

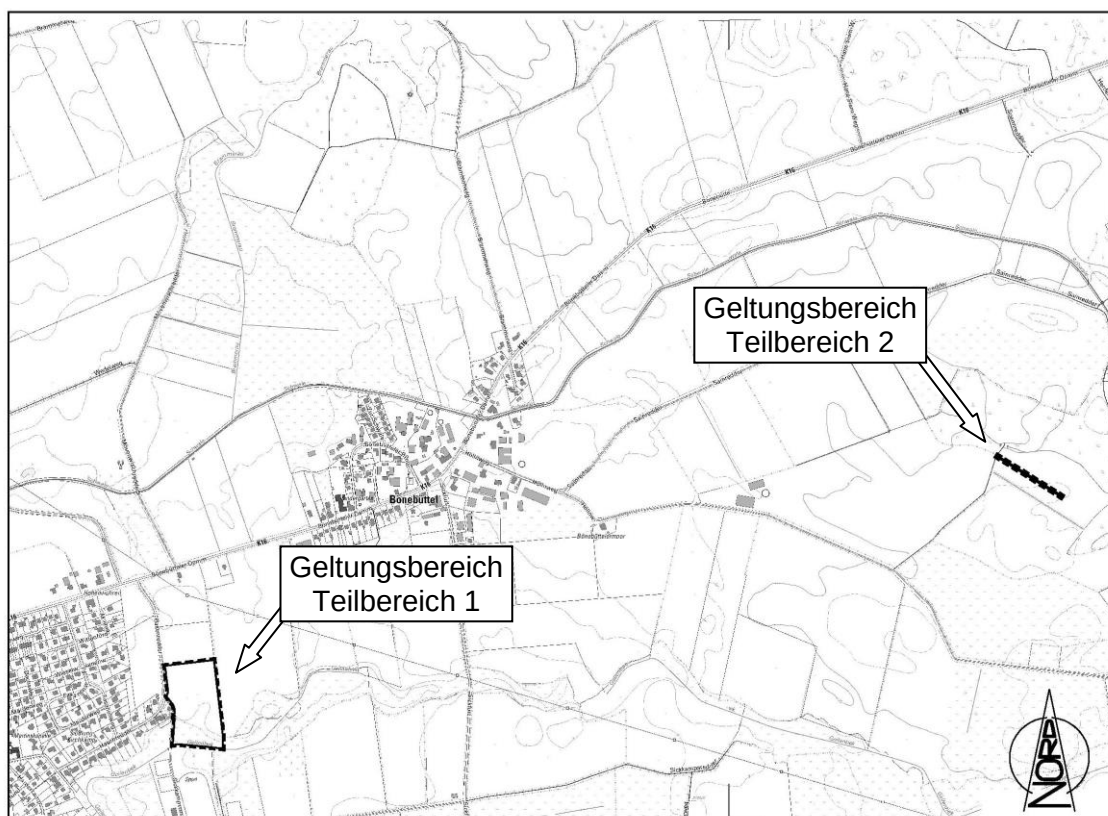
GEMEINDE BÖNEBÜTTEL

Bebauungsplan Nr. 34

Teilbereich 1: Gebiet östlich Hasenredder, nördlich Geilenbek, westlich landwirtschaftlich genutzter Flächen, südlich Bönebütteler Damm (K 16)

Teilbereich 2: Gebiet südlich des Waldes 'Hölle', östlich eines in Richtung Norden führenden landwirtschaftlichen Stichweges des 'Höllenweg', westlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

Begründung



Kreis Plön

Stand: Sitzung

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen und Rahmenbedingungen	3
1.1	Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf	3
1.2	Vorgaben übergeordneter Planungen	4
1.3	Räumlicher Geltungsbereich	6
1.4	Angaben zum Bestand	6
2.	Anlass und Ziele der Planung	7
2.1	Anlass der Planung	7
2.2	Ziele der Planung	8
3.	Inhalte des Bebauungsplans	9
3.1	Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.	9
3.2	Landschaftspflege und Artenschutz.....	11
3.3	Immissionsschutz	16
3.3	Verkehr, Ver- und Entsorgung	16
3.5	Hinweise	19
3.6	Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden.....	20
4.	Flächen und Kosten	21

1. Grundlagen und Rahmenbedingungen

1.1 Rechtliche Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlagen dieses Bauleitplanverfahrens sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1063),
- 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 Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt eingefügten § 13 b BauGB Anwendung, in dem es heißt:

"Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13 a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13 a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen."

Für die Anwendung von § 13 b in Verbindung mit § 13 a BauGB gelten demgemäß folgende Tatbestandsvoraussetzungen:

- die im B-Plan ausgewiesene Grundfläche (GR) i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO muss weniger als 10.000 m² betragen;
- es muss die Zulässigkeit von Wohnnutzungen begründet werden;
- das Plangebiet muss sich an den bebauten Ortszusammenhang anschließen;
- es darf kein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang mit der Aufstellung weiterer Bebauungspläne vorliegen;
- der Bebauungsplan darf keine Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen;
- die Erhaltungsziele von FFH- oder Vogelschutzgebieten dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Im Ergebnis erfüllt der Bebauungsplan Nr. 34 sämtliche dieser Tatbestandsvoraussetzungen, so dass für das geplante Wohngebiet das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB in entsprechender Anwendung des § 13 a BauGB angewendet werden kann.

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB gelten die Vorschriften des § 13 a BauGB sowie des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen, ohne jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, außer Acht zu lassen (siehe Kapitel 3.2).

Für den Flächennutzungsplan, der derzeit für den nördlichen Teil des Teilbereiches 1 eine 'Fläche für die Landwirtschaft' darstellt, bedarf es keines eigenständigen Verfahrens, er kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Verfahrensschritte:	Datum:
Aufstellungsbeschluss	29.05.2017
Frühz. Öff.-Beteiligung gem. § 13 a (3) Nr. 2 BauGB	07.05.2018
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	03.12.2018
TöB-Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB	11.12.2018
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	02.01. - 04.02.2019
Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	21.05.2019

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.

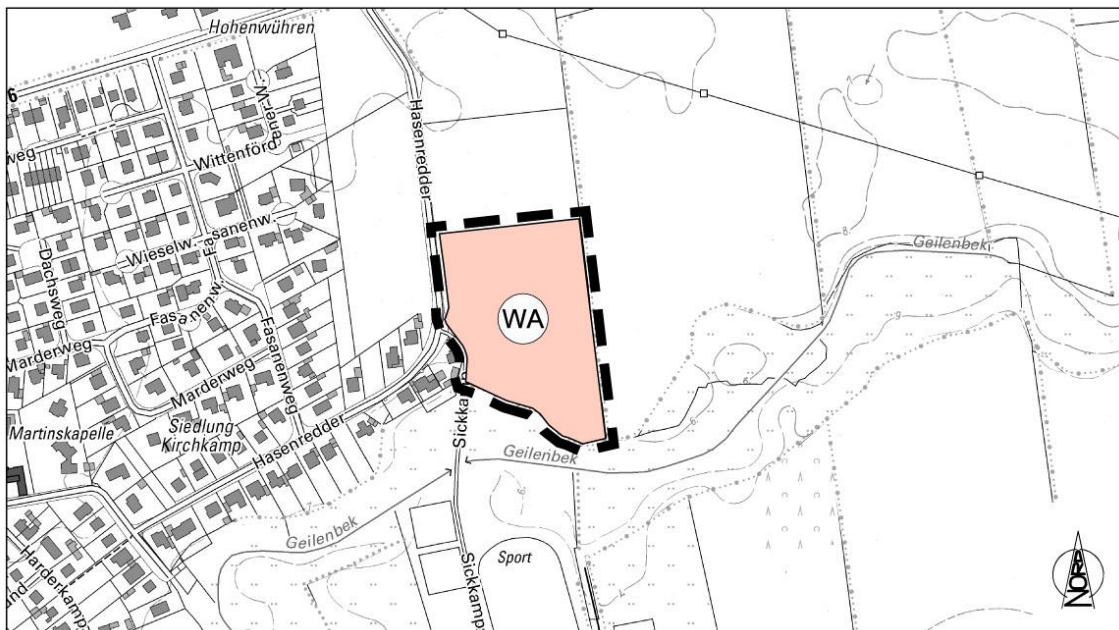
Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet des Teilbereiches 1 (TB 1) als 'Fläche für die Landwirtschaft' dar. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34, TB 1, zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA)

gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden soll, ergibt sich eine Abweichung von der derzeitigen Darstellung. Diese kann gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes (29. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung) behoben werden, indem zukünftig ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) ausgewiesen wird. Dem Gebot des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, wird damit entsprochen.

Derzeitige Darstellung im F-Plan



Zukünftige Darstellung im F-Plan (29. Änd. durch Berichtigung)



Der Geltungsbereich des Teilbereiches 2 (TB 2) ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan als 'Fläche für die Landwirtschaft' dargestellt. Da innerhalb des TB 2 der erforderliche Knickausgleich, der für den TB 1 anfällt, festgesetzt werden soll, steht die Ausweisung einer 'Fläche für die Landwirtschaft' dem Vorhaben nicht entgegen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34, TB 1, umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 2,5 ha. Es liegt direkt anschließend an das besiedelte Gemeindegebiet, östlich Hasenredder, nördlich Geilenbek, westlich landwirtschaftlich genutzter Flächen, südlich Bönebütteler Damm (K 16).

Der Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 34 umfasst ein Gebiet mit einer Größe von ca. 570 m². Es liegt südlich des Waldes 'Hölle', östlich eines in Richtung Norden führenden landwirtschaftlichen Stichweges des 'Höllenweges', westlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen.

1.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet des TB 1 ist im nördlichen Bereich in topographischer Hinsicht nur leicht bewegt. Im Süden fällt es zur Niederung der Geilenbek hin ab. Es wird größtenteils von einer Ackerfläche eingenommen, im Süden befindet sich eine extensiv genutzte Grünlandfläche im Bereich der Niederung der Geilenbek. Die mittlere Geländehöhe des für die wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Bereiches liegt bei ca. 26,50 m ü. NHN. Die Fläche liegt östlich des Wohngebietes 'Gehlsand'. Südlich und östlich angrenzend an die Ackerfläche befinden sich Knicks. Weiter im Süden befindet sich eine Niederung, in der die Geilenbek - größtenteils verrohrt - verläuft. Noch weiter südlich, außerhalb des Geltungsbereiches, schließt sich dann das Sportplatzgelände des SV Bönebüttel-Husberg an.

Der Geltungsbereich des TB 2 befindet sich inmitten von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Er verläuft auf der Grenze zwischen einer Ackerfläche im Süden und einer Grünlandfläche im Norden. Die Grünlandfläche wird als Rinderweide genutzt und grenzt an den Wald 'Hölle' an.

2. Anlass und Ziele der Planung

2.1 Anlass der Planung

In der Gemeinde Bönebüttel besteht eine sehr hohe Nachfrage nach Wohngrundstücken. Diesem Siedlungsdruck will die Gemeinde durch die Ausweisung des Wohngebietes im TB 1 begegnen.

Die Innenbereichs- und Nachverdichtungspotentiale wurden untersucht. In der aus Karte und Bericht bestehenden Ausarbeitung "Innenbereichs- und Nachverdichtungspotentiale der Gemeinde Bönebüttel" ist eine zusammenfassende Bilanz zu 53 Grundstücken dargestellt. Für jedes Grundstück ist eine ortsplanerische Bewertung erfolgt. Die Untersuchung erfolgte über die Auswertung von aktuellen Kartengrundlagen (ALKIS) und Luftbildern sowie durch eine Ortsbesichtigung aller in Betracht kommenden Standorte. Danach wurde eine Karte erstellt, in der die Nachverdichtungs- und Innenbereichspotentiale mit Nummerierungen für eine bessere Übersicht dargestellt sind. Zudem wurde recherchiert, welche Bestandsimmobilien auf dem Grundstücksmarkt angeboten werden und der mögliche Generationenwechsel betrachtet. Am 14. Dezember 2017 bestand das Angebot an Bestandsimmobilien in der Gemeinde Bönebüttel aus einem Einfamilienhaus (Quelle: Internet ,Immonet').

Ein über einen längeren Zeitraum anhaltender Leerstand an Wohnraum - bedingt durch Tod, Wechsel in eine Alten- oder Pflegeeinrichtung oder durch normalen Wohnungswechsel - war und ist in der Gemeinde Bönebüttel nicht zu verzeichnen. Im Gegenteil: Bönebüttel erfreut sich bei der Bevölkerung als Wohnstandort aufgrund des ausgeprägten Gemeinschaftslebens und der Nähe zur Stadt Neumünster großer Beliebtheit.

Die diesbezügliche Ausarbeitung der Innenbereichspotenziale vom 13. Februar 2018 gelangt zu dem Ergebnis, dass durch Nachverdichtung in der Gemeinde Bönebüttel ca. 14 - 20 Wohnbauplätze in den nächsten Jahren theoretisch umsetzbar wären. Durch Baulücken wären es 4 bis 6 Wohnbauplätze. Insgesamt könnten in der Gemeinde Bönebüttel in den nächsten Jahren damit etwa 18 - 26 Wohnbauplätze zur Verfügung stehen. Keiner davon befindet sich jedoch im gemeindlichen Eigentum und eine Umsetzung aller Potentiale ist sehr unwahrscheinlich, da die meisten davon als private Gartenflächen genutzt werden. Legt man einen Umsetzungsfaktor von jährlich 8 - 10 % an, so stünden 2 bis 3 Bauplätze pro Jahr zur Verfügung.



Abbildung: Innenbereichs- und Nachverdichtungspotentiale der Gemeinde Bönebüttel

2.2 Ziele der Planung

Das Gebiet soll städtebaulich geordnet und die künftige Entwicklung verbindlich geleitet werden. Es wird ein Knickabschnitt durch die Planung im Osten des Teilbereiches 1 beeinträchtigt. Aus diesem Grund wird ein Ausgleich erforderlich, der im Teilbereich 2 dieses Bebauungsplanes festgesetzt werden soll. Die gemeindlichen Planungsziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit zur Deckung eines kurzfristigen Bedarfs an Wohngrundgrundstücken für den örtlichen Bedarf;
- langfristige Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung;
- Bereitstellung von nahbereichstypischen Baugrundstücken mit einer festgesetzten Mindestgröße;
- Sicherung des Knickausgleichs innerhalb des TB 2.

3. Inhalte des Bebauungsplans

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise usw.

Der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend wird innerhalb des TB 1 größtenteils ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung wird sichergestellt, dass sich die an den bebauten Ortsteil anschließende Bebauung nach ihrer Art der baulichen Nutzung in die Umgebung einfügen wird. Um den Charakter des Siedlungsgebietes nicht zu stören und weil es insbesondere um die Schaffung zusätzlichen Wohnraums geht, werden innerhalb des WA die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch unterschiedliche Festsetzungen bestimmt. Es wird eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,25 festgesetzt. Hierdurch wird dem Gedanken Rechnung getragen, die bebaubare Fläche ins Verhältnis zur Größe des Baugrundstücks zu setzen. Die Festsetzung erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Grundstücksgrößen mindestens 600 m² zu betragen haben. Der Bebauungsplan schließt die Möglichkeit zur Überschreitung der jeweils zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nicht aus, so dass diese für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie für Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden darf. Darüberhinaus sind die Flächen von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude sowie die mit GFL-Rechten belasteten Flächen und der private Wohnweg des Baugrundstückes Nr. 22 nicht auf die zulässige Grundflächenzahl im Sinne des § 19 BauNVO anzurechnen. Eine Überschreitung der Baugrenzen für die Anlage von ebenerdigen Terrassen direkt am Wohngebäude ist bis zu 5 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen, zulässig. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

Innerhalb des Plangebietes ist für **Terrassen und Überdachungen von Freisitzen** festgesetzt, dass diese, abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 Landesbauordnung (LBO), einen Abstand von mind. 2,00 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten haben. Aufgrund der liberalisierten Abstandflächenregelung benötigen bauliche Nutzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 LBO, u. a. Terrassen und Überdachungen von Freisitzen, nach der LBO keine eigenen Abstandflächen mehr. Sie wären damit innerhalb der Abstandsflächen zulässig. Ohne eine planerische Festsetzung würde dies bedeuten, dass die bezeichneten Anlagen direkt an die Nachbargrenze heranrücken könnten. Die damit einhergehende Verdichtung würde der städtebaulichen Intention widersprechen. Um die gebotenen Qualitäts- und Sozialabstände einzuhalten, wird für das zukünftige Wohngebiet die vom Bauordnungsrecht abweichende Abstandsregelung im Bebauungsplan festgesetzt. Garagen sowie offene oder überdachte Stellplätze sind innerhalb der landesrechtlichen Grenzabstände ohne eigene Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.

An der Himmelsrichtung ausgerichtete **Baugrenzen** sorgen dafür, dass eine gegenseitige Rücksichtnahme in Bezug auf eine Beschattung der Nachbargrundstücke ermöglicht wird. Es wird eine Abfolge der einzelnen Baukörper gewährleistet, so dass ungestörte und besonnte Gartenflächen und hausnahe Terrassen entstehen können. Die Lage und Größe der bebaubaren Flächen ist so koordiniert, dass deren Schattenwurf und Wirkung hinsichtlich der Nachbargrundstücke auf bestimmte Bereiche begrenzt ist und so grundstücksübergreifende, unbebaute Garten- und Ruhezeiten möglich sind.

Im Plangebiet sind ausschließlich **Einzelhäuser** mit einem Wohngebäude in **offener Bauweise** zulässig.

Als **Dachform** sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer vorgegeben. Die **Dachneigung** muss mindestens 16 Grad betragen.

Weiterhin wird das Maß der baulichen Nutzung durch die maximal festgesetzte **Firsthöhe (FH)** begrenzt. Hierdurch wird erreicht, dass eine an das Geländeniveau angepasste Bebauung erfolgt. Bezugspunkte sind die in der Planzeichnung gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO eingetragenen Ist-Geländehöhen über Normal-Null (NN). Die zulässige maximale Firsthöhe bezieht sich auf den jeweils dem Bauvorhaben nächst gelegenen Höhenbezugspunkt. Die zulässigen Gebäudehöhen betragen 8,50 m im gesamten Plangebiet.

Auf die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl von **Vollgeschossen** wird verzichtet. So ist die Errichtung von eingeschossigen Gebäuden mit steileren Dächern ebenso möglich wie die von zweigeschossigen Gebäuden mit flacheren Dächern. Bauherrenwünsche nach einer energetisch besseren Kubatur und nach Wohnraum für mehr als eine Generation unter einem Dach können so befriedigt werden.

Um einen für ein am Siedlungsrand gelegenes Wohngebiet untypischen Charakter eines Geschosswohnungsbaus mit einer Vielzahl von Wohnungen zu verhindern, wird deren Anzahl begrenzt. So sind **pro Wohngebäude** maximal zwei Wohnungen zulässig. Darüber hinaus ist eine **Mindestgröße der Baugrundstücke** von 600 m² festgesetzt, damit einer an dieser Stelle unerwünschten Verdichtung entgegen gewirkt wird.

Im gesamten Plangebiet sind Anlagen zur **Gewinnung von Solarenergie** nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Unzulässig sind aufgeständerte oder überkragende Anlagen sowie selbständige oder freistehende Solaranlagen. **Windkraftanlagen**, auch als Nebenanlagen, sind unzulässig. Ausnahmen für solche Anlagen i. S. v. § 14 Abs. 1 Satz 3 und Abs. 2 BauNVO sind nicht zulässig. Die Festsetzung findet ihre Ursache darin, dass die Aufstellung selbständiger Solaranlagen und von Windrädern mit optischen und akustischen Auswirkungen verbunden ist, die dem geplanten Charakter des Wohngebietes widersprechen würden. Mit der Möglichkeit, Solarmodule an Fassaden und auf Dächern zu installieren, besteht eine angemessene Möglichkeit, regenerative Energiegewinnung zu betreiben.

Unter Beachtung des Gebotes zur planerischen Zurückhaltung sind lediglich Mindestregelungen als **örtliche Bauvorschriften** aufgenommen worden. Diese betreffen Stellplätze/Garagen sowie Werbeanlagen.

Pro Wohnung sind mindestens zwei **Stellplätze** oder **Garagen** auf dem jeweiligen Baugrundstück bereitzustellen. Hintergrund ist ein realistisch einzuschätzender hoher Motorisierungsgrad der zukünftigen Haushalte, der hohe Pendleranteil in der Gemeinde, die wenigen öffentlichen Parkplatzflächen innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes und der Wunsch nach Vermeidung städtebaulicher Missstände infolge nicht ausreichender Stellplätze und Parkplatzflächen.

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Es sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m² zulässig.

3.2 Landschaftspflege und Artenschutz

Bei Bebauungsplänen gemäß § 13 a bzw. § 13 b BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen. Außerdem 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 für das Schutzgut Boden ist somit nicht erforderlich.

Beide Teilbereiche liegen weder in einem FFH-Gebiet noch in einem EU-Vogelschutzgebiet oder grenzen 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.

Laut dem Landschaftsrahmenplan aus dem Jahr 1998 bestehen für das Plangebiet keine Ausweisungen. Der Maßnahmenplan des Landschaftsplanes aus dem Jahr 2003 stellt das Plangebiet im Bereich der geplanten Bebauung als 'zukünftige Bauentwicklung der Gemeinde' dar.

Das Plangebiet des TB 1 besteht derzeit größtenteils aus einer Ackerfläche, im Süden des Plangebietes befindet sich eine extensiv genutzte Grünlandfläche, die Niederung der Geilenbek. Entlang des Wanderweges im Südwesten sind vereinzelt Gehölzstrukturen (Bäume, Gebüsch) anzutreffen. Ein nach § 30 BNatSchG bzw. § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützter Knick verläuft im Osten je zur Hälfte innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Ein weiterer Knick verläuft im Süden zwischen der Acker- und der Grünlandfläche, hier vollständig innerhalb des Plangebietes.

Die Böden sind als anthropogen überprägt zu bezeichnen. Laut Baugrunduntersuchung der Gesellschaft für Baugrunduntersuchungen und Umweltschutz mbH (GBU) vom 01. November 2018 stehen im Plangebiet nach

der Mutterbodenüberdeckung einheitlich Sande an. Es handelt sich überwiegend um Mittelsande, zum Teil in den tieferen Schichten um Feinsande. Der geplanten Versickerung des Oberflächenwassers von den privaten Grundstücken steht gemäß Baugrunduntersuchung nichts entgegen. "Bei der anstehenden Baugrundsichtung und den Grundwasserverhältnissen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. DWA-A 138 in den ungesättigten Sanden der Schicht 2 über Muldenversickerung möglich. ..."

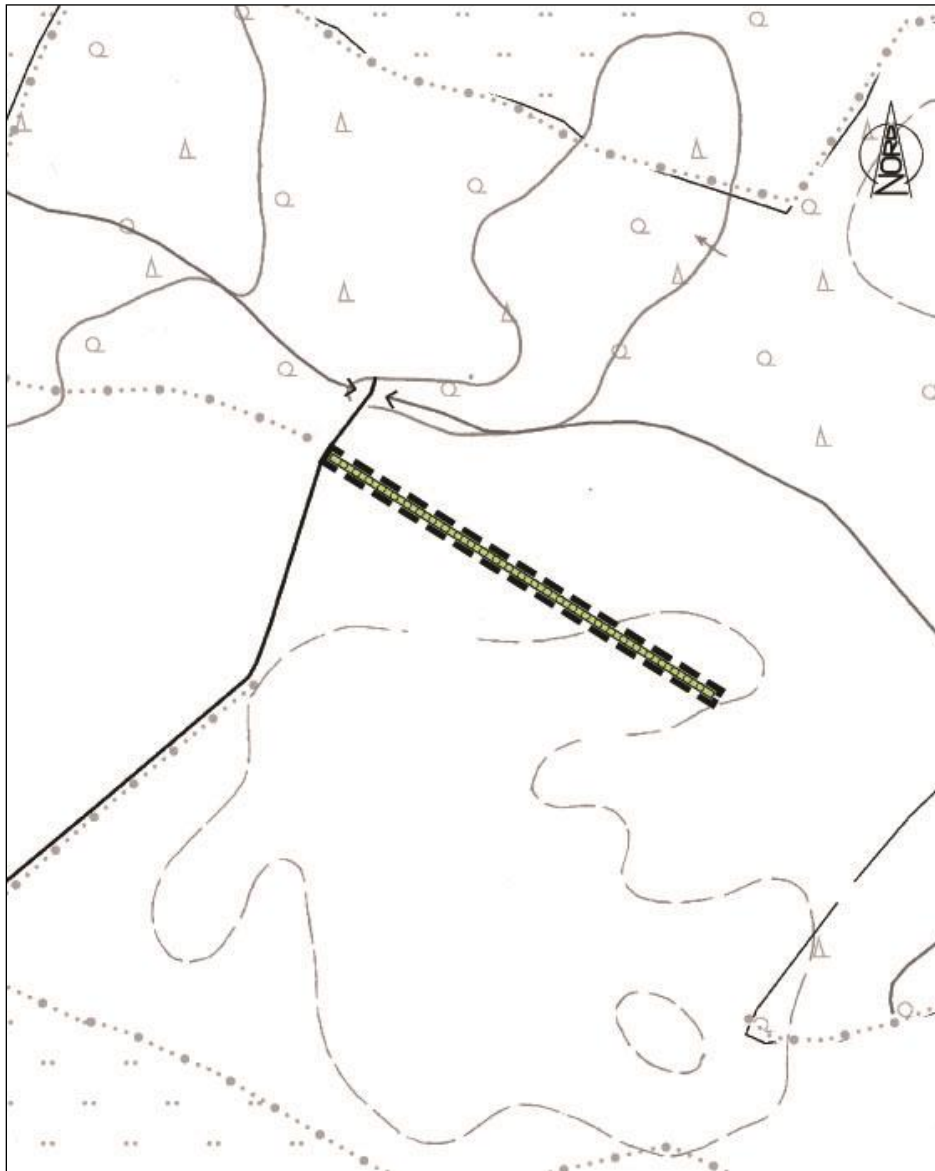
Die geplante Bebauung wird zu der Beseitigung der Ackerfläche führen. Es ist vorgesehen, die Knickgehölze sowohl im Süden als auch im Osten vollständig zu erhalten.

Der Knick im Süden erhält zu den Wohngrundstücken einen 5 m breiten Knickschutzstreifen. Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG, geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden. Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art. Der Knickschutzstreifen wird nicht den künftigen Baugrundstücken zugeschlagen. Er verbleibt im Eigentum des Eigentümers der südlich angrenzenden Maßnahmenfläche, so dass eine einheitliche Pflege gewährleistet ist.

Bei dem Erhalt und der Pflege des Knicks wird ausdrücklich auf den Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 hingewiesen. In diesem ist der Umgang mit den gesetzlich geschützten Biotopen beschrieben und geregelt.

Es ist vorgesehen, den Knick im Osten des Plangebietes aufgrund der heranrückenden Bebauung gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu entwidmen. Es handelt sich um einen ca. 190 m langen Knickabschnitt. Die Gehölze werden als zu erhalten festgesetzt und im Verhältnis 1 : 1 ausgeglichen. Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Pflanzflächen sind - ebenso wie die Überhälter des Knicks im Süden - dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz wird eine Knick-Neuanlage von ca. 190 m erforderlich. Die Knick-Neuanlage wird innerhalb des Teilbereiches 2 dieses Bebauungsplanes, südlich des Waldes 'Hölle', östlich eines in Richtung Norden führenden landwirtschaftlichen Stichweges des 'Höllenweges', westlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen, festgesetzt.

Planzeichnung TB 2



Die in der Planzeichnung, Teilbereich 2, festgesetzte Anpflanzfläche ist als Knick anzulegen. Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG neu angelegte, gesetzlich geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

Der Knick ist in der typischen Form und mit den Maßen anzulegen, wie sie von der oberen Naturschutzbehörde grundsätzlich festgelegt wurden. Die Grundfläche des Erdwalles ist demnach 2,50 m breit. Eine Breite von 3,00 m ist ebenfalls zulässig. Die Wallkrone erhält eine Breite von 1,50 m. Die Wallhöhe beträgt 1,00 m.

Die Wallkronen der Knicks sind mit einheimischen standortgerechten Gehölzen (Sträucher und Heister) zu bepflanzen.

Mögliche einheimische standortgerechte Gehölze für die Anlage von Knicks sind:

Heister

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rot-Buche
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Sträucher

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	-	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	-	Gemeines Pfaffenhütchen
Malus sylvestris	-	Holz-Apfel
Prunus padus	-	Trauben-Kirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Salix caprea	-	Sal-Weide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball.

Aus der Pflanzenliste ist eine Auswahl hinsichtlich der zu verwendenden Gehölzarten zu treffen. Damit sich die Gehölze nicht gegenseitig verdrängen, sollten Gehölze der gleichen Art in kleinen Gruppen gepflanzt werden. Insgesamt ist darauf zu achten, dass sich die Bepflanzung eines Knicks jeweils aus verschiedenen Gehölzarten zusammensetzt. Die Anlage einer Bepflanzung, die nur aus einer Gehölzart besteht, ist zu vermeiden.

Die Knicks sind zweireihig zu bepflanzen. Der Pflanzabstand innerhalb der Pflanzenreihe beträgt 1,00 m, der Reihenabstand beträgt 0,50 m. Der Pflanzboden ist mit Strohmulch zu bedecken.

Für die Sträucher und Heister sind folgende Pflanzqualitäten zu wählen:

- Sträucher, zweimal verpflanzt (2xv), 3 - 5 Triebe (Tr), ohne Ballen (oB), 60 - 100 cm,
- Heister, zweimal verpflanzt (2xv), ohne Ballen (oB), 80 - 100 cm.

Die Knicks sind wirksam gegen Wildverbiss zu schützen. Es wird empfohlen, zum Schutz der Gehölze zu allen Seiten des Knicks einen Wildschutzzaun (Höhe von mind. 1,80 m) zu errichten.

Die im Bereich der Planstraße festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Standorte können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

Der Niederungsbereich der Geilenbek im TB 1 wird als Maßnahmenfläche festgesetzt. Die festgesetzte Maßnahmenfläche dient der extensiven Beweidung und der Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der mit GFL-Rechten belasteten Flächen aus dem allgemeinen Wohngebiet.

Artenschutzrechtliche Belange sind in der deutschen Naturschutzgesetzgebung im Allgemeinen Artenschutz sowie im Besonderen Artenschutz verankert. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Verbotstatbestände, die in § 44 BNatSchG dargelegt sind.

Die vorhandene Biotopstruktur lässt erwarten, dass in den angrenzenden Knicks verschiedene Vogelarten brüten. Diese Vogelarten nutzen das Plangebiet zur Nahrungssuche, wobei das Plangebiet nur eine Teilfläche eines insgesamt bedeutend größeren Nahrungsreviers darstellt. Aufgrund der Tatsache, dass das Plangebiet des Teilbereiches 1 in direkter Nachbarschaft zu einem bereits bestehenden Wohngebiet liegt, ist davon auszugehen, dass im dortigen Plangebiet bzw. in den angrenzenden Gehölzen nur 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), ist für das Plangebiet nicht zu erwarten. Um gegebenenfalls bodenbrütende Vogelarten zu schützen, ist die Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit in dem Zeitraum 01. Oktober bis 28./29. Februar zulässig.

Höhlenbrüter und auch Fledermausarten können in den Überhängen der Knicks vorkommen. Da die Überhänge erhalten bleiben, ist eine Beeinträchtigung dieser Arten nicht zu erwarten.

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 dieser Zeitraum eingehalten wird, ergeben sich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden Vogelarten.

Sollte der vorgegebene Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen zu prüfen, ob sich durch das Vorhaben artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

Die Knicks könnten potentielle Lebensräume für die Haselmaus darstellen. In der Roten Liste des Landes Schleswig-Holstein ist die Haselmaus als 'stark

gefährdet' eingestuft (RL SH 2) und hat nur ein geringes Vorkommen in ihrem Hauptverbreitungsgebiet. Der Erhaltungszustand wird als 'ungünstig' bewertet. Laut der Karte der Stiftung Naturschutz 'Vorkommenswahrscheinlichkeit von Haselmäusen in Schleswig-Holstein' ist das Auftreten der Haselmaus in der Gemeinde Bönebüttel als wenig wahrscheinlich einzustufen. Da die Knickgehölze erhalten bleiben, ergeben sich keine Beeinträchtigungen für das Vorkommen der Haselmaus.

Ein Vorkommen von anderen Tierarten, die zu den 'streng geschützten' Tierarten zählen, kann im Plangebiet ausgeschlossen werden.

3.3 Immissionsschutz

Das allgemeine Wohngebiet befindet sich im schalltechnischen Einwirkungsbereich der südlich gelegenen Sportanlagen des SV Bönebüttel-Husberg. Im Rahmen des bestimmungsgemäßen Betriebes dieser Sportanlagen können schädliche Umwelteinwirkungen in Form erheblicher Lärmbelästigungen innerhalb des neugeplanten Wohngebietes nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grunde wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, kommt in seiner Ausarbeitung vom 08. Februar 2019 zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

"Die Berechnungen der von den Sportanlagen ausgehenden Lärmimmissionen weisen nach, dass im geplanten Wohngebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 34 keine Konflikte bezüglich der Anforderungen der 'Sportanlagenlärmverordnung' (18. BImSchV) bestehen. Dies gilt auch für die untersuchten Worst-Case-Beurteilungsszenarien mit (über die Angaben des Sportvereins Bönebüttel-Husberg e. V. hinausgehenden) maximalen Auslastungen der im Süden gelegenen Sportanlagen.

Auch die übrigen nach anderen Regelwerken zu beurteilenden Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen auf dem Sportplatzgelände einschließlich der seltenen Feiern des Sportvereins im Vereinsheim und des Blockheizkraftwerkes lösen keine Lärmimmissionskonflikte im geplanten Wohngebiet aus."

3.3 Verkehr, Ver- und Entsorgung

Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Straße 'Hasenredder', an die eine als 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzte Planstraße anbinden wird. Für die Grundstücke 8 und 9 in zweiter Baureihe sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) in einer Breite von 4,00 m festgesetzt. Die Straße 'Hasenredder' führt in Richtung Norden auf den 'Bönebütteler Damm', der das Plangebiet an die Bundesstraße B 430 anbindet.

Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) befinden sich südlich des Plangebietes an der 'Plöner Chaussee' (B 430) in ca. 500 m und nördlich des Plangebietes am 'Bönebütteler Damm' in ca. 200 m Entfernung.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahnoberkante 'Hasenredder' dauernd freizuhalten.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz in der Straße 'Hasenredder', das in das Plangebiet hinein verlängert wird, so dass die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser sichergestellt ist. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die 'Stadtwerke Neumünster' (SWN).

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h für einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden. Die Löschwassermenge muss gemäß dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 in einem Umkreis von 300 m, bezogen auf die zukünftigen Wohnhäuser, jeweils für jedes Wohnhaus einzeln betrachtet, zur Verfügung stehen. Für die Brandbekämpfung ist es unerlässlich, dass die Feuerwehr innerhalb kürzester Zeit vor Ort einsatzbereit ist (sog. Hilfsfrist, die ca. 10 Minuten beträgt). Dies ist nur möglich, wenn die Entfernung zwischen der Einsatzstelle, z. B. einem brennenden Gebäude, und dem Hydranten maximal 75 m Luftlinie beträgt. Dies entspricht einer 80 bis 120 m langen Druckschlauchleitung, die zwischen dem Hydranten und der Einsatzstelle zu verlegen ist. Um die vorgenannten Vorgaben einhalten zu können und eine Rettung von Menschen nach Maßgabe des § 15 LBO jederzeit gewährleisten zu können, ist in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen, wo innerhalb des Plangebietes Hydranten gesetzt werden müssen.

Abwasserentsorgung

a) Regenwasser

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Ausgenommen hiervon ist die GFL-Fläche zugunsten der Grundstücke 8 und 9. Neben dem Versickern ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen zulässig. Für das im öffentlichen Bereich und auf der GFL-Fläche anfallende Oberflächenwasser ist eine Ableitung in die Niederung der Geilenbek vorgesehen. Hierfür ist die Inanspruchnahme des westlichen Randes der Grundstücke 12 und 13 erforderlich, für die ein Leitungsrecht (L) in einer Breite von 4,00 m festgesetzt ist. Der Verlauf des Kanals ist in der nachfolgenden Abbildung als blau gestrichelte Linie dargestellt.



Abb.: geplante Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen (Quelle: Wasser- und Verkehrskontor - Stand 02. November 2018)

Das auf öffentlichem Grund anfallende Oberflächenwasser soll in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde (uWB) über den gewachsenen A-Horizont oberflächlich ableitet werden. Inwieweit eine Vorbehandlung (Sandfang, Ölsperre) bzw. Rückhaltung erforderlich ist, wird im Rahmen der Erschließungsplanung gemeinsam mit der uWB bestimmt.

b) Schmutzwasser

Das Schmutzwasser ist dem Kanal in der Straße 'Hasenredder' zuzuführen. Betreiber des Kanalnetzes ist die Gemeinde Bönnebüttel, die das Schmutzwasser der Stadt Neumünster zwecks Klärung übergibt.

Fernmeldeeinrichtungen

Die Gemeinde Bönnebüttel ist an das Netz der Telekom Deutschland GmbH angeschlossen.

Elektroenergie

Die Gemeinde Bönebüttel ist an das Stromnetz der Schleswig-Holstein Netz AG angeschlossen. Die Bauherren haben mit dem Versorgungsunternehmen die erforderlichen Anschlusswerte rechtzeitig abzustimmen.

Erdgas/Fernwärme

Die Prüfung der technischen und wirtschaftlichen Möglichkeiten, das Plangebiet mit Fernwärme zu versorgen, verlief negativ. Aus diesem Grund wird die Schleswig-Holstein Netz AG ihr Erdgasnetz in das Plangebiet erweitern.

Abfall

Für die Abfallentsorgung ist die Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön maßgeblich. In der Gemeinde Bönebüttel gilt gem. § 16 Abs. 9 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön die Straßenrandentsorgung für alle Abfallbehälter. D. h., dass die Abfallbehälter am Abfuhrtag von den Überlassungspflichten an der nächsten von Müllwagen befahrbaren Straße, hier an der neuen Planstraße und für die zurückliegenden Grundstücke auf dem ausgewiesenen Müllsammelplatz, zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

3.5 Hinweise

Bodendenkmale

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Im Dezember 2018 wurden deshalb vom Archäologischen Landesamt Voruntersuchungen durchgeführt, jedoch ohne Nachweis von relevanten archäologischen Befunden. Mit Schreiben vom 13. Dezember 2018 wurde das Plangebiet zur Bebauung freigegeben.

Dennoch ist § 15 DSchG zu beachten: 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 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.

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.

Kampfmittel

Nach der Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein zählt Bönebüttel zu den Gemeinden, in denen sich im Boden Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg befinden können. Das Plangebiet ist auf Kampfmittel untersucht worden. Nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden Krieglufbilder konnten keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter, Zerstörungen) festgestellt werden. Munitionsfunde sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Mit Schreiben vom 03. Januar 2017 wurde mitgeteilt, dass es sich bei dem Plangebiet folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt und hinsichtlich der durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken bestehen.

Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

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 und eine entsprechende Ausnahmegenehmigung der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen.

Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

3.6 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden

Bodenordnende Maßnahmen, etwa im Wege einer Umlegung, sind nicht erforderlich. Soweit Veränderungen in eigentumsrechtlicher Hinsicht beabsichtigt sind, können diese in Form notarieller Verträge durchgeführt werden.

4. Flächen und Kosten

Das Plangebiet gliedert sich in folgende Flächenanteile:

Grundnutzung	Fläche in m²	Prozent
<u>Teilbereich 1</u>		
Allgemeines Wohngebiet (WA)	16.567	64,0
Verkehrsflächen	2.324	9,0
Knicks/Knickschutzstreifen/Gehölzstreifen	1.708	6,6
Maßnahmenfläche	4.699	18,2
Fläche Teilbereich 1	25.298	97,8
<u>Teilbereich 2</u>		
Knick	570	2,2
Gesamtfläche Teilbereiche 1 und 2	25.868	100,0

Die Gemeinde Bönebüttel hat im Vorfeld der Planung eine Kostenübernahmevereinbarung mit dem Grundstückseigentümer des Plangebietes (TB 1 und TB 2) geschlossen. Danach trägt dieser die Kosten im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Bauleitplanverfahrens auf der Basis der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) einschließlich anfallender Nebenleistungen (Vermessung, Gutachten etc.).

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bönebüttel hat diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34 in ihrer Sitzung am 21. Mai 2019 durch einfachen Beschluss gebilligt.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

Bönebüttel, den 28. Mai 2019

**gez. Meck
(Bürgermeister)**