wird durch Unterflurhydranten im Verlauf der Planstraße sichergestellt.

8.2 Energieversorgung:

Träger der Elektrizitätsversorgung sind die Stadtwerke Kiel.

Die Gasversorgung wird ebenfalls durch die Stadtwerke Kiel sichergestellt. In der Straße Söhren sind auch Transportleitungen für die Gasversorgung vorhanden.

8.3 Schmutz- und Regenwasser:

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt in den vorhandenen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal. Die Entsorgung wird von dem Abwasserzweckverband Ostufer sichergestellt.

Es wird dem Grundstückseigentümer auch eine Versickerung des Regenwassers bzw. eine Regenwassernutzung als Brauchwasser freigestellt.

Die erforderlichen Anträge und Nachweise für die Oberflächenwasserbeseitigung und Schmutzwasserbeseitigung sind bereits im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 13 vor Erschließungsbeginn bei der zuständigen Behörde gestellt worden.

8.4 Abfallbeseitigung:

Die Abfallbeseitigung erfolgt gemäß Satzung des Kreises Plön.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom

Mönkeberg, den.....

Gemeinde Mönkeberg
- Der Bürgermeister -

.....