



Übersichtsplan - M. 1 : 5.000

SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNKIRCHEN, KRS. PLÖN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 33

S 10 BauGB

FÜR DAS GEBIET : DES GÄRTNEREIGELÄNDES AM KÄTNERSEDDE, NÖRDLICH
 DER STRASSE KÄTNERSEDDE UND SÜDLICH DES KLEINGARTENGELÄNDES

BEARBEITUNG : 23.07.2001, 16.10.2001, 21.02.2002

SCHRABISCH + BOCK
 FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
 PAPANENKAMP 57 24114 KIEL TEL. 0431 664699.0 FAX 0431 664699.29
 E - MAIL : BUERO@ARCHITEKTEN - SCHRABISCH - BOCK . DE

GEÄNDERT :

STAND DER PLANUNG: ■ § 3(1) BauGB ■ § 4 BauGB ■ § 3(2) BauGB □ § 1(6) BauGB ■ § 3(3) BauGB □ § 10 BauGB

1. Aufstellungsbeschluß

Die Gemeinde Schönkirchen hat in ihrer Sitzung vom 11.12.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 für das Gebiet des Gärtnereigeländes am Kätnersedder, nördlich der Straße Kätnersredder und südlich des Kleingartengeländes beschlossen. Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch (BauGB '98), dem § 92 der Landesbauordnung (LBO S.-H.) und dem § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990).

2. Anlaß der Planaufstellung

Aufgrund des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Gemeinde Schönkirchen soll durch den v.g. Bauleitplan Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden. Durch die Aufgabe der Erwerbsgärtnerei auf den Flurstücken 20/1 und 20/20 ist dieses möglich geworden.

3. Lage und Situation des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich liegt im Südwesten des Gemeindegebietes und grenzt unmittelbar östlich an die vorhandene Siedlung 'Gretenrade' an. Im Südosten wird er durch den Kätnersredder und im Nordosten sowie im Nordwesten durch die bestehenden Kleingartenflächen begrenzt. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,0 ha.

4. Bisherige Nutzung

Der überwiegende Teil wird als Erwerbsgärtnerei genutzt; am Kätnersredder sind Einzel- und Doppelhäuser mit einer reinen Wohnnutzung vorhanden. Durch die Aufgabe dieser Erwerbsgärtnerei steht diese Fläche zur Disposition.

5. Planerische Vorgaben

5.1 Landesraumordnungsplan und Regionalplan

Im Rahmen der Raumordnung und Landesplanung werden der Entwicklungsrahmen und die Entwicklungsbereiche der Städte und Gemeinden vorgegeben.

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein, 1998 werden die grundsätzlichen und übergeordneten Entwicklungsziele dargestellt.

Schönkirchen befindet sich als Umlandgemeinde von Kiel im siedlungsstrukturellen Ordnungsraum um die Landeshauptstadt. In den Ordnungsräumen ist die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Schwerpunkte entlang von

Siedlungsachsen sowie auf weitere zentrale Orte auszurichten. In den Siedlungsschwerpunkten sind in ausreichendem Umfang Siedlungsflächen (Wohnbau- und Gewerbeflächen) auszuweisen.

Die Siedlungsentwicklung auf den Achsen soll sich entlang von leistungsfähigen Verkehrslinien, insbesondere des schienen- oder spurgebundenen ÖPNV vollziehen. Dadurch sollen zugleich eine möglichst hohe Auslastung der Kapazitäten im ÖPNV und eine Entlastung der Straßen erreicht werden.

Die Regionalpläne des Landes beschreiben unter Beachtung der Grundsätze der Raumordnung u.a. die örtlichen Funktionen der Städte und Gemeinden und geben deren Entwicklungsrahmen vor.

Die für den Ordnungsraum Kiel gemäß Landesraumordnungsplan 1998 festgelegten Siedlungsachsen mit den äußeren Siedlungsschwerpunkten Gettorf, Felde, Bordesholm, Preetz und Schönberg werden im Regionalplan beibehalten und verbindlich abgegrenzt. Grundlage für die Abgrenzung der Siedlungsachsen sind die engen funktionalen Verflechtungen zwischen dem Oberzentrum Kiel und dem Umland (Wohnen/Arbeiten). Die in der Karte des Regionalplanes dargestellten Abgrenzungen der Achsenräume wurden in der Regel auf der Grundlage bereits eingeleiteter oder in Umsetzung befindlicher kommunaler Planungen festgelegt; sie wurden auch anhand des Landschaftsrahmenplanes (Juni 2000) im Hinblick auf die naturräumlichen und ökologischen Belange überprüft. Die bauliche Entwicklung soll über den äußeren Rand der dargestellten Achsenabgrenzungen nicht hinausgehen.

Nach dem **Regionalplan für den Planungsraum III, Technologie-Region K.E.R.N. (Schleswig-Holstein Mitte), Fortschreibung 2000**, befindet sich Schönkirchen auf der Siedlungsachse „Zentraler Bereich Kiel-Ostufer – Schönkirchen – Probsteierhagen – Schönberg“. Im Planungszeitraum gelten für die v.g. Siedlungsachse folgende besondere Entwicklungsleitlinien:

1. Auf der Achse Kiel - Schönberg soll sich die wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung in den Siedlungsschwerpunkten Schönkirchen, Probsteierhagen und Schönberg kontinuierlich fortsetzen. Aufgrund der Nähe zu Kiel sind dabei die Potentiale in der Gemeinde Schönkirchen verstärkt zu nutzen.
2. Vor dem Hintergrund, daß auf der Achse ein leistungsfähiges Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs vorhanden sein soll, ist die Reaktivierung der Bahnstrecke Kiel- Schönberger Strand von erheblicher Bedeutung.

Im Nahbereich Kiel soll die Gemeinde Schönkirchen als **Wohnstandort mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben** weiterentwickelt werden. Als Schwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel-Schönberg gilt demzufolge der Siedlungsrahmen für Siedlungsschwerpunkte, das bedeutet, daß die planerische Vorsorge für den Wohnungsbau möglichst 20 % des Wohnungsbestandes vom Jahresanfang 1995 überschreiten sollte. In der Karte des Regionalplanes (Entwurf) sind sowohl die Hauptortslage Schönkirchen als auch die Anschützsiedlung in die Begrenzung der Siedlungsachsen mit einbezogen worden. Demnach soll sich die wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung der Gemeinde schwerpunktmäßig in diesen Ortslagen vollziehen. In den übrigen, außerhalb der Achsenabgrenzung gelegenen Ortsteilen sollen allenfalls behutsame Arrondierungen der Ortslage erfolgen.

Die v.g. Entwicklungsziele und -potentiale sowie die im v.g. Regionalplan III dargestellten Entwicklungsbereiche sind verbindliche Vorgaben für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden. Die Gemeinden können den durch die Landesplanung vorgegebenen Entwicklungsrahmen eigenverantwortlich ausschöpfen.

5.2 Flächennutzungsplan:

Der Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat das Verfahren gemäß Baugesetzbuch durchlaufen, ist von der Gemeindevertretung am beschlossen worden und wird ca. Mitte dieses Jahres dem Innenministerium zur Genehmigung vorgelegt. Der vorgenannte Geltungsbereich ist in dieser v.g. Neuaufstellung flächenarrondierend analog der vorherrschenden Nutzung der Bebauung an der ‚Gretenrade‘ und entsprechend dem gemeindlichen Planungsziel, die Wohnnutzung hier auch langfristig zu etablieren; was dem Planaufstellungsanlass dieses Bebauungsplanes entspricht, als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs.1 Nr.1. BauNVO dargestellt worden.

5.3 Landschaftsplan:

In der siedlungsökologischen Bestandsaufnahme zum Landschaftsplan ist das Grundstück als Erwerbsgärtnerei und Baumschule dargestellt. Das betroffene Grundstück liegt weder im Bereich eines ökologischen Schwerpunktes gemäß Abb. 8 zum Landschaftsplan noch liegt es in der Nähe von Haupt- bzw. Nebenverbundachsen der Zielkonzeption gemäß Abb. 9. Aus ökologischer Sicht sind derartige Grundstücksflächen intensiv genutzten Ackerflächen gleichzusetzen. Bedenken gegen eine Ausweisung als Wohnbaufläche bestehen von Seiten der Landschaftsplanung nicht.

6. Aufgabe und Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Planung (§ 9 Abs. 8 Satz 2 BauGB)

Die Gemeinden können allein durch das Instrument der Bauleitplanung die wohnbauliche Entwicklung im Gemeindegebiet für die kommenden Jahre steuern. Aufgabe der Gemeinde Schönkirchen – insbesondere im Hinblick auf ihre Funktion als Siedlungsschwerpunkt – ist es, für den örtlichen Bedarf in ausreichendem Maße Wohnbaugrundstücke bereitzustellen. Unter diesem Aspekt sind zunächst, vor Inanspruchnahme von baulich bislang nicht genutzten Flächen im Außenbereich, vorhandene "Lücken" und Brachflächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Gebiete einer baulichen Nutzung zuzuführen. Der Nachfrage nach sog. 'Eigenheimgrundstücken' entsprechend, wird die nunmehr zur Verfügung stehende Fläche der ehemaligen Gärtnerei durch die Aufstellung dieses B-Planes für eine Wohnbebauung planungsrechtlich vorbereitet, und dieses unter Berücksichtigung der ortstypischen Bebauungsstruktur und – dichte sowie der schützenswerten natürlichen Elemente und der örtlichen Topographie. Es ist daher Aufgabe des Bebauungsplanes, durch entsprechende Festsetzungen eine standorttypische und gebietsverträgliche Neubebauung zu sichern.

Zudem sind in der Bauleitplanung neben den v.g. städtebaulichen Aspekten auch die landschaftspflegerischen Belange zu berücksichtigen.

Kommunalpolitisches Ziel ist es, der großen Nachfrage nach Eigenheimen für den örtlichen Bedarf in geeignetem Maße nachzukommen, um ortsansässigen oder in der Gemeinde Schönkirchen beschäftigten Bauwilligen, insbesondere auch jungen Familien, die Möglichkeit zu geben, sich hier anzusiedeln, wodurch Abwanderungen in Umlandgemeinden verhindert werden können. Dementsprechend sollen die Flächen des Geltungsbereiches für eine Wohnnutzung rechtlich gesichert werden. Unter Be-

achtung des § 1a Abs. 1 BauGB, der den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden fordert, sollen hier ökologisch und ökonomisch wirksam und analog dem Charakter der unmittelbaren Umgebung, eine Bebauung mit Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern realisiert werden.

Zweck der Planung ist es, die rechtsverbindlichen Voraussetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die zukünftige Bebauung, die Erschließung und die Übernahme der naturschutzrechtlich relevanten Aspekte in Form von Festsetzungen im Bebauungsplan zu schaffen. Diese sind Grundlage für die bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

7. Städtebauliches Planungskonzept

7.1 Bestandsaufnahme:

Der v.g. Planbereich weist in der Fläche keine planungsrelevante Topographie mit Vegetation auf. Die Gebäude der Erwerbsgärtnerei sollen zukünftig fortfallen.

Die angrenzende Nachbarbebauung besteht am Kätnersredder aus eingeschossigen Doppelhäusern, an der Gretenrade aus zweigeschossigen Reihenhäusern, dreigeschossigen Wohnhäusern sowie freistehenden eingeschossigen Einzelhäusern.

7.2 Geplante Nutzung:

Entsprechend dem Aufstellungsanlaß sowie dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan folgend ist der gesamte Geltungsbereich als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen (s. auch Pkt. 8).

7.3 Äußere Erschließung:

Eine Fahrverkkehrerschließung ist nur vom Kätnersredder aus möglich. Eine Erschließung über die Straße ‚Gretenrade‘ ist aus Gründen des Nachbarschutzes ungeeignet.

8. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Der Geltungsbereich wird entsprechend der gemeindlichen Zielplanung und den Ausweisungen im Flächennutzungsplanes als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Laut Definition der Baunutzungsverordnung dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Zulässig gem. v.g. sind

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Nutzungsausweisung zu Wohnzwecken in diesem Bebauungsplan entspricht dem Gebietscharakter der vorhandenen Nachbarbebauung.

Auf der rechtlichen Grundlage des § 1 Abs. 6 BauNVO werden die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Eine Ausnahme hiervon – aber nur bezüglich der Gartenbaubetriebsnutzung (§ 4 Abs. 3 Nr. 4. BauNVO) ist nur im Baugebiet Nr. 8 eine v.g. Nutzung zulässig. In diesem Baugebiet soll in familiärer Fortführung des Geschäftes mit Pflanzen, Blumen oder sonstigen Gartenartikeln ein Gartenbaubetrieb zulässig sein. Das Grundstück hierfür ist ca. 1686 m² groß und ist einer zulässigen GRZ von 0,55 entsprechend mit ca. 927 m² Gebäudefläche überbaubar. Die Überschreitung der gem. § 17 (1) zulässigen GRZ von 0,40 bei allgemeinen Wohngebieten kann gem. § 16 (6) vorgenommen werden wenn gem. § 17 (2) 1-3 BauNVO „... besondere Städtebauliche Gründe dies erfordern; ... die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Die Überschreitung der GRZ wird wie folgt begründet:

Der Betrieb ist derzeit im Gebietsinneren angesiedelt. Da er dort wegen der neuen Wohnnutzung nicht sinnvoll untergebracht wäre, aber aus Gründen der Arbeitsplatzsicherung und Arbeitsplatzschaffung weiter geführt werden soll, ist der Standort, auch aus verkehrstechnischen Gründen, an den Kätnersredder (Flurstück 20/16) verlegt worden. Hier ist das Grundstück, das für eine Bebauung zur Verfügung steht, nur 1686 qm groß, so dass bei einer Bebauung mit einem Gebäude in dem solch ein Flächenintensives Gewerbe betrieben werden soll, die zulässige GRZ von 0,40 überschritten wird. Eine Ausweisung dieses Teilbereiches in ein Gewerbegebiet bzw. in ein eingeschränktes Gewerbegebiet – in dem eine GRZ von 0,80 möglich wäre – wird für nicht sinnvoll gehalten, denn eine solche Festsetzung würde unter Umständen zu Konflikten mit der Wohnnutzung führen, wenn eine Nutzungsänderung bezüglich der gewerblichen Zulässigkeiten gestellt werden würde. Die v.g. Nutzung wird für die angrenzende Wohnnutzung keine nachteiligen Auswirkungen haben, außerdem wird aus optischen Gründen zur geplanten nordwestlichen Bebauung ein Pflanzstreifen von 3,00m Breite festgesetzt.

Der Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird damit begründet, dass in Anpassung an die vorhandene Wohnbebauung eine weitere ortsverträgliche wohnbauliche Entwicklung nur durch Ausschluss v.g. Nutzungsarten wirklich gewährleistet werden kann. Ziel der Planung ist die Bereitstellung von Grundstücken für eine Wohnbebauung. Bei den ausgeschlossenen Nutzungen sind z.T. bauliche Anlagen größeren Umfangs zu erwarten. Auf den zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen soll jedoch die derzeit große Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhausgrundstücken in der Gemeinde gedeckt werden. Durch Ansiedlung v.g. Betriebe und Einrichtungen wäre daher mit einer Verdrängung dieser gewünschten Wohnnutzung zu rechnen, insbesondere da diese z.T. mit einem hohen Flächenverbrauch einhergehen. Zudem wären Folgeprobleme durch Kundenverkehr, durch Mangel an öffentlichen Parkplätzen und durch zusätzliche Verkehrs- und damit Immissionsbelastungen zu erwarten.

Bei Tankstellen ist außerdem durch den Tag- und Nachtbetrieb mit erheblichen Lärmbelastungen zu rechnen, so daß die Wohnruhe im Gebiet, ein entscheidendes Kriterium bei der Beurteilung der Wohnumfeldqualität, nicht mehr gewährleistet werden könnte. Damit wären außerdem auch Beeinträchtigungen in unmittelbarer Nachbar-

schaft zu erwarten. Um den v.g. negativen Auswirkungen vorzubeugen, werden diese Nutzungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Entsprechend der nachbarschaftlichen vorhandenen Bebauung an der Gretenrade sowie auch am Kättnersredder (s. Pkt. 7.1 Bestandsaufnahme) ist das Maß der baulichen Nutzung bezüglich der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Verhältniszahl als Grundflächenzahl (GRZ) (z.B. 0,4) oder als absolute Zahl, z.B. im Baugebiet 3 für das Einzelhaus mit 150 m² bzw. für die Doppelhaushälfte mit maximal 80 m² festgesetzt worden. Die absoluten Zahlen zeigen die für den Laien wichtige eindeutige Festsetzung auf, während die GRZ, die das Verhältnis von überbaubarer Fläche zur Grundstücksfläche(-größe) ausdrückt, eine relativ variable Ausnutzbarkeit darstellt.

Das Maß der baulichen Ausnutzung bzgl. der Höhenentwicklung nimmt im wesentlichen Bezug auf den nachbarschaftlichen Bestand, indem maximal ein (1) Geschoß bei Einzel- und Doppelhäusern zulässig ist.

Über die v.g. Vollgeschoß-Begrenzung hinaus sind - aus ‚Negativerfahrung‘ aus anderen Ostufergemeinden – die absoluten maximalen Gebäudehöhen festgesetzt worden.

Um die Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen kalkulierbar zu planen sowie auch aus nachbarschutzrechtlichen Gründen ist im Teil b: TEXT festgesetzt worden, die Anzahl der Wohneinheiten bei Einzelhäusern auf zwei (2) Wohneinheiten zu beschränken; bei Doppelhaushälften ist nur eine (1) Wohneinheit zulässig (s. TEXT Ziff. 2.). Die Stellung der Gebäude wird durch Vorgabe der Firstrichtung festgelegt damit aus ökologischen und ökonomischen Gründen (optimale Besonnung) die Gebäude überwiegend nach Süden bzw. Südwesten ausgerichtet werden, sowie um eine optische ‚Ruhe‘ in dem Baugebiet zu gewährleisten und nachbarschaftliche Konflikte, die durch unterschiedliche Gebäudestellungen entstehen, weitestgehend auszuschließen.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

- Einzelhäuser, Doppelhäuser (gem. § 22 Abs. 2 BauNVO);
- maximal zulässige Grundfläche für die geplanten Gebäude (§ 16 Abs. 2+3 u. 19 Abs. 2 BauNVO);
- maximal zulässige Grundflächenzahl für die bereits bebauten Grundstücke (§ 16 Abs. 2+3 u. 19 Abs. 1 BauNVO);
- höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB), und zwar maximal zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus sowie 1 Wohneinheit pro Doppelhaushälfte (§§ 16 Abs. 2 + 3 u. 20 BauNVO);
- maximal 1 Vollgeschoß (§ 16 Abs. 2+3 u. 20 BauNVO)
- Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2+3 u. 18 BauNVO) im Form der maximalen Gebäudehöhe über NN ;
- die Oberkante Fertigfußboden wird mit max. 0,50 m über der dem Grundstück zugeordneten Höhe üb. NN festgesetzt;
- Sattel- und Krüppelwalmdach mit Neigung zwischen 32° - 45° bzw. 32° - 48°;
- Hauptfirstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

9. Gestaltung der baulichen Anlagen

In Anlehnung an die Gestaltung der Nachbarbebauung sowie unter Beachtung des hier vorherrschenden Klimas, der Wärmeschutzverordnung sowie des Brandschutzes sind die Außenwandflächen der Gebäude mit Ausnahme des Baugebietes 8 in weißem Putz oder in rotem bis rotbraunem und weißem Sichtmauerwerk auszuführen.

An untergeordneten Bauteilen, wie z.B. Fensterbrüstungen oder Giebeldreiecken sind auch andere Materialien zulässig; Doppelhäuser sind einheitlich zu gestalten. Die Gestaltungsbandbreite der Nachbarbebauung hinsichtlich der Dacheindeckung ist auch bei diesem B-Plan in Form von Eindeckungen in roten, braunen oder anthrazitfarbenen Pfannen zulässig. Ein wesentliches, positives, ortsverträgliches Gestaltungsmerkmal sind ‚ruhige Dachlandschaften‘. Prägnantes Merkmal hierfür sind stringente Hauptfirstrichtungen und darüber hinaus die Beschränkung der Dachgauben bezüglich der Form, der Lage auf den Dachflächen sowie deren Länge (s. Ziff.. 3.3 TEXT Teil B). Desgleichen sind auch Solaranlagen in ihrer Größe – max. 25% der gesamten Hauptdachfläche – reglementiert (s. Ziff.. 3.2.3 TEXT Teil B).

10. Erschließung

10.1 Fahrverkehr

Mit Ausnahme der Gebäude am Kätnersredder wird der gesamte Geltungsbereich über eine geplante, vom Kätnersredder ausgehende Stichstraße – im folgenden Planstraße genannt - die im nordwestlichen Geltungsbereich mit einem notwendigen Wendepunkt (EAE 95) endet, erschlossen. Sie wird verkehrsberuhigt ausgebaut (s. Schnitte A-A bzw. B-B auf der Planzeichnung).

10.2 Ruhender öffentlicher Verkehr

Nach der gemittelten anzunehmenden Anzahl von ca. 50 Wohneinheiten sind gem. Richtlinien ca. 17 Parkplätze (P) nachzuweisen; in Parallel- bzw. Senkrechtaufstellung sind an der Planstraße 17 P festgesetzt.

10.3 Ruhender Privater Verkehr

Gemäß Landesbauordnung sind pro Wohneinheit ein (1) Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen (Nachweis im Bauantragsverfahren).

11. Freiflächen, Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Wie schon erwähnt, weist der überplanbare Geltungsbereich mit Ausnahme der Grenzbereiche keine relevante Vegetation auf. An der nordöstlichen sowie südwestlichen Grenze sind jeweils Knicks, im Nordwesten ist eine Gehölzfläche vorhanden. Dieser im Bestandsplan zum Landschaftsplanerischen Fachbeitrag (LPF) als schützenswert beurteilte Vegetationsbestand ist überwiegend im Teil B: TEXT des B-Planes als zu erhalten festgesetzt worden.

Das ehemalige Betriebsgelände der Gärtnerei ist ca. 23.000 m² groß; hiervon sind durch Gebäude und Wegeflächen annähernd die Hälfte versiegelt.

Nach der vorgesehenen Planung werden ca. 4600 m² Grundstücksfläche mit Gebäuden versiegelt sowie ca. 3050 m² mit Verkehrsflächen versiegelt, so daß insgesamt zukünftig ca. 7650 m² Bodenfläche versiegelt sein werden. Da zukünftig eher weniger Fläche versiegelt sein wird, kann auf eine detaillierte Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung hinsichtlich der Fläche verzichtet werden.

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag (LPF) stellt jedoch die erforderlichen Ausgleichs- bzw. Ersatzleistungen für weitere Eingriffe im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung dar. Die Eingriffe durch den Verlust des Gehölzbestandes im Nordwesten und die abschnittsweise Knickrodung sowie der Funktionsverlust der zu erhaltenden Knicks durch die angrenzende Bebauung werden ermittelt, bilanziert und Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

Die im LPF aufgeführten Vorschläge für textliche Festsetzungen im B-Plan wurden weitestgehend in den B-Plan übernommen.

12. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Baugebietes mit Strom erfolgt durch die Gemeindewerke Schönkirchen.

Die Versorgung mit Brauchwasser und Gas erfolgt durch die Stadtwerke Kiel AG.

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Kreis Plön. An der „Haupterschließungsstraße“ werden Müllsammelplätze für die Grundstücke, die über die Stichwege erschlossen werden, angeordnet. An den Müllabholtagen müssen die Grundstückseigentümer der v.g. Grundstücke ihre Mülltonnen dort abstellen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Schmutzwasserleitung im Bereich der Straße Kätnersredder mit Anschluss an das vorhandene zentrale Abwassernetz und das Klärwerk Bülk der Stadt Kiel.

Die mit der Stadt Kiel vertraglich vereinbarten Kapazitäten lassen den Anschluss von ca. 150 EGW zu.

Das Oberflächenwasser der Straßen- und Parkplatzflächen sowie das Dachflächen- und Hofwasser wird gesammelt und abgeleitet. Das gesamte Regenwasser aus dem Neubaugebiet wird nach Osten im Freigefälle und über einen Kanalstauraum in das vorhandene Regenwassernetz der Gemeinde Schönkirchen eingeleitet. Der RW-Kanal wird im öffentlichen Verkehrsraum verlegt. Die Entwässerung der Teileinzugsgebiete und der Straßenflächen erfolgt über ein Kanalsystem. Die Tiefenlage der Regenwasserleitung richtet sich nach den topographischen Randbedingungen und der Einleitstelle in das vorhandene Netz.

Die Löschwasserversorgung wird durch Hydranten in der Erschließungsstraße in einem Abstand von maximal 100m sichergestellt. (näheres wird in der Erschließungsplanung geregelt).

Die Telekommunikationsversorgung wird durch die Deutsche Telekom während der Erschließungsmaßnahmen hergestellt.

13. Altlasten

Da die ehemalige Gärtnerei als Verdachtsfläche unter der Nr. 1201 erfasst ist und Ölschaden aus den Jahren 1975 und 1980 aktenkundig sind, sowie weitere Bodenverunreinigungen durch Lagerung und Abfüllung von wassergefährdenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, wird der Erschließungsträger im Erschlie-

Bungsvertrag dazu verpflichtet weitere Bodenuntersuchungen durchzuführen, um evtl. belasteten Boden vor der Erschließungsmaßnahme zu sanieren.

14. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich

15. Kosten der Erschließung (überschlägige Kostenschätzung)

1. RW-Kanal	ca.	DM
2. SW-Kanal	ca.	DM
3. Oberflächenbefestigung und Beleuchtung	ca.	DM
4. Bepflanzungen	ca.	DM
	<hr/>	<hr/>
Summe	ca.	DM

Gebilligt durch den Beschluß der Gemeindevertretung vom..... 26. JUNI 2002

Schönkirchen, den 10. OKT. 2002

Gemeinde Schönkirchen
- Der Bürgermeister



Siegel