

Gemeinde Schönberg

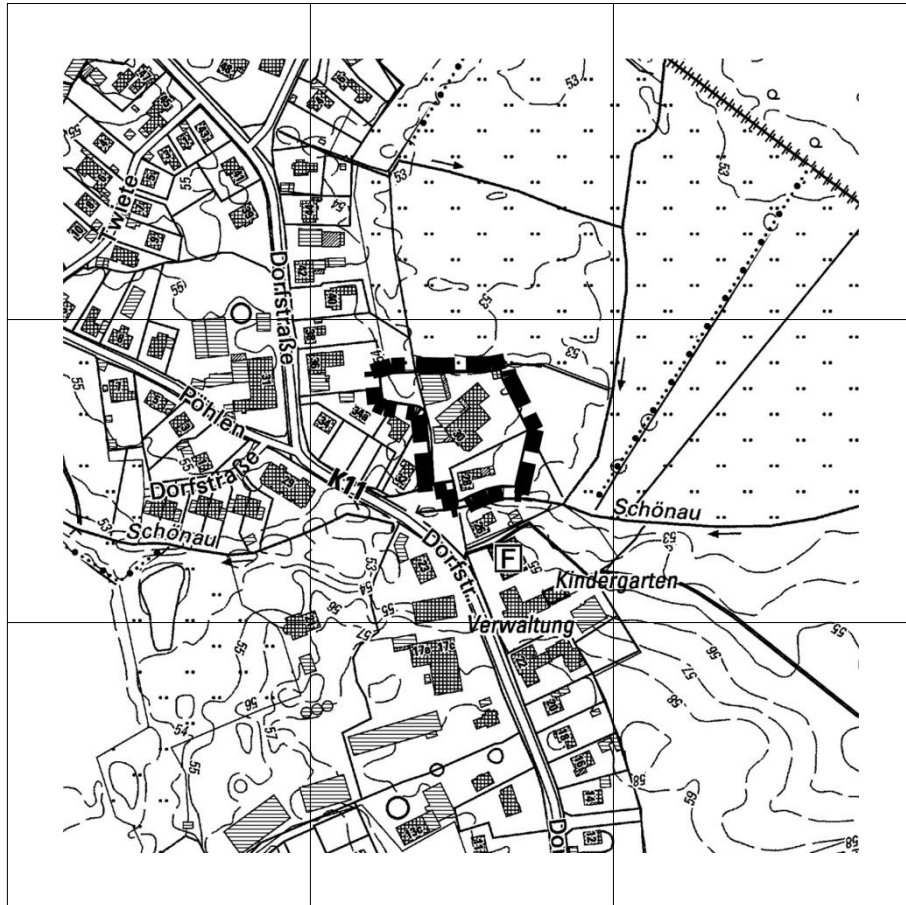
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung

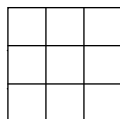
Gebiet: Alter Ortskern, östlicher Teilbereich nördlich Schönau

Begründung

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 12.04.2021



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.....	3
1.4.	Plangebiet.....	4
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	4
3.	Planinhalt	5
3.1.	Städtebau	5
3.2.	Verkehrliche Erschließung	5
3.3.	Immissionen.....	6
3.4.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung.....	6
4.	Ver- und Entsorgung	6
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	7
6.	Archäologie.....	8
7.	Kosten	9
8.	Billigung der Begründung	9

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

Bereits mit der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 hat die Gemeinde Vorsorge getroffen, um einerseits die gewachsenen ortsbildprägenden Strukturen des alten Dorfkerns zu sichern und andererseits auch eine flexiblere Grundstücksnutzung zu ermöglichen. Mit der vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 beabsichtigt die Gemeinde Schönberg nunmehr die städtebaulichen Rahmenbedingungen in einem Teil der zentralen Ortslage anzupassen, um einem örtlich ansässigen Betrieb die Erneuerung seiner Betriebsgebäude zu ermöglichen und ihm damit seine Existenz im Gemeindegebiet zu erhalten.

Dazu werden die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig erweitert sowie das zulässige Maß der baulichen Nutzung angepasst. Für einen Teil des Plangebietes wird die max. zulässige Anzahl der Wohnungen von 4 auf 6 Wohnungen je Wohngebäude erhöht. Dies entspricht den umgebenden Strukturen und fördert die Deckung der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnungen im Gemeindegebiet, ohne auf weitere Außenbereichsflächen auszuweichen.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m². Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Im **Landesentwicklungsplan** (2010) ist Schönberg als im Ordnungsraum um Hamburg liegend dargestellt und befindet sich östlich der A21 bzw. B404 zwischen Kiel und Schwarzenbek. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben.

Weitere, übergeordnete Planungsvorgaben werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

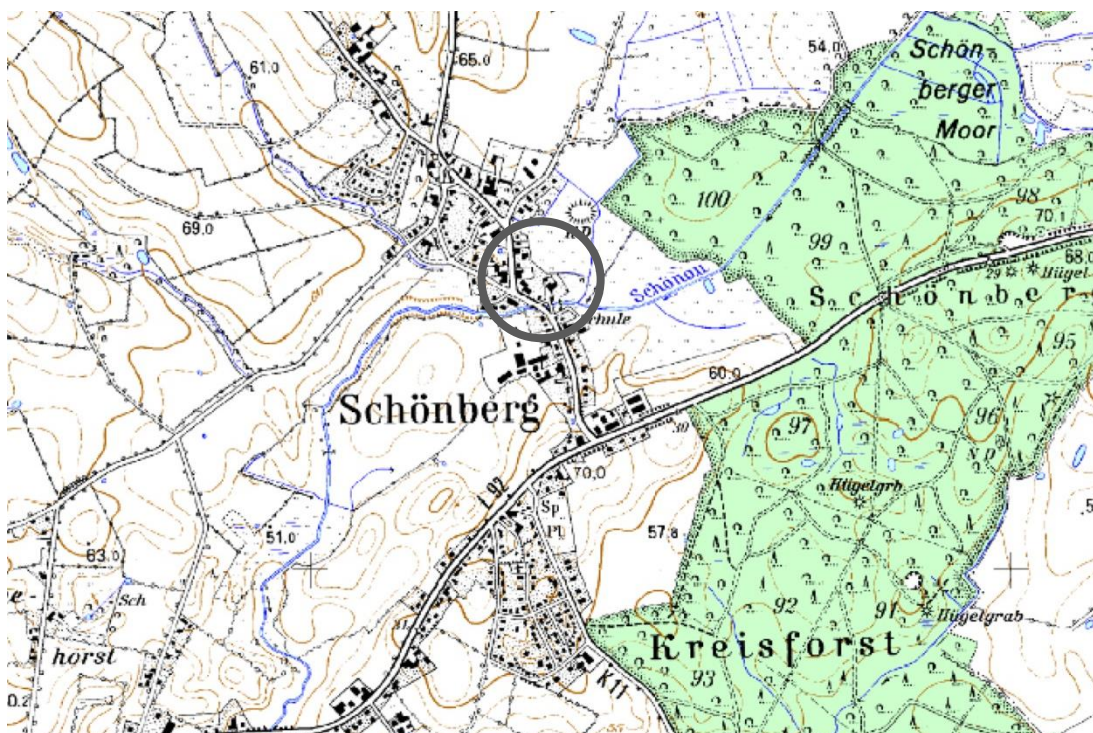
Für die Gemeinde Schönberg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen. Da die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 keine Veränderung der Nutzung vorsieht, wird der Flächennutzungsplan nicht verändert. Die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist damit gegeben.

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Gemeinde Schönberg und wird im Süden durch den Bach Schönau und in einem Teilbereich durch die Dorfstraße begrenzt. Westlich grenzt die Bebauung im weiteren Verlauf der Dorfstraße an das Plangebiet. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen.

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 5.200 m². Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Nördliche Grenze Flst. 163/30, 119 tlv.
Im Osten:	Teilungslinie durch Flst. 119, 38/2 tlv.
Im Süden:	Teilungslinie durch Flst. 38/2 tlv.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flst. 38/2 tlv., 35/4, südliche Grenze Flst. 99/57, südöstliche Grenze Flst. 163/30.



Lage des Plangebietes in der Gemeinde Schönberg

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Gemeinde möchte die bisherigen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung modifizieren und den zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen in diesem Teil des Dorfgebietes anpassen. So sollen die zulässigen Gebäudehöhen differenzierter gestaffelt und die GRZ geringfügig erhöht werden.

Im mittleren und rückwärtigen Bereich des Plangeltungsbereiches können dadurch etwas größere Gebäudekubaturen entstehen, welche sich jedoch noch in das dörfliche Erscheinungsbild einfügen und der landwirtschaftlich geprägten Nutzungsdichte entsprechen. Gleichzeitig ermöglicht die Planung eine weitere Verdichtung des Innenbereichs und berücksichtigt konkrete Entwicklungswünsche eines ortsansässigen Betriebes.

3. Planinhalt

3.1. Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich weiterhin an der vorherrschenden Gebietscharakteristik eines Dorfgebietes. Das Maß der baulichen Nutzung wird hinsichtlich zulässiger Firsthöhen geringfügig modifiziert und lässt differenzierte Gebäudehöhen zwischen 8,5 m und 11,5 m zu, welche eine sich zu den Rändern des Plangebietes hin abflachende Silhouette ergeben. Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse folgt diesem städtebaulichen Motiv, indem für den zentralen und rückwärtigen Bereich weiterhin zwei und im vorderen straßenseitigen Bereich ein Vollgeschoss festgesetzt werden.

Es sind Einzelhäuser zugelassen, für die innerhalb einer zusammengefassten Bauzone ein ausreichend großer Spielraum zur Platzierung im mittleren Grundstücksteil ermöglicht wird. Entsprechend des Gebotes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden möchte die Gemeinde den Innenbereich stärker nachverdichten und lässt hier eine Grundflächenzahl von max. 0,55 zu. Darüber hinaus können hier, statt wie im Ursprungsplan vorgesehen, vier, nunmehr sechs Wohnungen entstehen. Voraussetzung für die Zulässigkeit dieser erhöhten Anzahl an Wohnungen ist jedoch eine Mindestgröße des zugehörigen Grundstücks von 1.200 m².

Die straßenseitigen und rückwärtigen überbaubaren Grundstücksteile bilden den vorhandenen Gebäudebestand ab und ermöglichen lediglich geringfügige Erweiterungen. Somit können negative Auswirkungen auf das Straßen- sowie Landschaftsbild ausgeschlossen werden. Für den straßenseitigen Bereich wird zusätzlich ein Freihaltebereich von 6,0 m festgesetzt, um das Erscheinungsbild der landwirtschaftlich geprägten offenen Gebäudeformationen zu unterstützen.

Die Gestaltungsregelungen des Ursprungsplanes haben sich bewährt und werden im Wesentlichen auch für die vorliegende Planung festgesetzt.

3.2. Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die Dorfstraße. Mit vorliegender Planung wird keine Veränderung der Erschließungssituation begründet. Erforderliche Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen.

3.3. Immissionen

Es ist aufgrund der relativ geringen Verkehrsbelastung der Dorfstraße sowie deren Entfernung zum Plangebiet mit keinen relevanten Immissionen aus dem Verkehr zu rechnen.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Immissionsradius eines an der Dorfstraße ansässigen landwirtschaftlichen Betriebes. Von einer erheblichen Beeinträchtigung durch landwirtschaftliche Immissionen kann daher ebenfalls nicht ausgegangen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Gemeindegebiet kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird. Insbesondere weist die Gemeinde darauf hin, dass im Gemeindegebiet keine Betriebe vorhanden sind, die der Störfallverordnung unterliegen.

3.4. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Voraussetzung ist, dass keine naturschutzfachlich hochwertigen Bereiche betroffen sowie die Artenschutzbestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgebiet berücksichtigt werden. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze ist im Ursprungsbebauungsplan eine Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung Uferrandstreifen festgesetzt. Im Südosten grenzt eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Koppel an das Plangebiet an. Die vorliegende Planung begründet keine Eingriffe in vorhandene Grünstrukturen, die grünordnerischen Festsetzungen des Ursprungsplanes gelten weiterhin fort.

4. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Einrichtungen der Gemeinde angeschlossen. Durch die vorliegende Planung wird keine Veränderung der Ver- und Entsorgungssituation für das Plangebiet begründet. Die ermittelte Grundflächenzahl der derzeitigen Bebauung inkl. versiegelter Hof- und Wegeflächen beträgt 0,79 und liegt damit bereits am oberen Rand des gem. BauNVO zulässigen Versiegelungsgrades. Negative Auswirkungen auf die Wasserhaushaltsbilanz sind daher nicht zu befürchten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden das faunistische Potenzial geeigneter Artengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten) sowie die gesetzlich geschützten Biotop in ihrem Bestand dargestellt und die Wirkungen der Planung auf diese Belange eingeschätzt sowie ggf. erforderlich werdende Vermeidungs-, Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen aufgeführt.

Bestand

- Gesetzlich geschützte Biotop

Im Plangebiet sind keine geschützten Biotop vorhanden.

- Brutvögel

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen besonders und/oder streng geschützter Tierarten zu rechnen. In angrenzenden Gehölzstrukturen können geschützte heimische Vogelarten einen Lebensraum finden.

- Fledermäuse

Ältere Laubbäume können Habitate geschützter Fledermausarten bilden. Der vorhandene Gebäudebestand bietet potentielle Lebensraumstrukturen geschützter Fledermausarten sowie gebäudebrütender Vogelarten.

- Amphibien

Im Vorhabengebiet selbst befindet sich kein Gewässer. Südöstlich des Plangebietes verläuft die Schönau, welche ein potenzielles Laichgewässer für einige Amphibienarten darstellt. Bezüglich Amphibienarten des FFH-Anhang IV ist festzustellen, dass aufgrund der fehlenden speziellen Habitatansprüche z.B. der Kreuzkröte und der Knoblauchkröte an ihren Landlebensraum (sandige lockere Böden, offene vegetationsarme bis freie Flächen) oder des Moorfrosches (Zwischen- und Niedermoore, Bruchwälder, sumpfiges Grünland, Nasswiesen sowie die Weichholzauen größerer Flüsse), ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet nicht anzunehmen ist.

- Reptilien

Vorkommen von europäisch geschützten Reptilienarten, wie z.B. Zauneidechsen, sind nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume (z.B. sandige, südexponierte und besonnte Wälle) fehlen.

- Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Andere Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da sie sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht vorhanden sind.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Prognose

Baubedingte/anlagebedingte Auswirkungen:

Zum Stand der jetzigen Planung sind keine Baustelleneinrichtungsflächen oder Arbeitsstreifen außerhalb des Plangebietes bekannt.

Beeinträchtigungen können sich durch Abriss- bzw. Umbaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden ergeben.

Schutzmaßnahmen während der Bauphase vermeiden Eingriffe in wertvolle Habitatbestandteile. Bei Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von Zerstörung von Gelegen und Tötung von Jungvögeln sind gem. § 39 BNatSchG Gehölzrodungen außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht von Anfang März bis Ende September, vorzunehmen.

Sofern Baumaßnahmen während der Fledermaussommerquartierszeit zwischen dem 1. März und dem 30. November erfolgen, sind Baumaßnahmen durch eine Fachperson unter Artenschutzaspekten zu begleiten. Vor Beginn von Bauarbeiten in der Zeitspanne vom 1. März bis zum 30. September sind die Gebäude ebenfalls auf einen Besatz mit Brutvögeln zu kontrollieren.

Kompensationsmaßnahmen:

Eine Kompensation nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

6. Archäologie

Durch die Umsetzung der Planung sind keine gesetzlich geschützten archäologischen Kulturdenkmale gemäß § 2(2) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30.12.2014 betroffen.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewäs-

sers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

7. Kosten

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

8. Billigung der Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 11, 4. Änderung der Gemeinde Schönberg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am _____ gebilligt.

Schönberg,

Bürgermeister