



# BEGRÜNDUNG

## Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Grundstück Dorfstraße 78“ der Gemeinde Mönkeberg, Kreis Plön

Für das Gebiet „südlich der Dorfstraße und westlich der Straße Söhren“

Bearbeitung:

**B2K Architekten und Stadtplaner KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB**  
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 58 67 46-0 - Fax: 0431 / 58 67 46-99 - info@b2k.de

Stand: 08.06.2020

Art des Verfahrens:  
Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)  
Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (§ 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:  
§ 3 (1) BauGB - § 4 (1) BauGB - § 3 (2) BauGB - § 4 (2) BauGB - § 4a (2) BauGB - § 4a (3) BauGB - § 1 (7) BauGB - § 10 BauGB

## Inhalt

<b>INHALT .....</b>	<b>2</b>
<b>1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>5</b>
<b>3. VERFAHREN NACH § 13A BAUGB .....</b>	<b>5</b>
<b>4. STAND DES VERFAHRENS .....</b>	<b>6</b>
<b>5. FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG .....</b>	<b>7</b>
<b>6. RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>7</b>
6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2018.....	8
6.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....	9
6.3 Planungen auf kommunaler Ebene .....	9
6.3.1 Landschaftsplan (2007) .....	9
6.3.2 Flächennutzungsplan (2007) .....	9
6.3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan .....	10
<b>7. INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>10</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	10
7.2. Maß der baulichen Nutzung .....	11
7.2.1. Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse .....	12
7.2.2. Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ).....	13
7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	13
7.3.1. Bauweise .....	13
7.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
7.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden und Mindestgrundstücksgröße .....	14
7.5. Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften .....	15
7.5.1. Fassaden .....	15
7.5.2. Dacheindeckungen .....	15
7.5.3. Dachneigungen.....	16
7.5.4. Solar- und Photovoltaikanlagen.....	16
7.5.5. Oberirdische Leitungen und Lagerbehälter: .....	16
7.6. Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr .....	16
7.6.1. Erschließung, fließender Verkehr .....	16
7.6.2. Öffentliche Parkplätze .....	17
7.6.3. Stellplatzflächen und Nebenanlagen .....	17

<b>8.</b>	<b>GRÜNORDNUNG .....</b>	<b>18</b>
8.1.	Erhalt von Bäumen .....	18
8.2.	Einzelbaumpflanzungen .....	18
<b>9.</b>	<b>LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>19</b>
9.1.	Landschaftspflege .....	19
9.2.	Artenschutz .....	19
<b>10.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>21</b>
<b>12.</b>	<b>ALTLASTEN .....</b>	<b>22</b>
<b>13.</b>	<b>KAMPFMITTEL .....</b>	<b>22</b>
<b>14.</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>22</b>
<b>15.</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>22</b>
<b>16.</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>24</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Mönkeberg besteht der Bedarf nach Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen. Neben der klassischen Einzelhausbebauung und Doppelhausbebauung für Familien, sind auch Wohnungen im Mehrfamilienhaus unter anderem für Senioren nachgefragt. Der Planungsanlass für die Bauleitplanung ist das Bestreben der Gemeinde, für den örtlichen Bedarf Wohnbaugrundstücke zu schaffen.

An der Kreuzung Dorfstraße – Söhren in der Gemeinde Mönkeberg befindet sich das ehemalige Betriebsgelände eines Baugeschäfts, das heute eine Brachfläche darstellt. Um dem Bereich eine adäquate städtebauliche Struktur zu verleihen, soll die Fläche einer geordneten Planung und Nachnutzung zugeführt werden. Ziel der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Gemeinde Mönkeberg ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes für vier Einzel- oder Doppelhäuser sowie für ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten in dem Bereich „südlich der Dorfstraße und westlich der Straße Söhren“. Den Kreuzungsbereich der Dorfstraße und der Straße Söhren im Zentrum des Oberdorfes qualitativ aufzuwerten ist ebenfalls planerisches Ziel der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12. Im Vorwege des Bebauungsplanes wurden zwei mögliche Bebauungsvarianten skizziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen beide Varianten in ähnlicher Form ermöglichen (siehe Abb. 1 und 2).



Abb. 1: Bebauungsskizze Variante 1



Abb. 2: Bebauungsskizze Variante 2

## 2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönkeberg hat am 17.12.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Grundstück Dorfstraße Nr. 78“ für das Gebiet „südlich der Dorfstraße und westlich der Straße Söhren“ beschlossen. Am 11.02.2019 wurde die Abänderung des Aufstellungsbeschlusses mit verkleinertem Geltungsbereich durch den Bau- und Umweltausschuss beschlossen.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2016).

## 3. Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei

der überplanten Baufläche um eine reine Innenbereichsfläche der Gemeinde Mönkeberg handelt und das anvisierte Vorhaben, entsprechend des Grundgedankens des § 13a-Verfahrens, eine Nachverdichtung innerhalb bestehenden Baurechts (Bebauungsplan Nr. 12 der Gemeinde Mönkeberg) darstellt. Darüber hinaus wird eine seit geraumer Zeit brachliegende, ehemals gewerbliche Fläche einer neuen Nutzung zugeführt und damit eine Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich bewirkt. Die Kriterien, die einem § 13a-Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Lage innerhalb des Siedlungsbereiches;
- ✓ Eingefasst durch umliegende Bebauungs- und Siedlungsstrukturen;
- ✓ Keine konträren Ziele der Raumordnung;
- ✓ Keine Auskragungen in den Außenbereich;
- ✓ Die Grundfläche ist kleiner als 20.000 m<sup>2</sup>;
- ✓ Überplanter Bereich, es gelten die Bedingungen nach § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes).

Durch die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen, da es sich wie zuvor erwähnt um eine bereits mit Baurecht versehene Fläche handelt. Aufgrund der Flächengröße wird jedoch eine Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durchgeführt (siehe Anlage 1).

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Mönkeberg macht hiervon keinen Gebrauch.

#### **4. Stand des Verfahrens**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch einen Aushang in der Zeit vom 13. März bis zum 15. April 2019 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02. Mai bis zum 03. Juni 2019 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung hat am 18.11.2019 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 14. Januar bis zum 14. Februar 2020 durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 14. Januar bis zum 14. Februar 2020 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden am 08.06.2020 geprüft und abgewogen.

Die Gemeinde beschloss am 08.06.2020 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung. Die Begründung wurde durch Beschluss gebilligt.

## **5. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung**

Die Gemeinde Mönkeberg liegt am Ostufer der Kieler Förde im Nordwesten des Kreises Plön. Sie grenzt im Süden an das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Kiel und im Westen an die Förde. Die südöstliche Nachbargemeinde ist die Gemeinde Schönkirchen, nordöstlich liegt die Gemeinde Heikendorf.

Etwa die Hälfte des Gemeindegebietes ist im Zusammenhang besiedelter Bereich und bildet die Ortslage Mönkeberg. Diese ist durch eine Grünachse in zwei räumlich getrennte Ortsteile untergliedert, das Ober- und das Unterdorf. Der im Südosten gelegene, kleinere Ortsteil stellt das Oberdorf dar, während das deutlich größere Unterdorf sich im Nordwesten bis an die Förde erstreckt und im Norden unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Kitzeberg der Nachbargemeinde Heikendorf grenzt.

Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) von 2010 sowie gemäß der Fortschreibung des LEP von 2018 befindet sich die Gemeinde im Ordnungsraum sowie im Verdichtungsraum des Oberzentrums Kiel (Karte des LEP). Die Bundesstraße 502 von Kiel nach Schönberg verläuft am östlichen Rand des Gemeindegebietes. Auf einer Fläche von 2,78 km<sup>2</sup> leben in Mönkeberg 4.141 Einwohner (Stand 2017).

Die Flächen des Plangeltungsbereiches befinden sich im Oberdorf im Südosten der Gemeinde Mönkeberg in landschaftlich reizvoller Lage am Rand des Naturschutzgebietes „Mönkeberger See“. Sie liegen derzeit zum Großteil brach und wurden zuletzt gewerblich genutzt. Das Gebiet ist geprägt von zwei großflächigen Lagerhallen mit Anbauten und einer Grundfläche von insgesamt ca. 1.600 m<sup>2</sup>, die sich auf einer hochgradig versiegelten Fläche befinden und im Rahmen der Baufeldfreimachung für das Planungsvorhaben rückgebaut werden. Am Kreuzungsbereich Dorfstraße – Söhren befindet sich zudem ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Anbauten (Dorfstraße Nr. 78), welches in die Planung integriert wird.

In der Nähe des Plangebietes befinden sich neben Wohnhäusern unter anderem auch das Gemeindehaus, die Freiwillige Feuerwehr, eine Kindertagesstätte, eine Schule, eine Gastwirtschaft sowie mehrere Gewerbebetriebe.

Die Abgrenzung des Plangeltungsbereiches sowie die überplanten Grund- bzw. Flurstücke werden in der beiliegenden Planzeichnung dargestellt, die räumliche Lage im Gemeindegebiet kann dem Übersichtsplan entnommen werden. Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 0,67 ha.

## **6. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher

Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerische Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 zu berücksichtigen:

### **6.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 und Fortschreibung 2018**

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Mönkeberg die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde Mönkeberg liegt innerhalb des Ordnungsraumes sowie des Verdichtungsraumes um das Oberzentrum Kiel.
- Sie liegt innerhalb der Siedlungsachse Kiel – Laboe.
- Es liegt keine zentralörtliche Funktionszuweisung vor.
- Die Gemeinde Mönkeberg hat eine überörtliche wohnbauliche, jedoch keine überregionale gewerbliche Versorgungsfunktion.

Der Textteil des Landesentwicklungsplanes enthält im Kapitel 2.5.2 folgende Aussagen zur Wohnbauentwicklung in den Gemeinden:

In allen Teilräumen des Landes soll eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum sichergestellt werden. Das Angebot soll den Umfang der zukünftigen Nachfrage decken und sich hinsichtlich der Größe, Ausstattung, Lage, Gestaltung des Wohnumfeldes und Preis an den Nachfragern orientieren (Zi. 1G).

Grundsätzlich können in allen Gemeinden Wohnungen gebaut werden. (Zi. 1G)

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen auf den Siedlungsachsen. Sie werden ergänzt durch die in den Regionalplänen ausgewiesenen Gemeinden mit einer ergänzenden überörtlichen Versorgungsfunktion (Zi. 2Z).

Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen (Zi. 2G).

Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung. Neue Wohnungen sind vorrangig auf bereits erschlossenen Flächen zu bauen. (Zi. 6Z)

Der Entwurf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein (2018) (Amtsbl. Schl.-h. 2018, S.1181) ist bereits zu berücksichtigen. Für die Gemeinde Mönkeberg ergeben sich keine Änderungen gegenüber dem LEP 2010.

#### Bewertung:

Mit der Überplanung einer innerörtlichen Konversionsfläche hin zu einem Wohngebiet entspricht die Gemeinde Mönkeberg den Zielen und Vorgaben des LEP. Als Gemeinde auf der Siedlungsachse Kiel – Laboe unterliegt die Gemeinde keiner Einschränkung des Entwicklungsrahmens. Dies ändert sich auch mit der Fortschreibung des LEP von 2018 nicht.

## **6.2 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)**

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) konkretisiert die Aussagen des LEP. Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Mönkeberg ist Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel – Laboe im Nahbereich Kiel.
- Die Gemeinde Mönkeberg befindet sich innerhalb des Ordnungsraumes um die Landeshauptstadt Kiel.
- Es liegt keine zentralörtliche Funktionszuweisung vor.
- Es liegt eine überörtliche wohnbauliche, jedoch keine gewerbliche Versorgungsfunktion vor.
- Für den südlichen Teil des Gemeindegebietes findet sich östlich der K 51 die Darstellung eines Vorranggebietes für den Naturschutz. Hierbei handelt es sich um das Naturschutzgebiet Mönkeberger See.
- Ebenfalls im südlichen Teil des Gemeindegebietes, jedoch westlich der K 51 befindet sich die Darstellung eines Regionalen Grünzuges.

### Bewertung:

Der Regionalplan bzw. dessen landesplanerische Vorgaben stehen der geplanten Nutzung nicht entgegen. Die Planung entspricht der Zielsetzung des Regionalplanes, nach dem sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen auf den Siedlungsachsen vollziehen soll. Das Planungsgebiet grenzt im Westen unmittelbar an das Vorranggebiet für den Naturschutz „Mönkeberger See“.

## **6.3 Planungen auf kommunaler Ebene**

### **6.3.1 Landschaftsplan (2007)**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Mönkeberg stellt im Plangeltungsbereich vor allem eine Wohnbaufläche dar. Im rückwärtigen westlichen Bereich ist eine kleinere Mischbaufläche dargestellt. In der Umgebung des Planungsgebietes sind Wohnbauflächen sowie ein schmaler Streifen landwirtschaftlicher Flächen dargestellt. Westlich des Plangeltungsbereiches schließt eine Biotopfläche – das „Königsmoor“ – an, die im Naturschutzgebiet „Mönkeberger See“ liegt. Für die Biotopfläche ist das Wiederherstellen der feuchten Standortverhältnisse als Entwicklungsziel dargestellt.

### **6.3.2 Flächennutzungsplan (2007)**

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne „aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln“. Dabei sind gemäß § 1a BauGB auch die Inhalte des Landschaftsplanes in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im geltenden Flächennutzungsplan vom 18.09.2007 ist der Plangeltungsbereich größtenteils als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Dorfstraße ist als Fläche für den überörtlichen Verkehr

dargestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 kann daher aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Angrenzend an den Plangeltungsbereich sind im geltenden Flächennutzungsplan im Nordosten, Osten und Süden Wohnbauflächen (W), im Nordwesten eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und im Westen eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die Maßnahmenfläche hat eine landwirtschaftliche Grundnutzung. An die Maßnahmenfläche schließt ein gesetzlich geschütztes Biotop mit der Grundnutzung Wald innerhalb des Naturschutzgebietes „Mönkeberger See“ an.

### **6.3.3 Rechtskräftiger Bebauungsplan**

In dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 12 für das Gebiet „zwischen Dorfstraße, Söhren und dem Königsmoor, südliche Seite der Dorfstraße, Nr. 66 – 78 und westliche Seite Söhren Nr. 2 – 6“ ist für den Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ein Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Da in dem Bereich des bisherigen Mischgebietes eine Veränderung der Nutzung hin zu einem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) stattfinden soll, muss der Bebauungsplan geändert werden, um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 sind im Bebauungsplan Nr. 12 weitere Bauflächen als Allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Westlich des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 ist im Bebauungsplan Nr. 12 eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit der Grundnutzung „private Grünfläche“ ausgewiesen. Die Bebauungsskizzen sehen für diesen westlichen Bereich des Grundstückes eine ca. 1129 m<sup>2</sup> große Grünzone zwischen dem Wohngebiet und dem Naturschutzgebiet „Mönkeberger See“ vor. Die Grünzone wird zukünftig von Bebauung freigehalten und steht allen Bewohnern des Wohngebietes als private Grünfläche zur Verfügung. Da die Planung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 12 zu keiner Nutzungsänderung dieses westlichen Teils des Grundstückes führt, ist es nicht erforderlich den Bebauungsplan Nr. 12 für diesen Bereich zu ändern.

## **7. Inhalte der Planung - Festsetzungen**

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung:

Die Planung verfolgt das Ziel, Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus zu schaffen.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgenden nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig:

- Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Begründung:

Das primäre Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum. Die mögliche Ansiedlung der anderen nach § 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen soll einer Feinsteu-erung durch die Gemeinde unterliegen, weshalb diese nur ausnahmsweise zulässig sein sol-len. All diese Nutzungen können in sehr kleinen Wohngebieten problematisch oder zum Teil nicht mehr zeitgemäß sein.

In den letzten Jahrzehnte zeichnete sich ab, dass in Wohngebieten heutzutage keine Schank-und Speisewirtschaften mehr errichtet werden. Auch Lebensmittelgeschäfte werden heutzut-age aufgrund ihrer Größe, ihres Verkehrsaufkommens sowie der benötigten Fläche für die Stellplatzanlage nicht mehr in Wohngebieten bzw. an untergeordneten Wohnstraßen angesie-delt.

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe können aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs durch Kunden oder Zulieferer, bzw. Betriebs-verkehr in kleinen Wohngebieten problematisch sein. Die Gemeinde möchte über die Zuläs-sigkeit solcher Betriebe daher als Einzelfallentscheidungen urteilen, weshalb diese aus-nahmsweise zugelassen werden sollen. Gewerbebetriebe müssen zudem im Zuge der Bau-antragstellung auch immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

Durch die Festsetzung, dass die oben genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind, obliegt es der einvernehmlichen Entscheidung der Gemeinde und der unteren Bauauf-sicht, ob diese in dem geplanten Wohngebiet entstehen dürfen.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Explizit werden zudem Ferienwohnungen ausgeschlossen.

Begründung:

Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für eine Wohnnutzung zur Verfü-gung stellen zu können, werden aufgrund ihres hohen Platzbedarfes Anlagen für Verwaltun-gen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. An diesem Standort Ferienwohnun-gen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes zuzulassen, entspricht nicht der Intention der Gemeinde Mönkeberg, da diese Planung darauf abzielt, für den örtlichen Bedarf Wohnbau-grundstücke zu schaffen.

Gemäß § 13 BauNVO sind für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbe-treibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, in einem 'Allgemeinen Wohngebiet' Räume zulässig.

## **7.2. Maß der baulichen Nutzung**

Das 'Allgemeinen Wohngebiet' wird in drei Bauflächen (BFL 1 – 3) unterteilt. Für die drei Bau-flächen werden unterschiedliche Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nut-zung, je nach Lage, Größe sowie geplanter Nutzung getroffen.

### **7.2.1. Höhe der baulichen Anlagen und Zahl der Vollgeschosse**

Es erfolgt eine Zonierung der zulässigen Vollgeschosse nach Bauflächen. Diese orientiert sich in erster Linie an der Bebauung der Umgebung. In den Bauflächen werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) durch die Höhenangaben über einem Höhenbezugspunkt (ü. HBP.) festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten.

Bauflächen 1 und 2:

In den Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 und 2) des 'Allgemeinen Wohngebiets' sind zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe (GH max.) von 8,50 m über dem jeweiligen Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Baufläche 3:

In der Baufläche 3 (BFL 3) in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' sind maximal drei Vollgeschosse bei einer maximalen Gebäudehöhe von 13,00 m über dem Höhenbezugspunkt zulässig.

#### Begründung:

An der Straße Söhren sind in der direkten Umgebung des Plangebietes dreigeschossige Gebäude mit Gebäudehöhen zwischen ca. 11,00 und 13,00 m vorhanden. Das Gebäude, an das das Mehrfamilienhaus ohne Grenzabstand angebaut werden soll, hat drei Geschosse plus Dachgeschoss. Daher soll in der Baufläche 3 (BFL 3) eine höhere mehrgeschossige Bauweise ermöglicht werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 13,00 m des neuen Mehrfamilienhauses bewegt sich damit in einer Spanne, die in der direkten Umgebung üblich ist, sodass sich das neue Gebäude hinsichtlich seiner Höhe einfügen wird.

Zur westlich angrenzenden privaten Grünfläche sowie zu den nordöstlich liegenden Einzel- und Doppelhäusern hin ist eine niedrigere Bebauung gewünscht. An den nordöstlich liegenden Gebäuden orientiert ist daher in den Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 und 2) eine zweigeschossige Bauweise vorgesehen. Hier soll neben den typischen eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern (mit Dachgeschoss) die Errichtung von Einzelhäusern mit zwei Vollgeschossen ermöglicht werden. Durch die festgesetzte Gebäudehöhe von 8,50 m in Verbindung mit der zulässigen Dachneigung von 22° bis 48° kann in den Doppel- oder Einzelhäusern eine relativ große Nutzfläche im Dachgeschoß realisiert werden. Mit der festgesetzten Gebäudehöhe werden die neuen Gebäude in etwa der Höhe der angrenzenden Wohnbebauung angeglichen.

Die Höhenbezugspunkte beziehen sich auf die Deckenhöhen der neuen Straße. Diese ist mit dem geringstmöglichen Bodenauftrag, der aus entwässerungstechnischer Sicht möglich ist, geplant. Die Grundstücke müssen in Teilen an das neue Straßenniveau angeglichen werden.

Im gesamten Plangebiet darf die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile und technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.

#### Begründung:

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Wenn sich hierdurch eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ergibt, ist dies städtebaulich vertretbar. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend

empfundener Überschreitung, wird deren zulässige Überschreitung in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

### **7.2.2. Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ)**

Die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl richtet sich zum einen nach der Größe und Bebaubarkeit der Grundstücke und zum anderen nach der geplanten Nutzung.

Bauflächen 1 und 2:

Für die Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 und 2) wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt.

Baufläche 3:

Für die Baufläche 3 (BFL 3) wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

#### Begründung:

Eine Grundflächenzahl von 0,35 in den Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 und 2) ermöglicht eine großzügige Ausnutzung der Grundstücke. So besteht die Möglichkeit, Wohnhäuser zu errichten, in denen sich alle Räume im Erdgeschoss befinden. Die bauliche Dichte in der Baufläche 3 (BFL 3) orientiert sich an der Dichte der Grundstücke in der Nachbarschaft entlang der Straße Söhren.

### **7.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

#### **7.3.1. Bauweise**

Bauflächen 1 und 2:

Für die Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 und 2) wird eine Einzel- oder Doppelhausbebauung festgesetzt.

Baufläche 3:

In der Baufläche 3 (BFL 3) wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Die abweichende Bauweise besteht darin, dass im Bereich der Baulinie an die Grundstücksgrenze herangebaut werden muss.

#### Begründung:

In der Gemeinde Mönkeberg besteht nicht nur Bedarf an der klassischen Einzelhausbebauung, die im ländlichen Raum überwiegt, sondern auch an Doppelhausbebauung und Wohnformen in Mehrfamilienhäusern. Um die Nachfrage verschiedener Nutzergruppen nach Wohnraum zu erfüllen, wird mit der vorliegenden Planung die bedarfsgerechte Entstehung von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

Aufgrund der Grundstücksgrößen und -zuschnitte eignen sich die Grundstücke der Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 und 2) neben einer Einzelhausbebauung [E] auch für eine Doppelhausbebauung [D].

In der Baufläche 3 (BFL 3) erfolgt die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Das Gebäude muss ohne Grenzabstand an die südliche Grundstücksgrenze in direktem Anschluss an das Bestandsgebäude „Söhren 2“ herangebaut werden. Dadurch kann das Grundstück optimal ausgenutzt werden und an die bestehende Bauungsstruktur angeknüpft werden.

### **7.3.2. Überbaubare Grundstücksflächen**

Es werden Baugrenzen und in der Baufläche 3 (BFL 3) zudem eine Baulinie zur Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die Baufenster umfassen jeweils ein Grundstück.

#### Begründung:

Durch die Einzelbaufenster wird die Aufteilung der Grundstücke weitestgehend festgelegt, da die Gemeinde aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes einen geregelten Rahmen für die Bebauung geben möchte. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zu benachbarten Bebauungen oder Grünstrukturen gewährleistet.

Über die Festsetzung einer Baulinie in der Baufläche 3 (BFL 3) wird gesichert, dass das neue Mehrfamilienhaus ohne Grenzabstand an das Bestandsgebäude herangebaut werden muss. Durch die abweichende Bauweise und die Baulinie werden Vorgaben gemacht, die den Bau von mehreren Einzelhäusern in der Baufläche 3 nicht ermöglichen.

### **7.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden und Mindestgrundstücksgröße**

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 und 2) in Einzelhäusern maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] und in Doppelhäusern [D] maximal eine (1) Wohnung pro Doppelhausscheibe zulässig.

Es sind in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Baufläche 3 (BFL 3) in dem Wohngebäude maximal sechs (6) Wohneinheiten zulässig.

#### Begründung:

Die Unterbringung einer zweiten Wohneinheit in den Einzelhäusern kann im Interesse des Eigentümers liegen, um ein Familienmitglied oder eine andere nahestehende Person im Haus unterbringen zu können. Dies ist angesichts des demographischen Wandels insbesondere im ländlichen Raum relevant. Erfahrungsgemäß wird jedoch die zweite Wohnung bei Erstbezug eines Einzelhauses nur von ca. 10 % genutzt. In den Doppelhausscheiben wird nur jeweils eine Wohnung zugelassen, um zu vermeiden, dass auf den Doppelhausgrundstücken eine höhere Dichte an Wohneinheiten, als von der Gemeinde beabsichtigt, entsteht. Aus diesem Grund werden auch die Wohneinheiten, die in dem Mehrfamilienhaus in der Baufläche 3 entstehen können, auf sechs begrenzt.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind nur Grundstücksgrößen von mindestens 550 m<sup>2</sup> zulässig.

#### Begründung:

Mindestgrundstücksgrößen von 550 m<sup>2</sup> sind ortsangemessen, da bestehende Grundstücke im Umfeld überwiegend nicht kleiner als 550 m<sup>2</sup> sind. Durch die Vorgabe soll vermieden werden, dass Grundstücke sehr klein parzelliert werden. Eine kleinere Parzellierung hätte die Folge, dass mehr Wohneinheiten im Plangebiet entwickelt werden könnten, einhergehend mit größeren Verkehrsaufkommen durch Ziel- und Quellverkehr.

## **7.5. Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften**

### **7.5.1. Fassaden**

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rot-braun, Braun, Gelb, Weiß und Grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig.

An den Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Nebenanlagen sind auch andere Fassadenfarben und Fassadenmaterialien zulässig.

#### Begründung:

Die Gemeinde beabsichtigt, die Gestaltungsfreiheiten der zukünftigen Bauherren so wenig wie möglich einzuschränken. Aus diesem Grund werden bei der Fassadengestaltung Sichtmauerwerk, Putz und Holz in unterschiedlichen, aber ortsverträglichen Farben, festgesetzt. Diese Festsetzung lehnt sich an die vorherrschenden und prägenden Fassadenmaterialien und -farben der Nachbarschaft an. Diese Materialvielfalt wird gewährt, da sie sich auf das Siedlungsbild nicht so gravierend auswirkt, wie eine unruhige Dachlandschaft mit einem zu großen Farbspektrum. Denn in der Fernwirkung werden in erster Linie die Dachflächen wahrgenommen. Der mit der Festsetzung einhergehende Ausschluss aller übrigen Farben dient dazu, eine zu grelle oder aufdringliche Farbgebung zu vermeiden. Da das Baugebiet in seiner Gesamtheit das Wohnumfeld der neuen Bewohner darstellt, soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich für die Bewohner sowie für die Nachbarschaft keine optischen Beeinträchtigungen ergeben.

### **7.5.2. Dacheindeckungen**

Als Dacheindeckungen für Hauptgebäude sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit und Grau zulässig. Glasierte Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig. Zudem sind extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig.

Für überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch abweichende Materialien als die der Dacheindeckungen der Hauptgebäude zulässig.

#### Begründung:

Besonderer Wert wird auf die Gestaltung der Dachflächen gelegt, da diese im Gegensatz zu den Fassadenflächen trotz Vegetationswachstum auch in Zukunft, insbesondere in der Fernwirkung, immer ortsbildprägend bleiben werden. Eine einheitliche Dacheindeckung wird zugunsten eines ruhigen Siedlungsbildes vorgegeben. Es werden dementsprechend ortstypische, zurückhaltende Farben der Bedachung festgesetzt (in Anlehnung an die angrenzende Bebauung). Für die Dacheindeckungen, sind im Hinblick auf die ländliche Umgebung und die Durchgrünung des Geltungsbereiches, zusätzlich auch Gründächer zulässig. So wird den künftigen Bauherren Flexibilität in der Gestaltung ihrer baulichen Anlagen unter Wahrung eines geordneten Bildes des gesamten Gebietes zugestanden.

Hochglänzende Dacheindeckungen haben eine reflektierende und somit störende Wirkung auf die umgebende Bebauung und durch ihre Fernwirkung auf das Gesamtbild des Ortes. Für Stellplätze (sog. Carports), Garagen, Nebenanlagen und Wintergärten sind auch abweichende Materialien zulässig, da diese aufgrund ihrer geringen Größe sowohl aus kurzer Distanz als auch in der Fernwirkung das Ortsbild weniger beeinflussen.

### **7.5.3. Dachneigungen**

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind Dachneigungen von 22° bis 48° zulässig. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer (Dachneigung < 22°) und Flachdächer zulässig.

#### Begründung:

Über die zulässigen Dachneigungen wird ausgeschlossen, dass auf den Hauptgebäuden Flachdächer oder steiler geneigte Dächer entstehen, damit ein geordnetes Gesamtbild der Bebauung unterstützt wird. Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer (Dachneigung < 22°) und Flachdächer zulässig, da diese sowohl aus kurzer Distanz als auch in der Ferne eine deutlich geringere Wirkung haben und für das Gesamtbild des Gebietes nicht erheblich sind.

### **7.5.4. Solar- und Photovoltaikanlagen**

Nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Jedoch nur parallel zur Dachneigung oder bei Flachdächern bis zu einer Höhe von 0,5m über der Dachfläche, wobei die zulässige maximale Gebäudehöhe durch Solar- und Photovoltaikanlagen nicht überschritten werden darf.

#### Begründung:

Solar- und Photovoltaikanlagen werden in Hinblick auf die Nachhaltigkeit und zukunftsorientierte Energiegewinnung zugelassen, da die Nutzung von regenerativen Energien gefördert werden soll. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO<sub>2</sub>-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für die globale Erderwärmung und den damit zusammenhängenden Klimawandel ist. Allerdings werden Vorgaben zur Positionierung auf den Dachflächen gemacht, um Störungen des Ortsbildes auszuschließen.

Es wird davon ausgegangen, dass die Ausrichtung der Gebäude entlang der Ringerschließung ohne gesonderte Festsetzung geordnet erfolgen wird und keine Festlegung einer Firstrichtung notwendig ist, da die Ausrichtung entsprechend der Himmelsrichtung und damit die Besonnung von Terrassen und Aufenthaltsräumen sowie die Nutzbarkeit von Solarenergie im Interesse der Bauherren ist.

### **7.5.5. Oberirdische Leitungen und Lagerbehälter:**

Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung sowie oberirdische Leitungen sind auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.

#### Begründung:

Um das strukturierte Bild innerhalb des Plangebietes und des Ortskerns weiter zu stärken, sind das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern (für die Energieversorgung) sowie oberirdische Leitungen auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Lagerbehälter in der erforderlichen Größe sowie oberirdische Leitungen besitzen keine ansprechende Fernwirkung.

## **7.6. Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr**

### **7.6.1. Erschließung, fließender Verkehr**

Die verkehrstechnische Erschließung des Baugebiets soll über die Anbindung an die Dorfstraße erfolgen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine öffentliche Erschließungsstraße, die von der Dorfstraße abzweigt und mittig im Plangebiet verläuft.

Der Querschnitt der Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 5,50 m ausgeführt, damit eine problemlose Erschließung der Grundstücksflächen gewährleistet ist. Der Ausbau ist als Mischverkehrsfläche vorgesehen, auf der alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr) gleichberechtigt sind. Diese Aufteilung der Verkehrsfläche bietet die Möglichkeit, die Dimensionierung der Verkehrsflächen relativ gering auszuführen. Durch die gegenseitige Rücksichtnahme der Verkehrsteilnehmer verringert sich das Risiko von Verkehrsunfällen, zudem wird insgesamt ein ruhiger Umgang mit dem Verkehr im Straßenraum erzielt. Die Erschließungsstraße endet in der Mitte des Plangebietes in einer Wendeanlage, die einen Durchmesser von 16,00 m hat.

Von der Straße Söhren verläuft eine öffentliche Zufahrt in das Plangebiet hinein. Diese ist in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Nr. 2 (V<sub>2</sub>) gekennzeichnet und hat eine Breite von 4,30 m, sodass ein Begegnungsverkehr von zwei PKW, bzw. PKW und Fahrrad möglich ist. Die Zufahrt ist auf der Seite der Wendeanlage nur von Rettungsfahrzeugen und der Müllabfuhr befahrbar und durch einen Klapppoller für den übrigen motorisierten Verkehr gesperrt. Von der Straße Söhren aus kann die Notzufahrt von den Anliegern genutzt werden, um auf die Stellplätze im rückwärtigen Bereich des Mehrfamilienhausgrundstückes zu gelangen. Dadurch wird der Verkehr in dem Bereich auf ein Minimum beschränkt. Die Rinne am Rand der Notzufahrt wird aus Betonsteinpflaster hergestellt. Das Betonsteinpflaster wird in Unterbeton gesetzt, wobei die Unterbetonschicht 33 cm mächtig sein wird. Die Rinne kann von einem 26 t schweren Müllfahrzeug problemlos befahren werden

Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit im westlichen Teil des Plangebietes sichert die fußläufige Verbindung zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der privaten Grünfläche, die westlich an den Plangeltungsbereich anschließt und voraussichtlich zukünftig als Spielplatz genutzt werden soll (siehe Konzeptskizze in Kap. 1).

### **7.6.2. Öffentliche Parkplätze**

Innerhalb des Plangebietes angegliedert an die Wendeanlage sind 8 Parkplätze [P] vorgesehen.

#### Begründung:

Die öffentlichen Parkplätze stellen sicher, dass innerhalb des 'Allgemeinen Wohngebietes' (WA) ausreichender Parkraum für Besucher zur Verfügung steht. Damit wird einem unkontrollierten Parken entlang der Grundstücke im öffentlichen Verkehrsraum sowie einer damit einhergehenden Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit vorgebeugt.

Den als Grünstreifen (öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Verkehrsgrün) festgesetzten Bereich an der Kopfseite der Parkplätze möchte die Gemeinde dafür nutzen, dort als Einfassung der Stellplätze wenig pflegeintensive Bodendecker zu pflanzen.

### **7.6.3. Stellplatzflächen und Nebenanlagen**

Pro Wohnung sind in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen privaten Grundstück herzustellen.

#### Begründung:

Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich eines Zweitfahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird.

Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen (Carports) bzw. Garagen und der Straßenverkehrsfläche muss in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) in den Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 und 2) mindestens 5,50 m betragen.

Begründung:

Auf diese Weise soll die Verkehrssicherheit erhöht werden, wenn die Fahrzeuge das Grundstück verlassen. In der Baufläche 3(BFL 3) soll ermöglicht werden, dass Stellplätze in dem Bereich vor dem Mehrfamilienhaus errichtet werden können, weshalb hier keine entsprechenden Abstände festgesetzt werden können.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind in den Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 und 2) die folgenden baulichen Anlagen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig: Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und die verkehrsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO.

Begründung:

Auf den Grundstücken wird die Anordnung der Hauptgebäude wie erläutert über die Baugrenzen geregelt. Bei der Anordnung der Stellplätze, Carports, Nebenanlagen, Garagen und der verkehrsfreien baulichen Anlagen auf den Einzel- bzw. Doppelhausgrundstücken ist aufgrund der o.g. Festsetzung ein größerer Spielraum geben. So können z.B. Carports direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden, wie es vielerorts üblich ist. Dadurch kann eine optimale Ausnutzung der Grundstücke bei der Positionierung des Hauses und der Gartenfläche erfolgen. In der Baufläche 3 (BFL 3) für das Mehrfamilienhaus werden die Bereiche für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gesondert verortet und festgesetzt, um bestimmte Bereiche von diesen Nutzungen freizuhalten.

## **8. Grünordnung**

### **8.1. Erhalt von Bäumen**

Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baum ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang des Baumes ist als Ersatz ein Laubbaum einer einheimischen, standortgerechten Baumart zu pflanzen.

Begründung:

Bei dem Baum handelt es sich um eine Kastanie mit ortsbildprägender Wirkung.

### **8.2. Einzelbaumpflanzungen**

An den festgesetzten Standorten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16-18 cm Stammumfang. Der offen herzustellende Baumstandort muss eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> haben. Es ist von den folgenden Baumarten eine Baumart auszuwählen: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Baumhasel (*Corylus colurna*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*), Mehlbeere (*Sorbus aria*).

Begründung:

Die Baumpflanzungen dienen der Begrünung des Straßenraumes. Die Vorgabe der Baumarten, aus denen zu wählen ist, gewährleistet, dass bei den Baumpflanzungen eine standortgerechte, heimische Art zum Einsatz kommt.

## 9. Landschaftspflege und Artenschutz

### 9.1. Landschaftspflege

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt, somit entfällt eine Umweltprüfung mit Umweltbericht.

Der Geltungsbereich umfasst eine stark versiegelte Fläche, kleinere Bereiche mit Rasenbewuchs, einen Hausgarten, sowie mehrere Bäume, darunter Lärchen, Eichen, eine Kirsche und eine Birke. Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist die Birke (Ø 40 cm) auszugleichen (Ersatzpflanzungen: zwei Bäume). Ein kleiner Teil des Hausgartens im Bereich der zukünftigen Parkplätze entfällt im Zuge der Planung. Ebenso sind die Rodung der Kirsche im Bereich der zukünftigen Einfahrt, die Rodung der Birke (Ersatzpflanzungen gem. Artenschutzbericht: zwei Bäume) an der südlichen Grundstücksgrenze, sowie im nördlichen Bereich die Rodung einer Eichengruppe (Ø 1 x 25, 2 x 30 cm) erforderlich. Die weiteren Bäume der nördlichen Baumgruppe (Lärchen, Weide), die überwiegend außerhalb des Plangeltungsbereiches stehen, können erhalten bleiben. Der Erhalt der alten Eiche an der Nordwestecke zur Dorfstraße (Ø > 50 cm) wird angestrebt, kann jedoch nicht mit Sicherheit gewährleistet werden. Daher ist für diesen Baum ein Ausgleich erforderlich (Ersatzpflanzung gem. Baumschutzsatzung der Gemeinde Mönkeberg: ein Baum, bzw. Ersatzpflanzungen gem. Artenschutzbericht: drei Bäume).

Es sind damit als Ausgleich für die (ggf.) entfallenden Bäume gem. Artenschutzbericht fünf Ersatzpflanzungen durchzuführen. Die Baumschutzsatzung der Gemeinde wird beachtet. Die Anzahl der aus artenschutzrechtlichen Gründen geforderten Ersatzpflanzungen übersteigt die gem. Baumschutzsatzung erforderliche Anzahl. Damit wird der Baumschutzsatzung genüge getan.

### 9.2. Artenschutz

Es wurde eine Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Büro *Bioplan* durchgeführt. Anfang des Jahres 2017 wurde eine erste Begutachtung vorgenommen. Eine weitere Begutachtung erfolgte im Frühjahr/Sommer 2019, in deren Anschluss das Büro *Bioplan* eine abschließende artenschutzrechtliche Stellungnahme vorgelegt hat, die sich vor allem mit den abgängigen Gebäuden und den entfallenden Bäumen beschäftigt. Diese ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Relevanzprüfung hat eine Prüfrelevanz für 6 Fledermausarten sowie für die Vogelgilden „Gehölz- und Gebäudebrüter“ und den Koloniebrüter Mauersegler ergeben. Im Rahmen der Baufeldräumung sind zwei Hallen und etliche Gehölze zu beseitigen. Um zu vermeiden, dass der Verbotstatbestand der Tötung von Individuen der europarechtlich geschützten Fledermaus- und Vogelarten eintritt, sind nachfolgende Bauzeitenregelungen zu beachten. Um betriebsbedingte Störungen zu unterbinden sind nachfolgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen. Quartiersersatzmaßnahmen sind sowohl für die gefährdete Raufhautfledermaus, als auch für den Turmfalken und die bereits vergränte Mauerseglerkolonie erforderlich.

Für die nachgewiesenen Fledermausarten der Lokalpopulation kommt es durch die Baufeldfreimachung zur Beseitigung von Ganzjahresquartieren. Es ergibt sich eine Betroffenheit von lichtsensiblen Fledermausarten durch die Beleuchtung in dem zukünftigen Wohngebiet. Als Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse wird die Einhaltung der Bauzeitenregelung und entsprechend ein Abriss der Gebäude nur zwischen dem 15.03. bis 30.04. und 15.08. bis

30.09. sowie eine biologische Baubegleitung während der Demontage der Dächer beider Gebäude vorgeschrieben. Die Quartiere der Rauhaut- und Mückenfledermaus sind vor dem Eingriff unter fachlicher Begleitung händisch zu öffnen, unbrauchbar zu machen und Tiere zu entnehmen. Zur Vermeidung von Vergrämungen der lichtsensiblen Myotis-Arten, die das Gebiet durchfliegen, ist für das gesamte Grundstück ein naturverträgliches Beleuchtungskonzept zu entwickeln und umzusetzen. Lichtemissionen in den südwestlich angrenzenden Gehölzbestand sind zu vermeiden. Das Beleuchtungskonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt worden. Die einzelnen Vorgaben des Beleuchtungskonzeptes sind Bestandteil des städtebaulichen Vertrags, der mit dem Vorhabenträger abgeschlossen wird, um die Umsetzung des Beleuchtungskonzeptes sicherzustellen.

Als nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für Fledermäuse sind im Beisein eines erfahrenen Biologen acht Ganzjahreskästen als Ersatz in der näheren Umgebung zeitnah anzubringen.

Für die nachgewiesenen Vogelarten kommt es durch den Abbruch der Gebäude und durch die Rodung von Bäumen zur Beseitigung von Brutplätzen. Erhebliche bau-, anlage- und betriebsbedingte Störungen gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG werden für die Brutvogelfauna nicht angenommen. Der Verbotstatbestand der vermeidbaren Tötung von Brutvögeln in Gehölzen kann durch die Einhaltung einer Bauzeitenregelung Rechnung getragen werden. Gebäudebrüter müssen Berücksichtigung finden, indem z.B. vorzeitig Einflüge verschlossen und Bruten mit Nestlingen verhindert werden. Als Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel sind Gehölzrodungen sind nur zwischen dem 01.10. bis 29.02. zulässig. Das süd-östliche Gebäude ist vor Brutbeginn der Turmfalken und Mauersegler (vor dem 01.03. eines Jahres) zu verschließen und ab 15.03. eines Jahres abzureißen. Zudem ist ein Kammerjäger damit zu beauftragen, Taubenbruten in den Gebäuden zu unterbinden, damit Jungtiere nicht zu Schaden kommen. Die Taubenbretter unter dem Dachüberstand auf der Nordseite des süd-östlichen Gebäudes sind zu entfernen. Als nicht vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen für Brutvögel ist der Verlust von Brutstätten im Zuge von Gehölzrodungen durch Ersatzpflanzungen auszugleichen. Als Ausgleich für die ggf. entfallende Eiche sind drei Bäume sowie für die entfallende Birke zwei Bäume als Ersatz zu pflanzen. Als Ersatzpflanzungen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu setzen. Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16-18 cm Stammumfang. Umgehend hat die Anbringung einer Turmfalken-Nisthilfe in unmittelbarer räumlicher Nähe zum bisher genutzten Brutplatz zu erfolgen. Bis zum 30. April 2020 sind ebenfalls ortsnah 24 Nisthilfen für Mauersegler anzubringen gewesen.

Es sind keine vorgezogenen artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Abschließend wird festgehalten, dass der Baufeldfreimachung aus Sicht des Artenschutzes zugestimmt werden kann. Bauzeitenregelungen, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen sind zu beachten.

Es wird mit dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, um die Durchführung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen sicherzustellen.

## **10. Ver- und Entsorgung**

### Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Die Strom-, und Gasversorgung erfolgt durch die SWKiel Netz GmbH, ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG. Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Stadtwerke Kiel AG.

### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung erfordert 96 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 100 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann. Das Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel GmbH verfügt grundsätzlich über die notwendige Kapazität und den nötigen Wasserdruck, weshalb die Löschwasserversorgung darüber erfolgen soll. Die erforderliche Löschwasserversorgung ist aus dem Trinkwasserversorgungsnetz der Stadtwerke Kiel GmbH unter folgenden Voraussetzungen möglich: 1. Es liegen keine netzhydraulischen Störungen / Beeinträchtigungen vor. 2. Während der Entnahme für Löschwasserzwecke werden aus dem Trinkwasserversorgungsnetz keine zusätzlichen Wassermengen zur Löschung von Bränden an anderen Objekten innerhalb eines hydraulisch zusammenhängenden Netzgebietes entnommen.

### Schmutzwasserbeseitigung

Das anfallende Schmutzwasser ist vom Regenwasser zu trennen. Das Schmutzwasser kann nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde vom 03.06.2019 über die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Dorfstraße abgeführt werden. Aufgrund der Tiefenlage der vorhandenen Kanalisation ist eine Ableitung im Freigefälle möglich. Es wird dafür Sorge getragen werden, dass die maximal zulässige Schmutzwasser-Einleitmenge aus dem bestehenden Einleitungsvertragsverhältnis in das Kanalsystem der Landeshauptstadt Kiel nicht überschritten wird.

### Regenwasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) kann nach Auskunft des Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde vom 03.06.2019 über das vorhandene Regenwasser-Kanalnetz in der Dorfstraße und Straße Söhren abgeführt werden. Aufgrund der Tiefenlage der vorhandenen Kanalisation ist eine Ableitung im Freigefälle möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird anschließend in das Mönkeberger Moor eingeleitet.

### Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

In der Gemeinde Mönkeberg sind die Telekommunikationsleitungen der Telekom Deutschland GmbH verlegt. Die Breitbandversorgung (Glasfasernetz) des Gemeindegebietes erfolgt ebenfalls durch die Telekom Deutschland GmbH.

### Müllentsorgung

Für die Abfallbeseitigung in der Gemeinde Mönkeberg ist das Amt für Abfallwirtschaft des Kreises Plön zuständig. Es gilt gem. § 16 Abs. 8 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Abfallbehälter (Bio- u. Restabfall, Papier, gelbe Wertstoffsäcke) die Hofplatzentsorgung. Diese Behälter werden am Tag der Entleerung bis zu 20m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt.

## **11. Denkmalschutz**

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

## **12. Altlasten**

Es bestehen Anhaltspunkte für ein Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes, da der Bereich im Flächennutzungsplan als kontaminierter Standort gekennzeichnet ist (Ifd. Nr. im Kreiskataster: 1073). Im Vorwege der Planung wurde daher ein Bodengutachten für das ehemalige Betriebsgelände des Baugeschäfts erstellt (siehe Anlage 2). Eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises ist erfolgt. Diese hat keine Bedenken gegenüber dem Bauvorhaben, wenn entsprechende Auflagen erfüllt werden (Grundwasseruntersuchung, Bodenmanagementkonzept, weitere Bodenuntersuchung nach Bau, Erlaubnis für Baustellenwasserhaltung). Ein Hinweis zum Umgang mit Altlasten findet sich unter Kapitel 15 sowie in den textlichen Festsetzungen (Teil B – Text, Hinweis zu Altlasten).

## **13. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Mönkeberg zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Die Untersuchung der Fläche auf Kampfmittel ist beantragt und die visuelle Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst bereits erfolgt. Entsprechend dem Auswertungsergebnis handelt es sich bei großen Teilen der Fläche um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Um den bestehenden Kampfmittelverdacht abschließend zu bewerten, muss eine Sondierung der zu bebauenden Flächen erfolgen. Ein entsprechender Hinweis findet sich unter Kapitel 15 sowie in den textlichen Festsetzungen (Teil B – Text, Hinweis zu Kampfmitteln).

## **14. Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung wird das ehemalige Betriebsgelände des Baugeschäfts, das derzeit eine Gewerbebrache darstellt, einer wohnbaulichen Nachnutzung zugeführt und dem Bereich eine adäquate städtebauliche Struktur verliehen.

Innerhalb des Plangebietes wird eine ausreichend große Anzahl an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen angelegt werden. Dadurch wird es auf den angrenzenden Straßen zu keiner Zunahme des ruhenden Verkehrs kommen.

Die Planung wird zu keinen Beeinträchtigungen für die vorhandene Wohnnutzung im Umfeld des Plangebietes führen.

## **15. Hinweise**

### Hinweise zum Denkmalschutz:

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderlichen Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

### Hinweis zu Kampfmitteln:

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde

Mönkeberg zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die visuelle Überprüfung durch den Kampfmittelräumdienst ist bereits erfolgt. Entsprechend dem Auswertungsergebnis handelt es sich bei großen Teilen der Fläche um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Um den bestehenden Kampfmittelverdacht abschließend zu bewerten, muss eine Sondierung der zu bebauenden Flächen erfolgen.

Hinweis zu Altlasten:

Es bestehen Anhaltspunkte für ein Vorkommen von Altlasten innerhalb des Plangebietes, da der Bereich im Flächennutzungsplan als kontaminierter Standort gekennzeichnet ist (Ifd. Nr. im Kreiskataster: 1073). Im Vorwege der Planung wurde daher ein Bodengutachten für das ehemalige Betriebsgelände des Baugeschäfts erstellt. Eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises ist erfolgt. Diese hat keine Bedenken gegenüber dem Bauvorhaben, wenn folgende Auflagen erfüllt werden:

1. Vor Baubeginn müssen drei weitere Grundwassermessstellen am Rand des Grundstückes errichtet werden, um zu prüfen, ob LHKW von außen in das Grundstück eindringen.
2. Vor Tiefbaubeginn muss ein Bodenmanagementkonzept für die LAGA M20-Böden mit dem Kreis/UBB abgestimmt werden.
3. Nach dem Bau der geplanten Gebäude muss auf den umgebenden Freiflächen eine Untersuchung des oberflächennahen Bodens, entsprechend den Vorgaben der BBodSchV, Wirkungspfad Boden-Mensch durchgeführt werden.
4. Im Falle einer eventuell erforderlich werdenden Baustellenwasserhaltung muss die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis rechtzeitig eingeholt werden.

Die jeweiligen Ergebnisse der Untersuchungen sind der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich vorzulegen.

Hinweis zum Artenschutz:

Bäume und sonstige Gehölze (u.a. Sträucher und Gebüsche) dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar (bzw. 29. Februar) beseitigt werden. Für die entfallenden Bäume, die eine Relevanz als Brutreviere für (potenziell) vorkommende Gehölzbrüter haben, ist ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Demnach sind als Ausgleich für die ggf. entfallende Eiche drei Bäume sowie für die entfallende Birke zwei Bäume als Ersatz zu pflanzen. Als Ersatzpflanzungen sind ausschließlich einheimische, standortgerechte Arten zu setzen. Es ist folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16-18 cm Stammumfang. Die weiteren Vorgaben des Artenschutzberichtes sind zu beachten. Das mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmte Beleuchtungskonzept ist umzusetzen. Das Beleuchtungskonzept sowie die übrigen artenschutzrechtlichen Vorgaben sind in einem städtebaulichen Vertrag rechtlich bindend fixiert.

## **16. Anlagen**

1. Prüfung der besonderen Artenschutzbelange gemäß § 44 Abs. 1 NatSchG  
– Artenschutzrechtliche Stellungnahme

Bearbeitung: Bioplan, Dorothea Barre, Hinrich Goos, 28.10.2019

2. Geotechnischer Bericht mit orientierender Schadstofferkundung

Bearbeitung: IGB Ingenieurgesellschaft mbH, 25.11.2016

3. Vertiefende Baugrunderkundung

Bearbeitung: IGB Ingenieurgesellschaft mbH, 08.05.2017

4. Beleuchtungskonzept

Bearbeitung: Bioplan, Dorothea Barre, 08.05.2020

Die Begründung wurde am ..... durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Mönkeberg, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
Hildegard Mersmann  
- Bürgermeisterin -

Aufgestellt: Kiel, den 08.06.2020



**ARCHITEKTEN UND STADTPLANER**  
KÜHLE-KOERNER-GUNDELACH PartG mbB  
SCHLEIWEG 10 - 24106 KIEL - FON 0431 5967460  
info@b2k-architekten.de - www.b2k-architekten.de