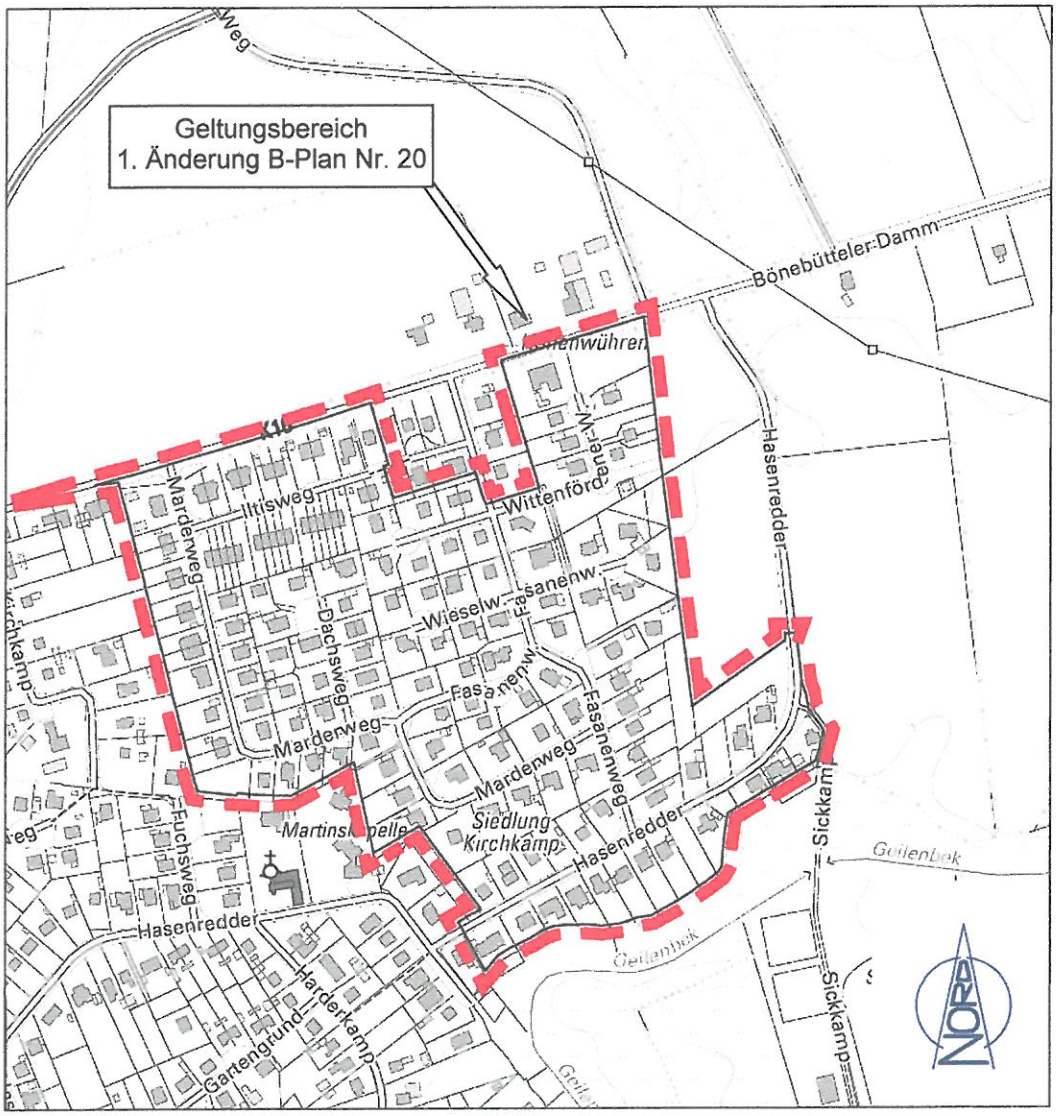
# 1. Änderung des

# Bebauungsplanes Nr. 20

**für das Gebiet südlich 'Bönebütteler Damm' (K 16), westlich 'Hasenredder'/'Sickkamp', nördlich der 'Geilenbek' und östlich 'Hasenredder'/'Kirchkamp'**

# Begründung




# GEMEINDE BÖNEBÜTTEL

## Kreis Plön

**Stand: Satzung**

# Inhaltsverzeichnis

**1. Grundlagen und Rahmenbedingungen ..... 3**

1.1 Rechtliche Grundlagen ..... 3
1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen ..... 4
1.3 Räumlicher Geltungsbereich ..... 4
1.4 Angaben zum Bestand ..... 4

**2. Anlass und Ziele der Planung ..... 5**

2.1 Anlass der Planung ..... 5
2.2 Ziele der Planung ..... 5

**3. Inhalte des Bebauungsplans ..... 5**

3.1 Änderungsinhalte ..... 6
3.2 Landschaftspflege und Artenschutz ..... 8
3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung ..... 9
3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden ..... 9
3.5 Hinweise ..... 9

**4. Kosten ..... 10**

# 1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

## 1.1 Rechtliche Grundlagen

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),

- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Sch.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Sch.-H. S. 369).

Es findet das beschleunigte Verfahren gemäß dem durch das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingefügten § 13 a BauGB Anwendung. Der Plangeltungsbereich erstreckt sich im vorliegenden Fall auf das Siedlungsgebiet im nordlichen Teil von Bönebüttel, das in dem seit dem 06. November 2003 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 20 als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen ist. Die vorliegende Planänderung dient der Anpassung von Festsetzungen an die aktuellen Gegebenheiten, so dass sich die Planung als Maßnahme der Innenentwicklung darstellt. Darüber hinaus werden keine zusätzlichen Grundflächen i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO > 20.000 m² festgesetzt.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB gelten in verfahrenstechnischer Hinsicht die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen.

| **Verfahrensschritte** | **Datum** |
|---|---|
| Aufstellungsbeschluss | 12.12.2016 |
| Entwurfs- und Auslegungsbeschluss | 12.12.2016 |
| TÖB-Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | 04.01.2017 |
| Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB | 30.01. - 03.03.2017 |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB | 29.05.2017 |

## 1.2 Vorgaben übergeordneter Planungen

Die Gemeinde Bönebüttel ist dem Stadt- und Umlandbereich der Stadt Neumünster, die ein Oberzentrum dargestellt, zugeordnet. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen 'Bönebüttel' und 'Husberg' wobei Letztgenannter einen baulichen Siedlungszusammenhang mit der Stadt Neumünster bildet.

Laut dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (2010) sollen die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (alt) des Landes Schleswig-Holstein, Stand: Fortschreibung 2000, führt dazu aus, dass die Stadt- und Umlandbereiche Eckernförde, Neumünster, Plön und Rendsburg als bedeutende Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren im Planungsraum sowie als Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt und weiterentwickelt werden sollen.

Der Flächennutzungsplan stellt den größten Teil des Plangebietes als 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) und einen kleinen Teil im südöstlichen Bereich des Plangebietes als 'Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen' dar. Da der Bebauungsplanes Nr. 20 bereits ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) festgesetzt hat, wird dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind.

## 1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Norden des besiedelten Gemeindegebietes von Bönebüttel im Ortsteil Bönebüttel, südlich des 'Bönebütteler Damms' (K 16), westlich 'Hasenredder'/'Sickkamp', nördlich der 'Geilenbek' und östlich 'Hasenredder'/'Kirchkamp'. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 13,3 ha.

## 1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist in topographischer Hinsicht nahezu unbewegt. Nördlich des Plangebietes befinden sich, angrenzend an die Straße 'Bönebütteler Damm', landwirtschaftliche Flächen. Östlich sind ebenfalls landwirtschaftliche Flächen anzutreffen, die durch einen Knick von dem Plangebiet abgetrennt sind. Südlich verläuft die 'Geilenbek', westlich grenzen Wohngebäude an. Das Plangebiet ist geprägt durch die vorhandene Bebauung mit den dazugehörigen Hofflächen, Hausgärten und Verkehrsflächen.

# 2. Anlass und Ziele der Planung

## 2.1 Anlass der Planung

Die tatsächlichen Verhältnisse innerhalb des Plangebietes des aus dem Jahr 2003 stammenden Bebauungsplanes Nr. 20 des ehemaligen Amtes Bokhorst für das Gebiet der Gemeinde Bönebüttel stimmen in mehreren Punkten mit der vorliegenden Satzung nicht überein. Teilweise sehr beengende Festsetzungen haben in der Praxis dazu geführt, dass im Laufe der Jahre durch Duldung von anders gelagerten Bauherrenwünschen eine strikte Durchsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht erfolgte (Traufhöhe, Grundfläche, Garagen, Einfriedungen). Dadurch aber ist das in die Fortgeltung des Bebauungsplanes gesetzte Vertrauen seiner Schutzwürdigkeit genommen, was aufgrund der eingetretenen tatsächlichen Entwicklung zur Funktionslosigkeit zumindest einzelner Festsetzungen, wenn nicht sogar des Bebauungsplanes als solchem, geführt hat. Es besteht Handlungsbedarf, unter Berücksichtigung des Bestandes eine aktualisierte, verlässliche Planungsgrundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben zu schaffen.

Diese Erwägung bietet den Anlass für die vorliegende Änderungsplanung.

## 2.2 Ziele der Planung

Für das Plangebiet sind zurzeit maßgebend die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 20 aus dem Jahr 2003.

Die städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Aktualisierung der mehr als 10 Jahre alten planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung;
- Vorgabe einer maßstäblichen und an die Umgebung angepassten Bebauung;
- Anhebung der zulässigen Grundfläche zum Zwecke lokaler Nachverdichtungen als Maßnahme der Innenentwicklung.

# 3. Inhalte des Bebauungsplans

Bei der Änderung eines Bebauungsplanes gibt es grundsätzlich zwei Möglichkeiten der Vorgehensweise:

- entweder sie wird in einer Art und Weise durchgeführt, so dass die Satzung allein für sich genommen selbständig lesbar ist und ohne Bezug auf die Ursprungssatzung Rechtskraft entfaltet oder

- es werden Änderungsbefehle verwendet, die Bezug auf die Festsetzungen der bestehenden Satzung nehmen und diese nur punktuell ändern.

Vorliegend wird die zweite Variante angewendet, da es sich nur um die Änderung von zwei planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen und zwei Örtlichen Bauvorschriften handelt. Zusätzlich wird klargestellt, dass die Baunutzungsverordnung in ihrer zuletzt geänderten Fassung vom 11. Juni 2013 gilt.

## 3.1 Änderungsinhalte

Der Bebauungsplan Nr. 20 wird für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Geltungsbereich wie folgt geändert:

- **Ziffer 2.1 'Höhen baulicher Anlagen'** wird geändert und erhält folgenden neuen Wortlaut:

  Die Traufhöhe (Schnittpunkt Wand/Dach) der Gebäude darf 4,60 m über Erdgeschoss-Fertigfußboden nicht überschreiten.

  Nach der bisherigen Regelung durfte die Traufhöhe innerhalb des Plangebietes maximal 3,50 m über Erdgeschoss-Fertigfußboden betragen. Im Plangebiet sind allerdings - zumindest teilweise mit Kenntnis und Duldung der unteren Bauaufsichtsbehörde - Gebäude vorhanden, die diese Traufhöhe überschreiten. Es findet eine Anpassung an die tatsächlichen Verhältnisse statt. Die Gefahr, dass Gebäude mit zwei Vollgeschossen errichtet werden, besteht nach wie vor nicht.

- **Ziffer 2.2 'Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche'** wird neu eingefügt mit folgendem Wortlaut:

  Für das gesamte Plangebiet gilt einheitlich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der bezeichneten Anlagen in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,5 überschritten werden. Private Erschließungswege und GFL-Flächen für Hauptgebäude in 2. Baureihe sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

In der Ursprungssatzung sind zum Teil die maximal zulässigen Grundflächen (GR 100, GR 130, GR 135, GR 360), zum Teil die Grundflächenzahlen (GRZ 0,2, GRZ 0,25) festgesetzt. Die tatsächliche Überbauung stellt sich jedoch bei einer Vielzahl der Grundstücke, auch was die Nebenanlagen sowie die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten angeht, als intensiver genutzt dar. Eine Anhebung der GRZ und ihrer Überschreitungsmöglichkeit i. S. d. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist geboten. Zudem gilt es zu berücksichtigen, dass für Hauptgebäude in zweiter Baureihe die notwendigen Erschließungswege unberücksichtigt zu bleiben sind. Eine moderate Anhebung und Vereinheitlichung dieser Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ist geboten. Aus diesem Grund wird neu und zugleich einheitlich eine GRZ von 0,3 festgesetzt, die für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden darf.

- **Ziffer 10.2 'Garagen'** wird geändert und erhält folgenden neuen Wortlaut:

  Garagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Geringere Dachneigungen und Flachdächer sind zulässig.

  In der Ursprungsatzung sind Flachdächer für Garagen ausgeschlossen. Da im Plangebiet jedoch zahlreiche Garagen mit Flachdächern existieren, wird auch hier die Festsetzung an den tatsächlichen Bestand angepasst mit der Folge, dass Flachdächer für Garagen zulässig sind. Hinsichtlich der äußeren Gestaltung im Übrigen bleibt es bei der Anpassungspflicht an die jeweiligen Hauptgebäude.

- Die **Ziffer 10.4 'Grundstückseinfriedigung'** wird gestrichen.

  Die bisherige Festsetzung gab vor, dass zu den Verkehrsflächen nur eingegrünte Einzäunungen oder begrünte Steinwälle bis zu einer Höhe von 70 cm zulässig sein sollten. Tatsächlich kommen im Plangebiet die verschiedensten Arten und Höhen von Grundstückseinfriedigungen zu den Verkehrsflächen vor, ohne dass diese Vielfalt als störend empfunden wird. Viele Anwohner haben sich selbst in dieser Hinsicht - trotz der bestehenden Örtlichen Bauvorschrift - eine freie gestalterische Entscheidung zugestanden. Im Ergebnis wird mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 auf eine Festsetzung zu Grundstückseinfriedigungen gänzlich verzichtet. Unabhängig davon gilt Ziffer 5 der Ursprungssatzung weiter fort, wonach die Sichtdreiecke von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung ständig freizuhalten sind. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen dort eine Höhe von 70 cm über Fahrbahn nicht überschreiten.

Die übrigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie nachrichtliche Mitteilungen und Übernahmen der Satzung des Amtes Bokhorst über den Bebauungsplan Nr. 20 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

## 3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Ferner ist in § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB geregelt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig sind. Ein Ausgleich, z. B. für Flächenversiegelungen, ist somit nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzt daran an. Es bestehen daher keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter und somit kein Erfordernis für eine FFH-Prüfung.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III (alt) aus dem Jahr 2000 enthält für das Plangebiet keine Darstellungen. Laut dem festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 2003 liegt das Plangebiet innerhalb der Siedlungsfläche.

Das Plangebiet ist überwiegend charakterisiert durch die vorhandene Wohnbebauung mit den dazugehörigen Hofflächen, Hausgärten und Verkehrsflächen. An der Ostgrenze des Plangebietes südlich Bönebütteler Damm befindet sich ein Knick, der nach § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützt ist. Eine Änderung hinsichtlich des Knicks ist nicht vorgesehen.

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind. Im Plangebiet bestehen Bruthabitate für mehrere Vogelarten.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den angrenzenden Hausgärten Gebüsche und Bäume vorhanden sind, in denen verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der bestehenden Siedlung, ist davon auszugehen, dass nur solche Vogelarten vorkommen, die wenig störungsempfindlich sind. Dies sind Arten, die in Gärten, Parks sowie in Hecken in Siedlungsnähe häufig vorkommen und insgesamt weit verbreitet sind. Ein Vorkommen von Vogelarten, die streng geschützt sind oder zu den in Deutschland gefährdeten Arten zählen (sog. Rote-Liste-Arten), kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden.

Sollte es erforderlich sein, dass einzelne Gehölze beseitigt werden müssen, darf dies nur in dem Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar erfolgen. Wenn diese Frist eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten aus den Tiergruppen 'Säugetiere', 'Amphibien', 'Reptilien' und 'Wirbellose' (Insekten) ist nicht zu erwarten.

### 3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Hinsichtlich der Versorgung (Wasserversorgung einschl. Brandschutz, Fernmeldeeinrichtungen, Gas, Elektroenergie) sowie der Entsorgung (Abfall, Regen- und Schmutzwasser) ergeben sich keine Änderungen.

### 3.4 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht durchgeführt werden sollen, wird dies in Form notarieller Grundstückskaufverträge geschehen.

### 3.5 Hinweise

Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

Bodendenkmale
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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 Gewässers, 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.

Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein hat das Plangebiet im Jahr 2016 luftbildtechnisch untersucht. Munitionsfunde sind nicht bekannt. Bei dem Plangebiet handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Unabhängig davon können Zufallsfunde von Munition nie gänzlich ausgeschlossen werden. Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes Schleswig-Holstein wird auf Grundlage von Kriegsluftbildern durchgeführt, die von den ehemaligen Alliierten erworben werden. Durch den stetigen Zukauf weiterer Kriegsluftbilder und weitere Fortschritte der Auswertetechniken können ggf. zusätzliche Erkenntnisse zu kampfmittelbelasteten Flächen gewonnen werden. Aus diesem Grund ist die Gültigkeit der Aussage, es handele sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche, auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet. Nach Fristablauf ist bei Bauplanungen innerhalb des Plangebietes eine erneute Auskunftseinholung zur Kampfmittelbelastung beim Kampfmittelräumdienst erforderlich.

Eingriffsfristen

Die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen ist aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28/29. Februar zulässig. Sollte dieser Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

## 4. Kosten

Die Gemeinde Bönebüttel hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit einem Grundstückseigentümer des Plangebietes geschlossen. Danach trägt dieser die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI).

Die Gemeindevertretung Bönebüttel hat diese Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 in ihrer Sitzung am 29.05.2017 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

GEMEINDE BÖNEBÜTTEL 3

**Bönebüttel, den** 16.06.2017

.....
**Udo Runow**
**(Bürgermeister)**