



ÜBERSICHTSPLAN M. ~ 1:25.000

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNKIRCHEN, KREIS PLÖN über den BEBAUUNGSPLAN NR. 36 – 1. Vereinfachte Änderung FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DER SCHÖNBERGER LANDSTRASSE (L 50) UND DER DORFSTRASSE (FLURSTÜCKE 63/6 UND 64/1 DER FLUR 2, GEMARKUNG SCHÖNKIRCHEN)

ÄNDERUNGEN ZUM VERFAHRENSSTAND JUNI 2010 (§§3(1) UND 4(1) BAUGB) WERDEN DURCH GRAUE SCHATTIERUNGEN HERVORGEHOSEN.

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

1. ÄNDERUNG: JUNI 2010/DEZEMBER 2010

BN STADTENTWICKLUNG UND UMWELTPLANUNG

LUDWIG-BARNAY-STRASSE 7 30175 HANNOVER

TEL. 0511 / 98 49 1-0 FAX 0511 / 98 49 1-22 E-MAIL: BN-HANNOVER@BN-ARCH.DE

POSTILLIONWEG 29, 24113 KIEL

TEL. 0431 / 64 999 01 FAX 0431 / 64 999 03 E-MAIL: BN-KIEL@BN-ARCH.DE

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

Inhaltsangabe

	Seite
1. Allgemeines	- 2 -
1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen	- 2 -
1.2 Räumlicher Geltungsbereich, Größe und Standort in der Gemeinde sowie vorhandene Nutzung	- 2 -
1.3 Anlass, Erfordernis sowie Ziel und Zweck der Planung	- 2 -
1.4 Umweltprüfung, Umweltbericht	- 2 -
2. Städtebauliche Konzeption	- 3 -
2.1 Grundzüge der Planung	- 3 -
2.2 Anzahl der möglichen Hauseinheiten	- 3 -
3. Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 36	- 3 -
3.1 Art der baulichen Nutzung	- 3 -
3.2 Maß der baulichen Nutzung	- 3 -
3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	- 5 -
3.4 Nebenanlagen	- 5 -
3.5 Baugestalterische Festsetzungen	- 5 -
3.6 Öffentliche Grünflächen	- 5 -
4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	- 5 -
5. Grünordnung	- 5 -
6. Verkehrserschließung	- 6 -
6.1 Rahmenbedingungen, innere Erschließung, Fußwege und ÖPNV	- 6 -
6.2 Ruhender Verkehr	- 6 -
7. Ver- und Entsorgung	- 6 -
8. Nachrichtliche Übernahmen	- 6 -
9. Belange von Kindern und Jugendlichen	- 6 -
10. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung	- 7 -
11. Kosten für die Gemeinde	- 7 -

ANLAGE: Stellungnahme zur Auswirkung auf hydraulische Berechnungen

/...

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 36 – 1. Änderung für das Gebiet Rinkenbergr-Ost erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.05.2010.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB) v. 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 die Grundzüge der derzeit rechtskräftigen Planung nicht berührt werden, wird das Änderungsverfahren gemäß § 13 (1) BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Von einer Umweltprüfung wird dementsprechend abgesehen.

Weitere rechtliche Grundlagen sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 sowie § 84 der Landesbauordnung (LBO) i.d.F. vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Art. 5 Ges. v. 09.03.2010.

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

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 umfasst im Wesentlichen den nördlichen Teilbereich der Ursprungsfassung, und zwar das Gebiet der Straßen Feldberg, Moorkoppel, Grothkoppel, Peerkoppel und Kreinberg.

Der Geltungsbereich der Änderung ist ca. 7 ha groß; die Fläche ist bereits erschlossen, einige Grundstücke sind mit Einfamilien- und Doppelhäusern bebaut. Im Westen und Osten schließen Grünflächen an die Bebauung an, im Norden der bepflanzte Lärmschutzwall.

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 hoch. Im Zuge der laufenden Vermarktung der Grundstücke wurde eine größere Nachfrage nach Doppelhäusern festgestellt, so dass die in der Ursprungsfassung festgesetzten Bereiche mit möglicher Doppelhausbebauung nicht ausreichen.

Zweck und Aufgabe dieser Bebauungsplanänderung ist es, entsprechend größere Bereiche mit möglicher Doppelhausbebauung zu schaffen. Der Bebauungsplan entwickelt sich auch nach der Änderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan.

1.4. Umweltprüfung und Umweltbericht

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes 36 im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird, sieht die Gemeinde Schönkirchen gemäß § 13 BauGB von einer Umweltprüfung und der damit verbundenen Erstellung des Umweltberichtes ab. Durch die Änderung einiger Baufelder von möglicher Einzelhaus- zu Einzel- und Doppelhausbebauung wird zwar eine Verdichtung im Baugebiet erreicht, die jedoch als geringfügig zu beurteilen ist. Der mögliche Versiegelungsgrad wird beibehalten. Es werden keine über die Ur-

/...

sprungfassung hinausgehenden nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erwartet.

2. Städtebauliche Konzeption

2.1 Grundzüge der Planung

Die Grundzüge der Planung im Änderungsbereich werden nicht berührt. Der nördliche Teilbereich bleibt als Wohnbereich erhalten. Lediglich die Bereiche mit möglicher Doppelhausbebauung werden straßenzugsweise ausgeweitet.

2.2 Anzahl der möglichen Hauseinheiten (HE)

Gemäß textlicher Festsetzung (Ziff. 4) ist in Einzelhäusern (E) pro 300 qm Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. In Doppelhäusern (D) ist pro 250 qm Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Im Vergleich zur Ursprungfassung entstehen durch die zusätzlichen Bereiche mit möglicher Doppelhausbebauung ca. 18 zusätzliche Wohnungen. Dabei ist dieses als Maximum zu verstehen, da nicht zwingend jedes Grundstück, auf dem neben Einzel- auch Doppelhausbebauung möglich ist, auch mit einem Doppelhaus bebaut wird.

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

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung – Allgemeines Wohngebiet - gelten auch weiterhin für den Bereich der 1. Änderung.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl – 0,3 – gelten auch weiterhin für den Bereich der 1. Änderung.

3.2.2 Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, Grundstücksgrößen

Bauweise, Stellung baulicher Anlagen:

Die Bauweise wird gemäß dem Entwurfsleitbild und analog den überwiegenden, das östliche Ortsbild Schönkirchens prägenden Gebäudeformen vorwiegend als Einzelhäuser festgesetzt. Im Zuge der laufenden Vermarktung der Grundstücke wurde ein erhöhter Bedarf an Doppelhausgrundstücken festgestellt, dem die Erweiterung der Doppelhausgrundstücke Rechnung tragen soll. Somit ist es insbesondere auch jungen Familien möglich, Grundeigentum (Grundstücksgröße mind. 250 m²) zu erwerben. Dem Ziel, junge Familien in Schönkirchen zu fördern, wird entsprochen.

Dementsprechend werden zusätzlich zu den an der westlichen Seite der Haupteerschließungsstraße zulässigen Doppelhäusern auch an der östlichen Seite des Feldbargs Doppelhäuser ermöglicht. Hierdurch wird die Haupteerschließungsachse städtebaulich stärker betont. Im nördlichen Teilbereich sind somit auch innerhalb der äußeren

l...

Häuserreihe Doppelhäuser möglich, die Einsehbarkeit von der Schönberger Landstraße aus ist in diesem Bereich aufgrund des hohen eingegrüntem Lärmschutzwalles jedoch nicht gegeben. Somit entspricht die Festsetzung noch der städtebaulichen Zielsetzung der harmonischen Einbindung in die freie Landschaft.

Im Innenbereich südlich der Grothkoppel und östlich des Feldbargs werden zudem Einzel- und Doppelhäuser als zulässig festgesetzt, dieses entspricht dem städtebaulichen Ziel der Verdichtung im Innenbereich.

Auch nordöstlich der Peerkoppel werden noch Doppelhäuser zusätzlich zugelassen. Die hier in der Ursprungsfassung vorgesehene Teilung der Baufenster wird zugunsten einer übergreifenden Bauzone aufgehoben, um die Errichtung von Doppelhäusern in diesem Bereich zu ermöglichen. Aufgrund der vorhandenen nicht rechtwinkligen Grundstückszuschnitte und der festgesetzten entsprechend divergierenden Firstrichtungen in diesem Bereich wird hier dennoch kein riegelartiges Erscheinungsbild nach außen zu erwarten sein. Blickbeziehungen vom Umland zum bebauten Bereich bleiben ausreichend erhalten. Da eine Bebauung mit Doppelhäusern im Vergleich zu Einzelhäusern nicht wesentlich dichter wirkt, sind durch diese Festsetzungsänderung keine erheblichen Beeinträchtigungen des Ortsrandbildes zu erwarten.

Grundstücksgrößen:

Die Festsetzungen hinsichtlich der Grundstücksgrößen bleiben erhalten. Die zusätzlichen Grundstücke mit Doppelhausbebauungsmöglichkeit sind alle größer als 500 qm, so dass die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhausgrundstücke von 250 qm gewährleistet ist. Die Festsetzung der Mindestgrundstücksgrößen des Bebauungsplanes wird mit der Zielsetzung getroffen eine verdichtete Bebauung im Plangebiet zu vermeiden. Dieses gilt insbesondere aufgrund der Lage am Ortsrand von Schönkirchen. Die 18 zusätzlich mit Doppelhäusern bebaubaren Grundstücke führen zu einer nur geringfügigen Nachverdichtung, die diesem Planungsziel nicht widerspricht.

3.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Entsprechend dem Leitbild des städtebaulichen Entwurfes, das ein behutsames Einfügen in den östlichen Siedlungsrand der Gemeinde Schönkirchen zum Ziel hat, ist in Anlehnung an die umgebende Bebauung im Wesentlichen in den Randbereichen eine Eingeschossigkeit und in den nicht einsehbaren Innenbereichen zugunsten einer größtmöglichen Baufreiheit eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Abweichend von der Ursprungsfassung werden beidseitig der Haupterschließungsstraße straßenbegleitend Einzel- und Doppelhäuser mit folgender Geschossigkeit festgesetzt:

- max. Eingeschossigkeit direkt am Gebietseingang, entsprechend der bereits bebauten gegenüberliegenden Straßenseite,
- max. zwei Vollgeschossen in den übrigen Bereichen.

Hierdurch wird der Straßenraum städtebaulich stärker betont. Obwohl es sich im Nordosten um einen Randbereich handelt, ist dieser durch den hohen begrüntem Lärmschutzwall und das abfallende Gelände von der Schönberger Landstraße her nicht einsehbar und kann somit zweigeschossig bebaut werden, ohne visuell zu beeinträchtigen.

Auch nördlich und nordöstlich der Peerkoppel wird bei einer möglichen Einzel- und Doppelhausbebauung eine mögliche II-Geschossigkeit festgesetzt. Trotz der Ortsrandlage ist dieses städtebaulich zu vertreten, da die maximale Gesamthöhe von 9,0 m erhalten bleibt und die Dachneigung festgeschrieben ist. Zudem fällt das Gelände nach

/...

Nordosten hin um 3 bis 5 m ab, so dass auch im Nordosten eine II-Geschossigkeit vertretbar ist, ohne visuell störend zu wirken. Weiter östlich des Plangebietes steigt das Gelände zudem wieder an.

Gebäudehöhen:

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen bleiben durch die 1. Änderung unverändert und werden auf die zusätzlich mögliche Doppelhausbebauung entsprechend angewendet.

Dachneigungen:

Die Festsetzungen zu den Dachneigungen bleiben durch die 1. Änderung unverändert und werden auf die zusätzlich mögliche Doppelhausbebauung entsprechend angewendet.

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

Gemäß textlicher Festsetzung (Ziff. 4) ist in Einzelhäusern (E) pro 300 qm Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. In Doppelhäusern (D) ist pro 250 qm Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Diese Festsetzung dient dazu, das Entstehen von Wohngebäuden mit zwei Haupt-Wohnungen auf zu kleinen Grundstücken (<500 qm) zu verhindern. Die Festsetzungen werden auf die zusätzlich mögliche Doppelhausbebauung entsprechend angewendet.

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

Die Festsetzungen zu den Nebenanlagen bleiben durch die 1. Änderung unverändert.

3.5 Baugestalterische Festsetzungen (§ 84 (3) LBO)
(s. Teil B: TEXT Ziff. 6 ff)

Die baugestalterischen Festsetzungen bleiben durch die 1. Änderung unverändert und werden auf die zusätzlich mögliche Doppelhausbebauung entsprechend angewendet.

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

Die Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen bleiben durch die 1. Änderung unverändert.

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

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bleiben durch die 1. Änderung unverändert.

5. Grünordnung (§ 1 a BauGB i.V.m. § 18 BNatSchG und § 8 LNatSchG)

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

Die grünordnerischen Festsetzungen bleiben durch die 1. Änderung im Wesentlichen unverändert. Aufgrund der zusätzlichen Zulässigkeit von Doppelhäusern in einigen Teilbereichen werden wegen der erhöhten Anzahl möglicher Zufahrten die Straßenbaumstandorte in diesen Straßenbereichen angepasst.

l...

6. Verkehrserschließung

6.1 Rahmenbedingungen, innere Erschließung, Fußwege und öffentlicher Personennahverkehr

Das Erschließungskonzept im Änderungsbereich bleibt im Vergleich zur Ursprungsfassung unverändert.

6.2 Ruhender Verkehr

Flächen für den privaten ruhenden Verkehr müssen im Zuge der Baugenehmigungen auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen werden.

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. Aufgrund der zusätzlichen Zulässigkeit von Doppelhäusern in einigen Teilbereichen werden wegen der erhöhten Anzahl möglicher Zufahrten die Stellplatzstandorte in diesen Straßenbereichen angepasst.

7. Versorgung und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Baugebietes bleibt im Vergleich zur Ursprungsfassung unverändert. Die Grundflächenzahl wird beibehalten. Aufgrund dessen hat eine geänderte Art der Bebauung keine Auswirkung auf die zulässige Größe der abflusswirksamen, befestigten Fläche. Die abzuführenden Wassermengen bleiben im Vergleich zur ursprünglichen Hydraulik gleich, die hydraulische Berechnung bleibt unverändert. (Vergleiche hierzu auch die Stellungnahme des Ingenieurbüros IPP Kiel vom 02.06.2010 im Anhang). Die durch die max. 18 zusätzlich möglichen Wohnungen erweiterten Mengen können durch die im Änderungsbereich bereits bestehenden Einrichtungen der Ver- und Entsorgung abgedeckt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Sammelflächen für die Müllabfuhr als öffentliche Flächen im Eigentum der Gemeinde verbleiben. Die Müllsammelplätze befinden sich an den Einmündungen der Erschließungswege geringeren Querschnittes auf die Haupteerschließungsstraßen. Letztere können im Gegensatz zu den schmalen Erschließungswegen problemlos von den Fahrzeugen der Müllabfuhr befahren werden. Müllsammelplätze sind somit zur gefahr- und reibungslosen Müllabfuhr erforderlich.

8. Nachrichtliche Übernahmen

Knicks:

Die Festsetzungen zu den bestehenden Knicks bleiben durch die 1. Änderung unverändert.

9. Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die 1. Änderung nicht berührt.

1...

10. Wesentliche Auswirkungen dieser Bauleitplanung,

Wesentliche Auswirkungen der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes durch die Ermöglichung von max. 18 zusätzlichen Wohnungen auf die Umwelt, vorhandene allgemeine Infrastrukturen, Straßen und Wege, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind nicht zu erwarten.

11. Kosten für die Gemeinde

Der Gemeinde entstehen aus dieser Änderung keine Kosten.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom **07.04.2011**

Schönkirchen, den **08.06.2011**

Gemeinde Schönkirchen
Der Bürgermeister

