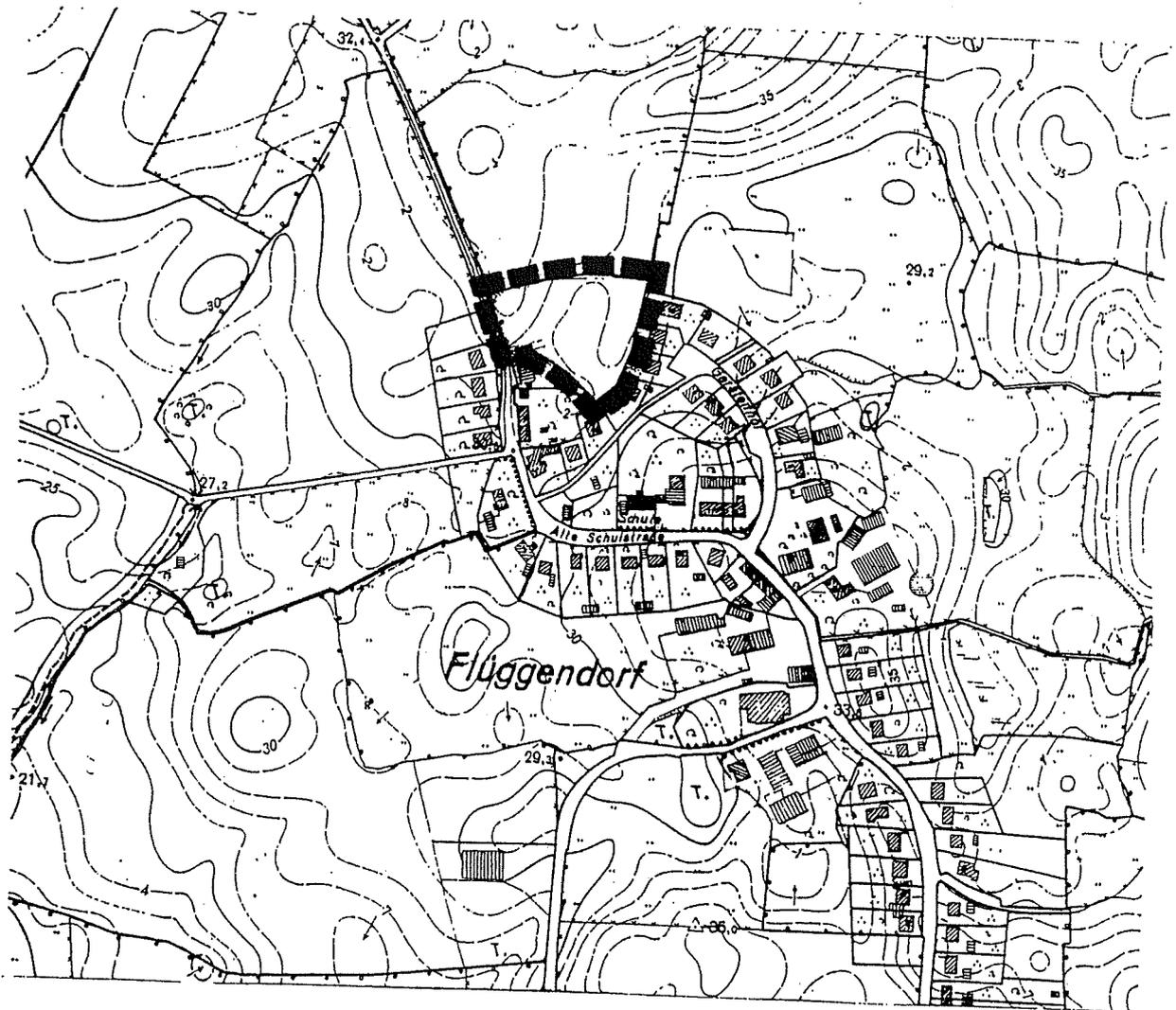


110 Bauz.B



BEGRÜNDUNG ZUR

SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNKIRCHEN, KREIS PLÖN, ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 'FLÜGGENDORF - ALTE SCHULSTRASSE'

FÜR DEN BEREICH: ÖSTLICH 'ALTE SCHULSTRASSE', WESTLICH DER BEBAUUNG IN DER
STRASSE 'GERSTENHOF', UND NÖRDLICH DES GRUNDSTÜCKES 'ALTE
SCHULSTRASSE NR. 1

BEARBEITUNG: 11.01.1999

SCHRABISCH + BOCK
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
PAPENKAMP 57 24114 KIEL FON 0431/664699-0 FAX .. / 63939

GEÄNDERT: 14.01.1999, 10.05.99

1. Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 35 der Gemeinde Schönkirchen erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10. Dez. 1998.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB '98) sowie nach § 92 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

2. Lage, Größe und Situation des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Flüggendorf; dieser befindet sich im Süden des Gemeindegebietes von Schönkirchen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt östlich an die 'Alte Schulstraße', nördlich an die bestehenden baulichen Anlagen und Freiflächen der ehemaligen Hofstelle 'Alte Schulstraße Nr. 1', und westlich an die angrenzende Wohnbebauung in der Straße 'Gerstenhof'. Nördlich des Geltungsbereiches beginnt die Feldmark.

Der Geltungsbereich umfaßt einen Teil des Flurstückes 36/1 der Flur 6 ('Neuer Theil'). Das zu überplanende Gebiet besitzt eine Flächengröße von ca. 6800 m².

3. Vorgaben aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönkirchen vom 14.03.1979 sind die o.g. Flächen als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Auch in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird der v.g. Bereich als gemischte Baufläche dargestellt, so daß auch für die kommenden 10 – 15 Jahre an einer gemischten Nutzung festgehalten wird. Der Bebauungsplan Nr. 35 wird somit aus dem wirksamen und auch aus dem künftigen sich derzeit in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Vorhandene Nutzung

Wie bereits vorab erläutert, liegt der Plangeltungsbereich nördlich der ehemaligen Hofstelle 'Alte Schulstraße Nr. 1'. Die Flächen wurden bislang landwirtschaftlich genutzt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches verlaufen zwei überirdische Stromversorgungsleitungen (20 kV- und 1kV-Leitungen). Im Zuge der Erschließung des neuen Baugebietes werden diese durch Erdkabel außerhalb des Baugebietes ersetzt und über diese die Stromversorgung sichergestellt.

Der landwirtschaftliche Betrieb der ehemaligen Hofstelle 'Alte Schulstraße Nr. 1' wurde aufgegeben, da durch die geringe Betriebsgröße keine ausreichende wirtschaftliche Grundlage gegeben war. Außerdem stand keine Nachfolge in Aussicht. Derzeit wird das ehemalige Hofgebäude zu Wohnzwecken genutzt.

Die südlich angrenzenden baulichen Anlagen werden hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt. Die unbebauten Flächen im Umfeld dieser Wohn- und Nebengebäude sind Gartenland. Im weiteren Umfeld des Plangeltungsbereiches sind überwiegend freistehende Einfamilienhäuser zu finden. Der nächst landwirtschaftliche Betrieb befindet sich in einer Entfernung von 250 m, daher sind Beeinträchtigungen durch Lärm und andere Emissionen für die Wohnbebauung nicht zu erwarten.

5. Standort bzw. Gebietssignifikanz

Der Plangeltungsbereich liegt am nördlichen Siedlungsrand des Ortes Flüggendorf. Die durch den B-Plan rechtlich vorbereitete Siedlungserweiterung ist unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange und landschaftspflegerischer Aspekte behutsam vorzunehmen. Eine ortsrandverträgliche Bauungsstruktur ist daher durch den Bebauungsplan zu gewährleisten.

6. Anlaß und Aufgabe sowie Erfordernis der Planung

Anlaß dieser Bebauungsplanung ist die dringliche Nachfrage an Wohnbaugrundstücken im gesamten Gemeindegebiet von Schönkirchen. Auch in dem Ortsteil Flüggendorf besteht ein Bedarf an Baugrundstücken. Flüggendorf ist geprägt durch Wohnbebauung in Form freistehender 'Einfamilienhäuser' mit zumeist einer Wohneinheit. Diese Bauungsform macht ca. 80 % des gesamten Gebäudebestandes in Flüggendorf aus. Der Ortsteil Flüggendorf ist trotz der Vielzahl neuerer Wohngebäude durch einzelne Hofstellen noch ländlich geprägt. Im städtebaulichen Sinn ist Flüggendorf daher als ein ländlicher Wohnstandort zu klassifizieren.

Die Aufgabe des Bebauungsplanes liegt darin, die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches für eine Wohnbebauung in ortstypischer Bauweise und Gestaltung vorzubereiten, die Erschließung der Baugrundstücke zu sichern und die landschaftspflegerischen Belange besonders hinsichtlich des Landschaftsbildes ausreichend zu berücksichtigen.

7. Geplante Nutzung und Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u.6 und § 6 BauNVO)

Um der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken nachzukommen, aber auch um wohnverträgliche Nutzungen wie Handwerk, Dienstleistung o.ä. planungsrechtlich zu ermöglichen, werden im Geltungsbereich baulich zu nutzende Grundstücke als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ausgewiesen. Unzulässig sind lediglich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 u. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten); rechtliche Grundlage dafür ist der § 1 Abs.5 BauNVO. Gem. § 1 Abs.6 BauNVO werden die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten auch ausgeschlossen.

Grund für den Ausschluß v.g. Nutzungen liegt zum einen darin, daß deren Betriebsstruktur einen großen Flächenbedarf bedingt. So verfügen z.B. sog. Erwerbsgärtnereien über große Flächen als Kulturland. Da jedoch in erster Linie die Wohnnutzung in Flüggendorf weiter gestärkt werden soll, steht eine solche Nutzung dem vorrangigen Planungsziel entgegen.

Zum anderen wäre bei v.g. Nutzungen ein relativ hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten, so daß die Wohnruhe, ein wichtiges Kriterium bei der Wohnumfeldqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte. Zudem ist die Erschließungssituation nicht für Kundenverkehr ausgelegt und bemessen.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten erfolgt auch aus einem weiteren Grund: als negative Begleiterscheinung sind im Umfeld von Vergrüungsstätten Ruhestörungen in den Abend- und Nachtstunden sowie an den Wochenenden bekannt.

Durch den Ausschluß solcher Nutzungen wird somit einer Konfliktbildung im Planungsbereich sowie im Umfeld vorgebeugt.

Für das Gebiet ist aufgrund der bereits angesprochenen Erschließungssituation über eine Wohnstraße von der 'Alte Schulstraße' nur eine begrenzte Anzahl von Wohneinheiten sinnvoll und städtebaulich zu vertreten. Zum einen wird die gesamte Infrastruktur (Erschließung, Ver- u. Entsorgung, Anzahl der öffentlichen Parkplätze etc.) durch eine voraussichtliche Anzahl von Wohneinheiten erst kalkulierbar (s.u.), zum anderen ist unter dem Gesichtspunkt einer ortsverträglichen Siedlungserweiterung eine relativ hohe Wohndichte in diesem Bereich nicht beabsichtigt. Daher wird nach § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB die Zahl der zulässigen Wohneinheiten für die geplanten Einzel- bzw. Doppelhäuser im Geltungsbereich auf max. je zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zugelassen.

Dementsprechend werden die max. zu erwartenden Wohneinheiten im Gebiet über folgenden rechnerischen Ansatz ermittelt. Dieser Ansatz dient als Grundlage für die Bemessung von Infrastruktureinrichtungen und -anlagen:

nördl. der Planstraße: 5 Hauseinheiten, zu 50% mit Einliegerwohnung = 8 WE
 südl. der Planstraße : 4 Hauseinheiten, zu 50 % mit Einliegerwohnung = 6 WE

(WE = Wohneinheiten)

insges. = 14 WE

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

Für das Mischgebiet wird zur Bestimmung der Grundstücksausnutzung unabhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße einheitlich eine höchstzulässige Grundfläche von 160 m² je Einzelhaus und 80 m² je Doppelhaus festgesetzt.

In Anlehnung an die umliegende Wohnbebauung in der 'Alte Schulstraße' und in der Straße 'Gerstenhof' sind nur eingeschossige Gebäude zulässig. Die Firsthöhe wird auf max. 9,00 m begrenzt. In Verbindung mit einer zulässigen Sockelhöhe von max. 0,50 m und einer max. zulässigen Drempelhöhe von 0,80 m ist zum einen ein ausreichender gestalterischer Spielraum gegeben, zum anderen soll damit eine relativ homogene Bebauung hinsichtlich der Gebäudeproportionen gewährleistet werden.

7.3 Festsetzungen zur Bauweise und zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

In Anlehnung an die vorhandene ortstypische Bebauungsstruktur mit freistehenden Wohngebäuden und um eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes so weit wie möglich zu minimieren, wird eine offene Bauweise festgesetzt. Insbesondere für die Bebauung nördlich der Planstraße ist diese offene und daher lockere Bebauungsstruktur zu gewährleisten. Aus v.g. Gründen wird darüber hinaus auch jegliche Grenzbebauung und Bebauung in den Abstandsflächen ausgeschlossen. Rechtliche Grundlage hierfür ist der § 23 Abs.5 BauNVO. Im Teil B des Bebauungsplanes wird dementsprechend festgesetzt, daß für die Bebauung nördlich der Planstraße (Teilgebiet A, s.u.) Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 der BauNVO sowie z.T. die nach § 69 LBO genehmigungsfreien Anlagen nur innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen bzw. auf den unmittelbar straßenseitig (südlich) angrenzenden Grundstücksflächen zulässig sind. Somit wird der Charakter einer geschlossenen Bebauung besonders im Teilgebiet A durch den Bebauungsplan unterbunden.

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

Der Plangeltungsbereich wird in Bezug auf die gestalterischen Festsetzungen der baulichen Anlagen in die Teilgebiete A und B gegliedert. Am neuen Siedlungsrand werden für die Gebäude nördlich der Planstraße (Teilgebiet A) ortstypische Materialien für die Fassadengestaltung und die Dacheindeckung vorgegeben. Zulässig sind demnach Fassaden in rotem bzw. rotbraunem Sichtmauerwerk. Untergeordnete Teile der Fassaden, z.B. Giebdreiecke und Fensterbrüstungen können auch in Holz ausgeführt werden.

Für die Dachflächen sind nur Pfannendeckungen in den Farben rot, braun oder anthrazit zulässig.

In dem Teilgebiet B sind größere gestalterische Freiheiten gegeben: neben den v.g. Materialien sind auch Fassaden in Putz und in Holz bzw. eine Kombination der genannten Materialien zulässig. Zudem sind auch mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer möglich.

Um eine ruhige, ortstypische Dachlandschaft künftig auch für den Geltungsbereich zu sichern, gelten für beide Teilgebiete Einschränkungen bei der Anordnung und Ausgestaltung von Dachgauben.

Für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze sind abweichend von den v.g. Festsetzungen auch andere Materialien zulässig. Dachsolaranlagen sind aufgrund ihrer ökologischen und ökonomischen Bedeutung ausdrücklich zugelassen.

8. Erschließung (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB)

8.1 Fahrverkehr

Die äußere Erschließung des Plangeltungsbereiches erfolgt über die 'Alte Schulstraße'. Über diese ist Flüggendorf mit Schönhorst und Schönkirchen verbunden. Die 'Alte Schulstraße' weist eine Fahrbahnbreite von 6,00 m auf. Die Planstraße zweigt von der v.g. Haupterschließung in östlicher Richtung ab. Sie ist als Verkehrsmischfläche (gleichrangige Bedeutung aller Verkehrsteilnehmer) mit verkehrsberuhigtem Ausbau und einer befahrbaren Breite von 4,75 m geplant. Im Verlauf der Planstraße sind Fahrbahnverengungen als Pflanzbuchten mit kleinkronigen Laubbäumen vorgesehen, die die Wohnstraße in einem Abschnitt auf eine Fahrbahnbreite von 3,00 m einengen. Die Planstraße endet in einem Wendeplatz von 22,00 m Durchmesser, inklusive eines umlaufenden Freihaltestreifens von 1,00 m (Freihaltezone), so daß auch ein Befahren durch dreiachsige Müllfahrzeuge uneingeschränkt möglich ist. Der Wendeplatz ist durch Pflaster zu gestalten. Dieser soll multifunktional genutzt werden können.

8.1.1 Ruhender Verkehr

Im Einmündungsbereich der Planstraße in die 'Alte Schulstraße' ist eine eingegrünte Parkbucht mit 4 öffentlichen Parkplätzen vorgesehen. Die Anzahl der Parkplätze entspricht den Vorgaben des Stellplatzerlasses, nach dem für ca. jede dritte Wohneinheit ein öffentlicher Parkplatz für Besucher einzurichten ist.

9. Grünordnung (§ 1a BauGB)

Aufgrund der zu erwartenden, lediglich geringfügigen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild wird die Gemeinde auf die Aufstellung eines B-Plan begleitenden Grünordnungsplanes verzichten. Es handelt sich bei der zu überplanenden Fläche wie bereits vorab erläutert um einen vormals landwirtschaftlich genutzten Bereich, dem nur eine allgemeine Bedeutung für den Naturhaushalt beigemessen wird. Schützenswerte natürliche Elemente sind nicht vorhanden.

Der Gesetzgeber verlangt jedoch bei erstmaliger baulicher Inanspruchnahme von Flächen die Berücksichtigung folgender Gebote und Pflichten:

- vermeidbare Eingriffe sind zu unterlassen (Vermeidungsgebot)
- bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot)
- unvermeidbare und nicht weiter reduzierbare Eingriffe sind auszugleichen (Ausgleichspflicht) bzw. zu ersetzen (Ersatzpflicht). Hierbei gilt zunächst die Pflicht zur 100 % igen Kompensation
- bei unvollständiger Kompensation ist zwischen den Belangen des Naturschutzes und den vorrangigen Zielen des Bebauungsplanes abzuwägen (Abwägungsgebot)

Grundsätzlich ist festzustellen, daß eine bauliche Inanspruchnahme von Flächen durch behutsame Arrondierung des Ortes Flüggendorf einer baulichen Nutzung von Flächen in der freien Landschaft und damit einer Zersiedelung des Siedlungsgefüges vorzuziehen ist. Insofern kann damit bereits von einer Minimierung des Eingriffs gesprochen werden.

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch die Neuanlage eines Knicks am nördlichen Gebietsrand auf ein Minimum reduziert. Der Knick ist auch als Ausgleichmaßnahme für die zu erwartende Versiegelung auf den Grundstücksflächen anzusetzen. Die in der schleswig-holsteinischen Landschaft typischen Knicks bieten Lebensraum für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten und dienen der ökologischen Vernetzung. Um ein gutes Gedeihen dieses neuen Knickabschnitts zu gewährleisten und diesen dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen, ist zu der Bebauung hin ein Knickschutzstreifen von jeglicher baulicher Nutzung freizuhalten. Eine Versiegelung innerhalb dieses 3,00 m breiten Pufferstreifens ist nicht zulässig.

Um dem Minimierungsgebot des Gesetzgebers zu folgen, wird zudem der Grad der Versiegelung beschränkt: für Stellplätze auf privatem Grund und ihre Zufahrten ist nur ein wasser- und luftdurchlässiger Belag (großfugiges Pflaster, Rasergittersteine o.ä.) zulässig.

Aus ökologischen Gründen sowie zur Verbesserung des Ortsbildes und zur Durchgrünung des Gebietes sind entlang der Planstraße sowie im Bereich des Wendehammers kleinkronige, heimische Laubbäume zu pflanzen. Die erhaltenen Einzelbäume an der Alten Schulstraße sind zu schützen und in ihrem Fortbestand zu sichern. Bei künftigen baulichen Maßnahmen ist die DIN 18920 zu beachten.

Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind nur Hecken aus standortgerechten heimischen Arten, auch in Verbindung mit Zäunen, oder Trocken- bzw. Findlingsmauern zulässig.

Die v.g. Maßnahmen tragen innerhalb des Plangeltungsbereiches zum Ausgleich des Eingriffs bei. Darüber hinaus wird das in einem landschaftplanerischen Fachbeitrag errechnete Ausgleichsdefizit durch Maßnahmen innerhalb einer externen Ausgleichsfläche abgeleistet. Diese Maßnahmen sind im einzelnen in dem v.g. Fachbeitrag (s. Anlage zur Begründung) erläutert. Ihre Realisierung wird durch einen städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB gesichert.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Versorgungseinrichtungen:

Elektrizität:

Die Versorgung des Planbereiches mit elektrischer Energie erfolgt über die Schlesweg.

Die vorhandenen überirdischen Leitungstrassen werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen abgeräumt und durch Erdkabel außerhalb des Plangebietes ersetzt.

Wasserversorgung:

Die Gemeinde Schönkirchen wird mit Trink- und Brauchwasser von den Stadtwerken Kiel versorgt.

Löschwasser:

Die Löschwasserversorgung wird durch Unterflurhydranten sichergestellt. Diese sind bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

Gasversorgung:

Die Gasversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Kiel.

10.2 Entsorgungseinrichtungen:

Abfall:

Die Abfallentsorgung erfolgt über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön. Sie ist durch Satzung geregelt.

Schmutzwasserbeseitigung:

Schmutzwasserbeseitigung:

Die Grundstücke im Plangeltungsbereich werden an die vorhandene zentrale Schmutzwasserentsorgung angeschlossen. Die Schmutzwasserleitung ist im Bereich der Stichstraße zu verlegen und an das zentrale Netz in der Alten Schulstraße anzuschließen. Die vorhandene Kläranlage ist ausgelegt für 520 Einwohnergleichwerte. Zur Zeit sind an die Anlage 91 Wohneinheiten und eine Gaststätte angeschlossen. Daraus ergibt sich eine Belastung von max. 404 Einwohnergleichwerten, so daß noch eine verfügbare freie Kapazität von 116 Einwohnergleichwerten besteht. Im Plangebiet können max. 14 zusätzliche Wohneinheiten realisiert werden, so daß sich hieraus eine zusätzliche Belastung der Kläranlage von rd. 56 Einwohnergleichwerten ergibt.

Für den geplanten Anschluß an die Kanalisation ist bei der zuständigen Behörde ein Antrag auf Erteilung einer Genehmigung gem. § 35 WHG zu stellen.

Regenentwässerung:

Das Regenwasser aus dem Plangebiet wird über die Regenentwässerungsleitung in das Regenklärbecken abgeführt.

Die schadloose Ableitung des Regenwassers ist vor der Erschließung des Baugebietes nachzuweisen.

11. Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

12. Kosten für Erschließung und grünordnerische Maßnahmen

Mit den zukünftigen Erschließungsträgern wird ein Erschließungsvertrag nach § 124 BauGB abgeschlossen.

Gebilligt durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 07. Juli 1999

Schönkirchen, den 09. Juli 1999

Gemeinde Schönkirchen

.....
(Der Bürgermeister)

