- *Entwurf* -

BEGRÜNDUNG ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 67

MIT UMWELTBERICHT ALS GESONDERTEM TEIL

für das Gebiet südlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaus-siedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 (2) BauGB) sowie

der Behörden und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 (2) BauGB)

TEIL 1 - ALLGEMEINES

GEMEINDE SCHÖNBERG IM KREIS PLÖN

Stand der Planzeichnungen: 20.11.2020

Planfertiger: Projekt Zentrum 99 GmbH – Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1 PLANGEBIET UND PLANUNGSERFORDERNIS 5
1.1 Lage des Plangebietes 5
1.2 Räumlicher Geltungsbereich 6
1.3 Wahl des Plangebiets 6
1.4 Merkmale des Plangebiets 7
1.5 Zweck der Planung, Erfordernis, Bedarf 8
1.6 Ziele der Planung 10
1.7 Planverfahren 10
1.8 Erschließungsvertrag 11

2 VORGABEN UND RAHMENBEDINGUNGEN 11
2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) 11
2.1.1 Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Schönberg 11
2.2 Regionalplan III 11
2.3 Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III 11
2.4 Landschaftsplan 12
2.5 Bauleitpläne 13
2.5.1 Flächennutzungsplan 13
2.5.2 Bebauungsplan 14 13
2.6 Regelwerke 14

3 PLANINHALTE DES BEBAUUNGSPLANS 15
3.1 Städtebauliche Konzepte 15
3.1.1 Städtebauliche Grundsätze 15
3.1.2 Städtebauliche Alternativen 16
3.1.3 Städtebauliches Konzept 19
3.1.4 Bauabschnitte 20
3.2 Arten der Nutzung 20
3.2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) 20
3.2.2 Flächen für Gemeinbedarf 21
3.2.3 Grünflächen 21
3.2.4 Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser 22
3.2.5 Fläche für Erzeugung, Verteilung und Speicherung von Wärme und Strom 22
3.2.6 Landwirtschaftliche Fläche 22
3.2.7 Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz 22
3.2.8 Ausschluss bzw. Beschränkung von Nutzungen und Anlagen 22
3.3 Maß der baulichen Nutzung 23

3.3.1 Flächennutzung 23
3.3.2 Stellung der baulichen Anlagen - Höhen 24
3.4 Bauweise 25
3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen 25
3.5.1 Wall zur Alten Bahntrasse 25
3.5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen 25
3.6 Zahl der Stellplätze 25
3.7 Festsetzungen zum Umweltschutz 26
3.7.1 Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren 26
3.7.2 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 26
3.7.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 26
3.7.4 Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 27
3.8 Baugestaltung 27
3.8.1 Dächer 27
3.8.2 Fassaden – Nebenanlagen – Sichtschutzwände - Garagen 28
3.8.3 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen 28
3.8.4 Stützwände und Außenanlagen 29

4 HOCHWASSERSCHUTZ, ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR 30
4.1 Hochwasserschutz 30
4.1.1 Retention 30
4.1.2 Hochwassersicherheit 30
4.2 Technische Erschließung und Entsorgung 30
4.2.1 Abwasser 30
4.2.2 Regenwasser 31
4.2.3 Trink- und Löschwasser 31
4.2.4 Stromversorgung 32
4.2.5 Energieversorgung 32
4.2.6 Abfallentsorgung 32
4.2.7 Telekommunikation 33
4.2.8 Straßen und Wege 33
4.2.9 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 34
4.2.10 Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr 34
4.2.11 Ruhender Verkehr 34

5 WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 35

5.1 Ortsentwicklung 35
5.2 Umsetzung der Planung 36
5.3 Kosten und Finanzierung 36

6 IMMISSIONSSCHUTZ 36
6.1 Verkehr 36
6.2 Gewerbelärm 37
6.3 Energiestation 37
6.4 Landwirtschaft 37

7 NACHRICHTLICHE HINWEISE 38
7.1 Verbot von Steingärten 38
7.2 Pflichten als Anlieger der Bahntrasse 38
7.3 Waldschutzstreifen 40
7.4 Altlasten und Kampfmittel 40
7.5 Bodendenkmäler 41
7.6 Denkmalschutz 41

8 TEIL 2 - UMWELTBERICHT 42

1 Plangebiet und Planungserfordernis

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt südwestlich des Ortes Schönberg und zwar südlich und westlich der Kleingartensiedlung hinter der Finnenhaussiedlung, westlich der Bebauung Rauhbank und östlich der Landesstraße 50 (L 50).

Luftbild des Plangebietes (Quelle: Google Earth)

Zurzeit wird der größte Teil des Plangebiets als Ackerfläche genutzt. Die Hauptfläche ist im Nordwesten über einen derzeit einspurigen, unbefestigten Feldweg von der Straße „Kuhlenkamp“ erreichbar. Im Nordosten wird die Fläche über die Straße „Am Alten Bahnhof“ erschlossen. Die Fortführung der Straße „Am Alten Bahnhof“ parallel zur Kleingartensiedlung, heißt „Poppendiek“ und ist nur wassergebunden.

Das Plangebiet ist durch die Anbindung über den Kuhlenkamp und die L50 schnell von außerhalb des Ortes und aus dem Ort Schönberg erreichbar. Über die Straße Am Alten Bahnhof liegt das Ortszentrum mit seinen Angeboten auch für Fußgänger und Radfahrer zum Greifen nahe. Gleiches gilt für die Angebote des Öffentlichen Personennahverkehrs. Linienbusse verkehren über die Straße Kuhlenkamp und der Bahnhof Schönberg liegt ebenfalls in Laufweite.

Das Plangebiet ist somit in Schönberg zentral gelegen und Schönberg selbst wiederum zentral in der Region. Dies gilt sowohl für Pkw wie auch für Fußgänger und Radfahrer. Fuß- und Radwege führen vom Plangebiet nach Schönberg und u.a. nach Schönberger Strand.

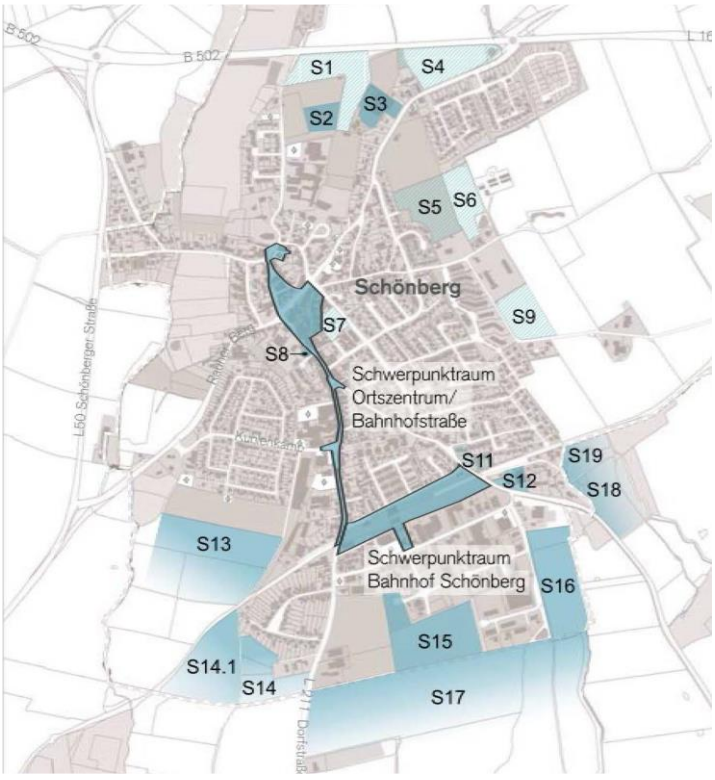
1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 15,5 ha. Im Westen begrenzen die Brookau und die Straße „Rauher Berg“ die Fläche, im Osten der Feldweg von der Straße „Am alten Bahnhof/Poppendiek“ bzw. die Bahnlinie Schönberg – Kiel. Im Norden bilden die Straße „Kuhlenkamp“ bzw. die Kleingartensiedlung die Grenze und im Süden ein Knick. Für die Anbindung an den Bahnhof ist ein kleiner Streifen im Osten zum Rosenweg zusätzlich aufgenommen und im Norden umfasst der Geltungsbereich die Kreuzung „Rauher Berg“ und „Kuhlenkamp“ zur Ausführung eines Kreisels.

Die Flurstücke im Geltungsbereich sind auf der Planzeichnung aufgeführt.

1.3 Wahl des Plangebiets

Bei der Auswahl des Plangebiets spielten eine ausreichende Größe für die geplanten Nutzungen (Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau, Seniorenwohnen, KiTa) eine Rolle, die Fläche sollte mind. 10 ha umfassen. Weitere Kriterien waren, eine möglichst zentrale Lage im Innenbereich oder als Abrundung des Siedlungsgebietes mit gutem Anschluss an den Ortskern mit seinen Versorgungseinrichtungen.



Plan 3 des OTS Schönberg 2030

Bei der Auswahl konnte auf die Untersuchung zur baulichen Entwicklung im Rahmen des Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzeptes (OTS) aus Dezember 2016 zurückgegriffen werden. Auf Seite 154 des OTS werden potentielle Entwicklungsflächen der Gemeinde dargestellt und dann im Weiteren bewertet.

Im Innenbereich gibt es lediglich eine größere Entwicklungsfläche, das Bahnhofquartier. Hier wurde bereits ein Rahmenplan von der Projekt Zentrum 99 GmbH für die Gemeinde erarbeitet. Die Umsetzung hat sich jedoch wegen der dort noch betriebenen Nutzungen und der komplexen Eigentumsverhältnisse bis jetzt nicht realisieren lassen.

Die Flächen S1 bis S6 und S9 liegen am Ortsrand und weit vom Kern entfernt.

S7 ist der Parkplatz am Rathaus. Dieser soll auch in Zukunft seine Nutzung behalten. Er steht daher als Alternative nicht zur Verfügung.

S8 ist eine günstig gelegene Fläche, die jedoch auf Grund ihrer geringen Größe von ca. 900 m² keine Alternative bietet.

S11 und **S12** liegen zentrumsnah und sind für Wohnungsbauentwicklung geeignet. Da diese Flächen nur ca. 0,5 ha groß sind, können sie nur einen geringen Beitrag zur Befriedigung der Nachfrage nach Wohnungsraum leisten. Dennoch sollen in Zukunft auch diese Fläche entwickelt werden, sobald die derzeitigen Nutzungen aufgegeben sind.

S14 liegt im Außenbereich und ist weiter vom Ortskern entfernt und schlechter angebunden. Die Fläche stellt daher keine Alternative zu **S13**, dem Plangebiet B-Plan 67, dar.

Die Flächen **S15** bis **S17** schließen an die heutigen Gewerbegebiete an und eignen sich daher für die Entwicklung des regionalen Gewerbes nicht für Wohnbauentwicklung. Auch ist die Anbindung an den Ortskern weit, umständlich und durch das vorhandene Gewerbegebiet wenig attraktiv.

S18 und **S19** liegen am periphären Ortsrand, grenzen ebenfalls an Gewerbeflächen und kommen daher für eine Entwicklung nicht in Betracht.

Das OTS und das Vorkonzept zum Bahnhofsquartier haben die Möglichkeit und Grenzen der Innenentwicklung aufgezeigt.

In der Zusammenschau lässt sich feststellen, dass für eine größere, vielfältige und zeitnahe Wohnungsbauentwicklung nur das Plangebiet S13 zur Verfügung steht. Es rundet die Siedlung im Südwesten ab, ist gut mit Kfz und ÖPNV erschlossen und zentrumsnah.

1.4 Merkmale des Plangebiets

Der größte Teil des Plangebiets besteht heute aus einer Ackerfläche und aus Grünland. Im Osten ist die Topografie vergleichsweise eben und fällt dann nach Westen zur Schönberger Au ab. Das Tal der Au ist wiederum vergleichsweise eben. Der Lauf der Schönberger Au mäandriert tief eingeschnitten durch das Tal und wird zum großen Teil von hohen Bäumen begleitet.

Der heutige Feldweg zur Straße Kuhlenkamp mündet bei der Ansgarkirche. Er ist unbefestigt, einspurig und wird beidseitig von Sträuchern und Bäumen flankiert. Während dieser Weg auf der Ostseite zum Teil ins Gelände eingeschnitten ist, fällt die Trasse nach Westen hin zur Niederung der Schönberg Au leicht ab.

Das Kleingartengebiet im Norden grenzt mit einem Zaun unmittelbar an das Plangebiet. Einen Zugang zum Plangebiet gibt es zurzeit nicht. Die Straße Am Alten Bahnhof/Poppendiek endet im Nordosten des Plangebietes. Sie diente bisher vor allen als Erschließung der anliegenden Wohnbauten und der Kleingartensiedlung, aber auch zu den südlich gelegenen Feldern.

Die Straße Am Alten Bahnhof/Poppendiek mündet in einen Feldweg, der den östlichsten Abschluss des Plangebietes bildet. Weiter östlich verlaufen Bahntrassen. Eine zurückgebaute Trasse führte einst zum Alten Bahnhof. Heute ist auf der früheren Trasse eine Retentionsfläche ausgebildet. In naher Zukunft wird die weiter östlich liegende Trasse Kiel – Schönberger Strand reaktiviert werden. Innerhalb dieses Trassendreiecks liegen ein Gewerbebetrieb und die Straße „Rosenweg“ mit ihrer Wohnbebauung.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich ein Knick, im Südwesten geht das Plangebiet dagegen ohne Begrenzung in die südlich gelegene Ackerfläche über.

1.5 Zweck der Planung, Erfordernis, Bedarf

Zweck der Planung ist die Schaffung von Wohnraum, der zugehörigen Infrastruktur, eines fußgänger- und radfahrerfreundlichen Wegenetzes und angemessener öffentlicher Grünflächen.

Das Planerfordernis ergibt sich aus der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnraum in Schönberg, die durch die neue Bahnverbindung nach Kiel sicher noch steigen wird. Dies betrifft sowohl den klassischen Einfamilienhausbau wie auch den Geschosswohnungsbau. Das letzte große Neubaugebiet an der Strandstraße ist bebaut, doch die Nachfrage damit nicht befriedigt. Auch der Bedarf an altengerechten Wohnungen ist nach wie vor hoch und die Wartezeiten für die wenigen Einrichtungen in Schönberg lang.

Im März 2019 legte die Gertz Gutsche Rümenapp GbR (GGR) die Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Plön bis zum Jahr 2030 vor. Darin ist sind verschiedene Szenarien der Entwicklung auf der Datenbasen aus den Jahren 2014 und 2017 dargelegt. Das Amt Probstei und darin die Gemeinde Schönberg verzeichnet hier eine der noch besten Entwicklungen im Kreis Plön.

Die Entwicklung der Zahl der Haushalte 2014-2030 wird für Schönberg mit + 70 angegeben (S. 98 f.), für den Zeitraum 2017-2030 dagegen mit (-60). Diese Differenz zeigt die deutlichen Unschärfen der Prognose, denn demnach müssten in den Jahren 2014-2017 zusätzlich 130 Haushalte hinzugekommen sein. Die Zahl der 1-2 Personen-Haushalte steigt nach der Prognose in den Jahren 2017-2030 um +60.

In Szenario 3 legt die GGR-Studie bestimmte Städte und Gemeinde als Zuzugsziele wachsender Bedeutung fest. Dies führt für Schönberg zu einer Entwicklung der Haushalte in den Jahren 2017-2030 von -20.

In Szenario 4 geht die GGR-Studie von einer stärkeren Gewichtung der Zuzugsziele und von

einem Wanderungsplus im Kieler Umland aus. Dies führt für Schönberg zu einer Entwicklung der Haushalte in den Jahren 2017-2030 von -10.

Die GGR-Studie führt schließlich aus (S. 116): „Mit den vorliegenden Daten sowie der angewandten Methodik können weder die „Passgenauigkeit“ der lokalen Wohnungsbestände für die (künftige) Bevölkerung (z.B. im Hinblick auf Qualitäten, Ausstattungsmerkmale und Preise) im Detail abgebildet noch die Realisierbarkeit der identifizierten Neubaubedarfe (z.B. durch lokale Einschränkungen bei der Flächenverfügbarkeit) detailliert eingeschätzt werden. Es ist denkbar (und wahrscheinlich), dass sich weitere (auf Basis der bisher bislang vorliegenden Ergebnisse noch nicht detailliert darstellbaren) Herausforderungen aus den absehbar eintretenden alters- und haushaltsstrukturellen Verschiebungen ergeben (z.B. Mehrbedarf im Bereich kleiner und bezahlbarer Wohnungen, rückläufige Nachfrage nach (Gebraucht-) Immobilien im Einfamilienhaussegment). Hier besteht möglicherweise vertiefender Untersuchungsbedarf.“

Im August 2014 legte die GEWOS eine „Kleinräumige Bevölkerungs- und Haushaltsprognose Kreis Kiel“ vor. Im Anhang wird der Bedarf u.a. des Amtes Probstei und seiner Gemeinden ermittelt. Mit 105 Ein- und Zweifamilienhäusern und 70 Mehrfamilienhäusern ist er in Schönberg mit Abstand am höchsten.

2016 wurde im Rahmen „Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept Schönberg 2030!“ (OTS) die Notwendigkeit einer weiteren baulichen Entwicklung betont und die Fläche dieses Bebauungsplans 67 als eine geeignete Fläche vorgeschlagen.

Die im Gestaltungsplan dargestellten Bauten ergeben folgenden Verteilungsschlüssel:

Einfamilienhäuser - Zahl der Gebäude				
Freistehend	Doppelhäuser	Reihenhäuser	Wohneinheiten	Personen (3/WE)
61	34	13	**108**	324
Geschosswohnungen				
BGF m²	m² BGF je WE		Wohneinheiten	Personen (2/WE)
11175	90		**124**	248
Seniorenwohnanlage				
BGF m²	m² BGF je WE		Wohneinheiten	Personen (1,2/WE)
6156	55		**112**	134

Der Bebauungsplan Nr. 67 orientiert sich an der vor Ort erkennbaren Nachfrage nach Geschosswohnungen und Seniorenwohnungen in der Gemeinde Schönberg und in der Probstei. Hier gibt es bereits lange Wartelisten. Auch die Nachfrage nach Wohnraum von Personen aus dem übrigen Bundesgebiet ist nach wie vor vorhanden.

Fast als 70 % der neuen Wohneinheiten werden im Geschosswohnungsbau bzw. in Seniorenwohnanlagen entstehen, ein größerer Teil davon wird geförderter Wohnungsbau sein (vgl. Kap. 3.2.1). Gebäude in verdichteter Bauweise machen etwa 45 % der Einfamilienhäuser aus. Schönberg schafft mit dieser Mischung nicht nur Angebote im Bereich des klassischen Einfamilienhauses in seinen üblichen Varianten, sondern behebt auch Defizite im Bereich des

Geschosswohnungsbaus und der Seniorenwohnens. Es ist ein Angebot für die Bewohner der Gemeinde, aber auch der Region das auf die alters- und haushaltsstrukturellen Verschiebungen in den nächsten Jahren reagiert.

1.6 Ziele der Planung

Ziel der Planung ist es, Bauflächen für verschiedene Formen des Einfamilienhausbaus zu schaffen: Freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser. Zudem sollen Bauflächen für Geschosswohnungsbau ausgewiesen werden. Altengerechtes Wohnen ist ein Teil der Zielsetzungen. Zum Pflichtenheft gehören zudem eine Kindertagesstätte und ein Spielplatz.

Weitere Ziele sind

- Schaffung eines Schönberg angemessenen Landschafts- und Siedlungsbildes,
- Einbindung der Siedlung in die Landschaft,
- Entwicklung einer sinnvollen, bruchfreien Höhenstaffelung der Bebauung,
- Aufnahme und Erlebbarkeit der Hanglage,
- Mischung verschiedener Wohnungsbautypen,
- Erlebbare Durchgrünung im öffentlichen Raum,
- Öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität,
- Haupterschließung von der Ansgarkirche,
- Kfz-freie Anbindung an den Ortskern.

Weitere sinnvolle Ziele sind im OTS formuliert:

- regionaltypische, maritime und moderne Architektur und ein entsprechendes Ortsbild (OTS, S. 144),
- Schaffung von Grünachsen und Pocketparks (OTS, S. 144 f.),
- barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums (OTS, S. 148),
- städtebauliche Bezüge zur Nachbarschaft (OTS, S. 155).

Maritime Gestaltung ist in der Ortslage Schönbergs sicher weniger anzustreben, da der Ort – anders als Schönberger Strand - keine Hafen- oder Strandsiedlung ist. Der Bebauungsplan soll jedoch die Voraussetzung schaffen, dass die Bebauung später regionaltypisch und modern zugleich erfolgen kann.

1.7 Planverfahren

Zur Umsetzung der Planungsziele erfolgen die 6. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans (B-Plan Nr. 67) im parallelen Verfahren.

1.8 Erschließungsvertrag

Parallel zum B-Plan-Verfahren wird zwischen der Gemeinde und den Erschließungsträger ein Erschließungsvertrag (EV) geschlossen. Er regelt u.a. die Aufgabenverteilung zwischen Gemeinde und Erschließungsträger, die Realisierung in Abschnitten, die Qualitäten und Optiken der Straßen und Wege sowie die Gestaltung von Grünbereichen und Spielplätzen.

EV

2 Vorgaben und Rahmenbedingungen

2.1 Landesentwicklungsplan 2010 (LEP)

2.1.1 Siedlungsentwicklung in der Gemeinde Schönberg

Der Landesentwicklungsplans 2010 (LEP) sieht Schönberg als Unterzentrum und Teil des Ordnungsraums um die Landeshauptstadt Kiel. Die Gemeinde ist Endpunkt der Siedlungsachse Kiel – Schönkirchen – Probsteierhagen – Schönberg.

Unter Punkt 1.3 heißt es im LEP:

Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig in den Siedlungsachsen ...

Unter Punkt 2.5.2 2Z G führt der LEP zur Siedlungsentwicklung aus:

Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind die Zentralen Orte und Stadtrandkerne sowie die Ortslagen in den Siedlungsachsen. ... Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen.

Schönberg ist der Endpunkt der Siedlungsachse entlang des Ostufers der Kieler Förde und kann sich somit über den örtlichen Bedarf hinaus entwickeln. Dass der Bedarf auch besteht, wurde bereits unter Punkt 1.5 ausgeführt.

2.2 Regionalplan III

Schönberg stellt im Regionalplan III den Endpunkt der Siedlungsachse Kiel – Schönkirchen – Probsteierhagen – Schönberg dar. Die Aussagen zur Siedlungsentwicklung des Regionalplans III sind durch den Landesentwicklungsplan überholt. Dem B-Plan 67 stehen jedoch auch keine Ausführungen des Regionalplans III entgegen.

2.3 Landschaftsrahmenplan des Planungsraumes III

Der Landschaftsrahmenplan trifft für das Plangebiet und sein direktes Umfeld keine Aussagen.

Der Gemeindeteil nördlich der B 502 ist als ‚Gebiet mit besonderer Erholungseignung‘

dargestellt. Entlang der Küste verläuft ein überregionaler Rad- und Wanderweg. Darüber hinaus ist dieser nördliche Bereich in weiten Teilen als ‚Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion' und partiell als ‚Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems' eingestuft sowie Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Probsteier Salzwiesen und Umgebung". Ein direkter Bezug des Plangebietes zu den genannten schutzwürdigen Strukturen im weiteren Umfeld besteht jedoch nicht.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet in der Entwicklungskarte differenzierte Aussagen. Der größte Teil des Geltungsbereiches, die Fläche südlich des Ortsrandes, ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im zentralen Bereich ist dabei im Verlauf einer Hangkante eine Vorrangfläche für die Waldentwicklung berücksichtigt. An den Rändern der Ackerfläche sind markierte Wander- und Radwanderwege sowie Reitwege vorgesehen.

Für den nördlichen Teil des Geltungsbereiches, die Flächen westlich des Ortsrandes, ist der bauliche Bestand mit den angrenzenden Bereichen als Weißfläche (ohne Planungsaussage) aufgenommen. Das südlich anschließende Flurstück wird als Feuchtgrünland eingestuft.

Knicks und Baumreihen sind gemäß Bestand dargestellt.

Eine bauliche Entwicklung ist gemäß Landschaftsplan innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Indem eine ‚Grenze baulicher Entwicklung' aufgezeigt wird, schließt man eine Siedlungsentwicklung langfristig allerdings auch nicht aus. Sie wird jedoch auf die Flächen außerhalb des Tales der Brooker Au beschränkt. Die Brooker Au verläuft im Westen des Geltungsbereiches. Im nördlichen Teil des Plangebietes sieht der Landschaftsplan die Grenze der baulichen Entwicklung exakt entlang der Bestandsbebauung, d.h. hier wird eine bauliche Erweiterung ausgeschlossen. Im südlichen Teil des Plangebietes verläuft die Grenze im Bereich der für eine Waldentwicklung vorgesehenen Hangkante, womit eine potenzielle Siedlungsentwicklung auf den östlichen Teil der Fläche begrenzt wird. Begründet wird diese Abgrenzung mit der Bedeutung des Niederungsgebietes der Brooker Au, welches als ökologisch wertvoller, erhaltenswerter Landschaftsbestandteil sowie als Teil des natürlichen Grünsystems Schönbergs eingestuft wird. Die begrenzenden Hänge werden dabei als Bestandteil des Sohltals betrachtet.

Die Bebauungsplan 67 weicht vom Landschaftsplan der Gemeinde ab: Die detaillierte Begründung ist im Umweltbericht aufgeführt. Eine Überarbeitung des Landschaftsplans der Gemeinde Schönberg ist zurzeit in Vorbereitung.

2.5 Bauleitpläne

2.5.1 Flächennutzungsplan

Bei der Neufassung des **Flächennutzungsplans** der Gemeinde Schönberg zum 15.07.2006 wurde das Plangebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. In ihr findet sich im Bereich des Hangs eine Fläche für Wald, der jedoch nie angelegt wurde. Sie wird heute weiterhin als Fläche für Landwirtschaft genutzt. Im Norden liegt ein Kleingartengebiet zwischen dem Plangebiet und einer Wohnbaufläche (W), im Nordwesten an der Einmündung Rauher Berg/Kuhlenkamp ist eine Gemischte Baufläche (M) dargestellt. Eine weitere Gemischte Baufläche (M) liegt im Nordosten. Hier befinden sich heute u.a. die großen Einkaufzentren, ein Baumarkt und Wohnbebauung auf der Grundlage des B-Plans 57. Südöstlich grenzen Grünflächen und eine Wohnbaufläche (W) um die Straße Rauhbank an. Westlich des Anschlusses an die Straße

Ausschnitt des F-Plans von 2006

M: Gemischte Baufläche

W: Wohnbaufläche

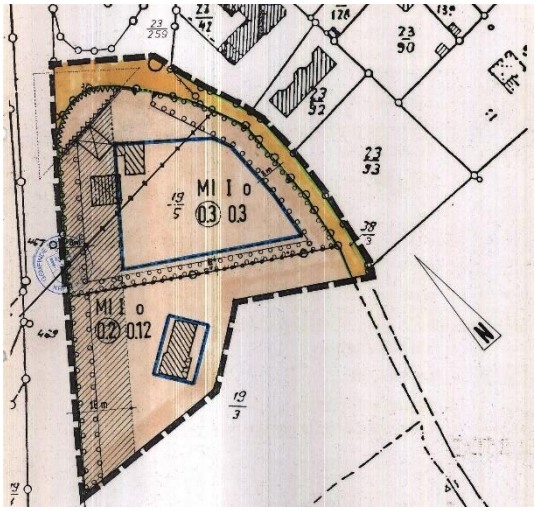
Grün: Fläche für Landwirtschaft

Blaugrün + Kreise: Wald

Violett: Bahnanlage

Kuhlenkamp liegt ebenfalls ein kleines Mischgebiet. Südlich des Plangebiets sind Flächen für Landwirtschaft und eine Fortsetzung des nicht realisierten Waldstücks dargestellt. Um die Hauptfläche des Plangebiets ist ein Reitweg notiert, der jedoch nicht umgesetzt wurde.

Der Flächennutzungsplan wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans geändert. Es erfolgt u.a. die Darstellung von Wohnbauflächen, von Grünflächen und einer Fläche für Gemeinbedarf.



2.5.2 Bebauungsplan 14

Das nei geplante KiTa-Gelände und das Anwesen Rauher Berg 21 liegen in Bereich des B-Plans 14 aus dem Jahr 1986. Dieser weist ein Mischgebiet aus. Da dieser Bereich komplett mit dem B-Plan 67 überplant wird, wird der B-Plan 14 aufgehoben.

2.6 Regelwerke

Die verwendeten Regelwerke sind auf der Planzeichnung vermerkt.

Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt, alle Gesetze und Verordnungen in Bibliotheken archiviert und in der Gemeinde einzusehen. Aktuell finden sich diese auch im Internet.

3 Planinhalte des Bebauungsplans

3.1 Städtebauliche Konzepte

Zu Beginn des Verfahrens wurden städtebauliche Ziele und unterschiedliche Konzepte zum Erreichen dieser Ziele untersucht:

3.1.1 Städtebauliche Grundsätze

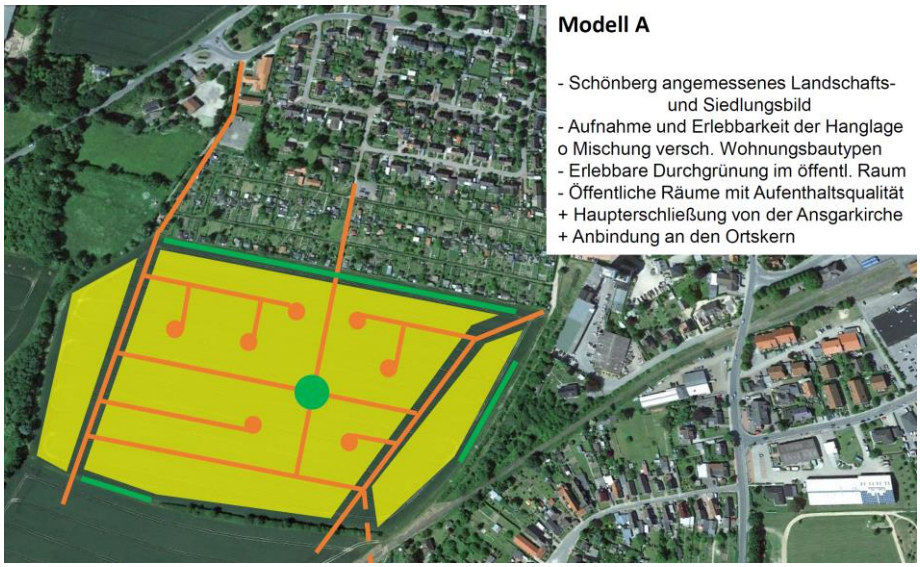
Um die dargestellten Ziele zu erreichen, werden folgende Grundsätze verfolgt:

- **Angemessenes Siedlungs- und Landschaftsbild:** Das Landschafts- und das Siedlungsbild Schönbergs sollen angemessen weiterentwickelt werden. Es muss eine Einbindung in die Landschaft erfolgen und das Siedlungsbild einer regionaltypischen Ortschaft durch entsprechende Maßstäblichkeit, Durchgrünung und grüne Siedlungsränder gewahrt werden.
- **Aufnahme und Erlebbarkeit der Hanglage:** Wenn man sich von Westen her dem Ort nähert, aber auch innerhalb des Gebiets soll die Hanglage erkennbar bleiben und ein besonderes Merkmal des Quartiers bilden. Die Höhenstaffelung der Bauten muss dies unterstützen.
- **Mischung verschiedener Wohnungsbautypen:** Eine Mischung aus Freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäuser sowie von Geschosswohnungsbauten soll dem Quartier die nachgefragte Vielfalt von Wohnformen, einschließlich des altengerechten Wohnens, bieten.
- **Infrastruktur:** Der Vielzahl junger Familien in und außerhalb des Plangebiets soll durch den Bau einer Kindertagesstätte ein siedlungsnahes Angebot gemacht werden. Auch die Anlage eines Spielplatzes dient der Förderung dieser Nutzergruppe. Ein fuß- und radfahrerfreundliches Wegenetz soll die Verbindung gewährleisten.
- **Erlebbare Durchgrünung im öffentlichen Raum:** Eine Durchgrünung im Bereich des öffentlichen Raums soll das Gebiet gliedern. Dazu gehören lineare Strukturen wie auch flächige Grünanlagen.
- **Öffentliche Räume mit Aufenthaltsqualität:** Grünzüge, Grünflächen und kleine Plätze in angemessener Größe bieten Aufenthaltsqualitäten außerhalb der privaten Grundstücke und stärken den Austausch der Bewohner. Wege machen diese Elemente erlebbar, dienen der Naherholung und der Vernetzung mit dem Ortskern, aber auch mit der umliegenden Landschaft und den Nachbarorten.
- **Haupterschließung von der Ansgarkirche:** Die Erschließung von der Ansgarkirche entlastet den Ortskern von Kfz-Verkehr.
- **Anbindung an den Ortskern:** Die Anbindung an den Ortskern erfolgt über Fuß- und Radweg zu den Straßen Am Alten Bahnhof/Poppendiek und Rosenweg. Bei Schließung der Anbindung über die Ansgarkirche (Reparaturen, Wartungsarbeiten etc.) kann diese Verbindung temporär auch für Kfz geöffnet werden.

3.1.2 Städtebauliche Alternativen

Im Folgenden sind 4 städtebauliche Alternativen dargestellt, die diese Ziele in unterschiedlicher Qualität erreichen und schließlich zu der favorisierten und weiter ausgearbeiteten Lösung führten. Die Alternativen sind als Schemata dargestellt und mit Vorteilen (+), neutralen Eigenschaften (o) und Nachteilen (-) in Kurzform charakterisiert:

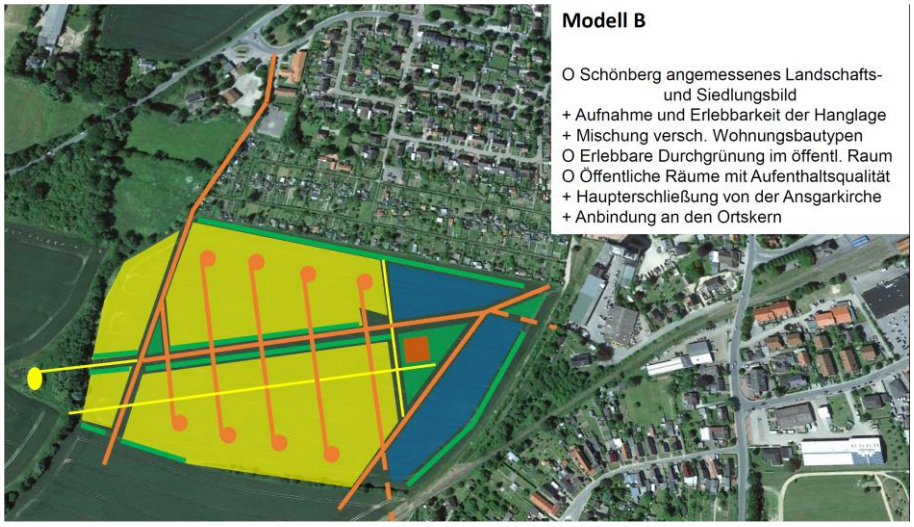
Modell A



Modell A zeigt ein einfaches Straßenraster. Es sind nur Einfamilienhäuser (gelb) geplant. In der Mitte ein grüner Platz und verschiedene Straßen als Sackgassen.

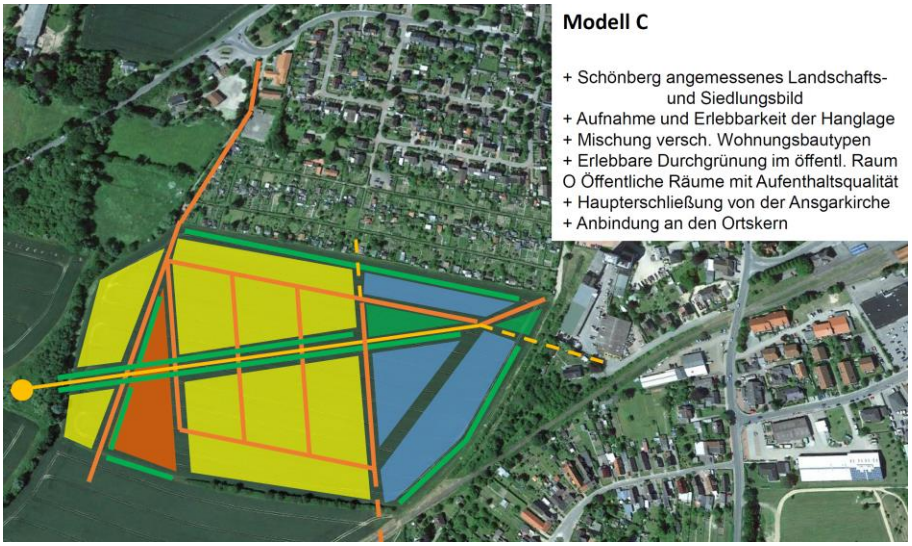
Das Straßenraster ist sehr streng und von geringer Aufenthaltsqualität. Die Topografie kommt wenig zur Geltung. Die Planung bietet nicht den gewünschten Haustypenmix.

Modell B



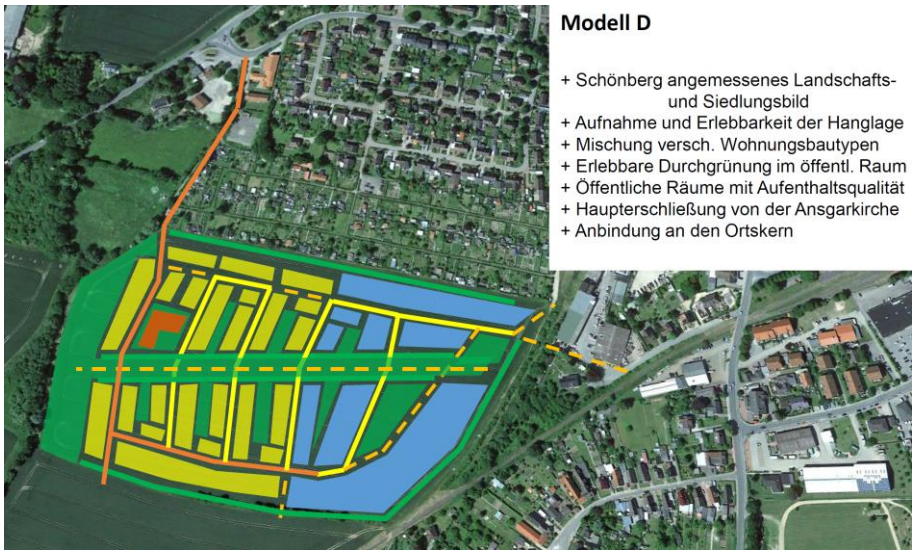
Modell B besitzt Straßen (braun), die parallel zur Hangneigung laufen und ein getrenntes System von Gehwegen (gelb). Im Süden liegen Freistehende Einfamilienhäuser (gelb), im Norden befindet sich Geschosswohnungsbau (blau) und eine Kita (braun). Durch das Gebiet führt ein grünes Band, das den Zugang zum Ortskern mit der Talsohle der Schönberger Au verbindet. Die Wohnstraßen sind mit Wendehämmern abgeschlossen.

Modell C



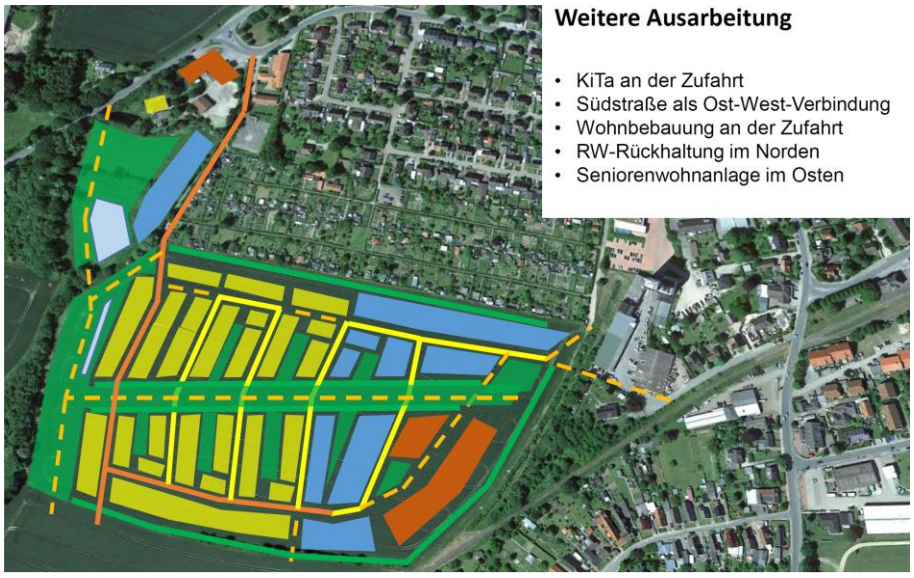
Modell C besitzt ebenfalls Straßen (braun), die parallel zur Hangneigung laufen und ein getrenntes System von Gehwegen (gelb). Im Süden liegen Freistehende Einfamilienhäuser (gelb) und eine Kita (braun). Im Norden befindet sich Geschosswohnungsbau (blau) und ein Spielplatz (grün). Durch das Gebiet führt wieder ein grünes Band, das den Zugang zum Ortskern mit der Talsohle verbindet. Die Wohnstraßen sind nicht mit Wendehämmern abgeschlossen, sondern als Schleifen ausgebildet.

Modell D



Modell D differenziert die Straßen in Erschließungsstraßen (braun) und verkehrsberuhigte Wohnstraßen (gelb), die parallel zur Hangneigung laufen. Im Westen liegen Freistehende Einfamilienhäuser (gelb) und eine Kita (braun). Im Norden befinden sich Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau (blau) und ein Spielplatz (grün). Durch das Gebiet führt wieder ein grünes Band, das den Zugang zum Ortskern mit der Talsohle verbindet. Die Wohnstraßen sind als Schleifen ausgebildet.

Weitere Ausarbeitung



Letztlich erwies sich das Modell D als dasjenige, das den städtebaulichen Zielsetzungen am weitesten entsprach. Es wurde weiter in Varianten untersucht und nach Nordwesten hin erweitert, um einen noch günstigeren Platz für die Kindertagesstätte im Nordwesten zu entwickeln und das große Regenwasserrückhaltebecken (hellblau) zu positionieren. Entlang der Zufahrtsstraße ist kleinmaßstäblicher Geschosswohnungsbau vorgesehen. Im Südwesten ist nun eine Seniorenwohnanlage (braun) geplant.

3.1.3 Städtebauliches Konzept

Ein zentraler Punkt des städtebaulichen Konzepts auf der Basis des weiterentwickelten Modells D besteht darin, die Topographie des Geländes zu nutzen und zu betonen. Dies ist für die Fernwirkung des Siedlungs- und Ortsbildes von besonderer Bedeutung. Die Bebauung ist im Tal und im Hangbereich mit 1 Vollgeschoss vergleichsweise niedrig. Lediglich an der Zufahrtstraße befindet sich 2geschossiger Wohnungsbau und die zweigeschossige Kindertagesstätte, da dort das Gelände zur Ansgargemeinde stärker ansteigt. Auf dem westlichen Plateaubereich werden dann höhere Gebäude mit 2 Vollgeschossen und im Bereich des östlichen Plateaus auch mit 3 Vollgeschossen zugelassen. Zu den Kleingärten im Norden werden Gebäude mit 1 Vollgeschoss angeordnet. Die Siedlung staffelt sich so langsam zur Ortsmitte hin – der Topografie folgend – den Hang hinauf.

Dadurch wird:

- für möglichst viele Bauten eine Fernsicht ermöglicht,
- eine gute Besonnung am Nachmittag gewährleistet,
- der Eindruck einer Trabantensiedlung am Ortsrand vermeidet,
- kurze Wege für die Mehrzahl der Bewohner zum Ortskern geboten,
- schwierige Gründungen, Erschließungen und Hangbearbeitungen für Großbauten vermieden,
- die Hanglage im Landschaftsbild erhalten und
- in der Siedlung positiv erlebbar.

Die Haupterschließung erfolgt im Nordwesten von der Straße Kuhlenkamp zum Plangebiet, Straße S1, und dann weiter parallel zur Schönberger Au, Straße S2. Nach Süden hin ermöglicht die Straße später einen weiteren Bauabschnitt. Im Rahmen dieser Planung wird der Hauptverkehr jedoch in einer Schleife über Süden auf das östliche Plateau geführt, Straße S3. Von dieser Straße gehen 2 schleifenartige, verkehrsberuhigte Straßen aus, die die Gebäude im Bereich des Hangs erschließen, Straße S4. Die Straße S3 führt zum Plateau, wird dort verkehrsberuhigt (S4) und endet am Park mit Spiel- und Bolzplatz. Hier liegt auch die Altenwohnanlage in günstiger Nähe zur Ortsmitte. Die fußläufige Verbindung wird über ein grünes Band hergestellt, das die Talaue mit dem Platz im Osten verbindet und quer durch die Siedlung läuft. In der Talaue verläuft ein Fußweg. Der Anschluss an den Ortskern für Fußgänger und Radfahrer erfolgt im Nordosten über einen verkehrsberuhigten Platz.

Zudem wird außerhalb des Plangebiets ein Zugang zum Rosenweg und damit zum Bahnhof realisiert werden.

Im Nordwesten an der Zufahrt liegt eine Kindertagesstätte. Da diese auch von Kindern außerhalb des Plangebiets genutzt werden wird, ist die Lage im Bereich der Zufahrt sinnvoll. Zudem ergeben sich Synergieeffekte mit den Einrichtungen auf dem Ansgargelände.

3.1.4 Bauabschnitte

Die Entwicklung des Gebietes ist in 2 Abschnitten ist geplant. Die Zufahrt soll stets über die Straßen S1 und S2 erfolgen. Im 1. Bauabschnitt erfolgt zunächst die Bebauung im Bereich nördlich des Grünen Bandes und die Seniorenwohnanlage. Im 1. Bauschnitt sind alle Gebäudetypen, die KiTa, der Spielplatz und das Seniorenwohnen erschlossen. Unter den nördlichen Straßen S5-S4.4 verlaufen auch die Hauptentwässerung und die mögliche Fernwärmeversorgung der größeren Bauten.

Der 2. Abschnitt bildet dann der übrige Bereich südlich des Grünen Bandes. Die Abschnitte werden im Erschließungsvertrag (EV) detailliert geregelt.

EV

3.2 Arten der Nutzung

3.2.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Wichtigstes Element der Planung ist die Ausweisung von Flächen für Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauGB. Sie dienen der Deckung der Nachfrage nach Wohnraum im Bereich von Einfamilienhäusern und bei Geschosswohnungsbau.

Ein Teil der WA-Gebiete, das **WA(S)-Gebiet** im Osten, ist gem. § 9 (8) BauGB für den Personenkreis „Ältere Menschen“ bestimmt. Dies ergibt sich aus dem Bedarf, der sich in den langen Wartelisten, der vorhandenen Einrichtungen in Schönberg widerspiegelt. Die Besonderheit des Wohngebäudes kommt in der Größe, der Vielzahl kleinerer Wohneinheiten, der gebäudeinternen Infrastruktur (Tagesräume, Tagespflege, Gemeinschafträume, Cafetreff u.a. und nicht zuletzt der Barrierefreiheit zum Ausdruck. Die Nähe zur Ortsmitte prädestiniert diese derart ausgewiesene Fläche für diese Nutzung.

Ein Teil der WA-Gebiete, die **WA(G)-Gebiete**, ist gem. § 9 (7) BauGB für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsraumförderung gefördert werden könnten, vorbehalten. Gebäude, die hier errichtet werden, müssen den Bedingungen der Förderbestimmungen entsprechen. Es entstehen dadurch jedoch keine Förderzusagen oder Zusagen zu Steuervergünstigungen, aber auch kein Zwang, Förderungen in Anspruch zu nehmen.

Als attraktiver Standort wurde in Schönberg in der Vergangenheit vor allem Eigentumswohnungen und hochwertige Mietwohnungen geschaffen. Es besteht daher ein Bedarf an günstigen Wohnungen, der hier Rahmen dieser Planung zum Teil gedeckt werden soll.

Es wird mit folgenden Zahlen an Wohneinheiten gerechnet:

Einfamilienhäuser - Zahl der Gebäude				
Freistehend	Doppelhäuser	Reihenhäuser	Wohneinheiten	Personen (3/WE)
61	34	13	**108**	324
Geschosswohnungen				
BGF m²	m² BGF je WE		Wohneinheiten	Personen (2/WE)
11175	90		**124**	248
Seniorenwohnanlage				
BGF m²	m² BGF je WE		Wohneinheiten	Personen (1,2/WE)
6156	55		**112**	134

Es wird bewusst auch von kleineren Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und in der Altenwohnanlage ausgegangen, da für einen breiten Bevölkerungsteil bezahlbare Wohnungen geschaffen werden sollen.

3.2.2 Flächen für Gemeinbedarf

Für die Kindertagesstätte ist im Norden des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Spezifizierung „Kindertagesstätte“ ausgewiesen. Für die Lage spricht die gute Erreichbarkeit auch für Kinder aus anderen Ortsteilen.

3.2.3 Grünflächen

Als naturnahe, öffentliche Grünfläche ist ein ca. 30 m breiter Streifen parallel der Schönberger Au geplant. Die Baugrenzen sind mind. 50 m von der Au entfernt. Der Streifen dient dem Gewässer-, dem Natur- und dem Landschaftsschutz sowie der Naherholung und wird im Westen entlang der Aue weiter bis zur Straße Rauher Berg geführt. Westlich der Zufahrt liegt eine private Fläche für Landwirtschaft.

Das **grüne Band** verbindet die Talaue mit dem Park im Osten und generiert so eine Grünfläche, die eine fußläufige Verbindung innerhalb der Siedlung erlaubt. Gleichzeitig wird das Wegenetz der Gemeinde für ihre Bürger und Gäste um ein weiteres attraktives Element ergänzt. Das Band soll nicht nur Verkehrsfläche sein, sondern auch Aufenthaltsqualität in Form von Spiel- und Sitzangeboten bieten. Nicht zuletzt besitzt dieses Element auch wichtige gestalterische und ökologische Funktionen.

Der **Spielplatz** auf dem Plateau im Osten stellt den Mittelpunkt der Siedlung dar. Hier endet das Grüne Band und hier treffen sich Geschosswohnungsbau und Einfamilienhäuser. Hier ist die höchste Siedlungsdichte. Der Spiel- und Bolzplatz sowie weitere Angebote sollen diesen Bereich zu einem Treffpunkt machen. Mit ca. 2100 m² Größe bleibt er unter den Empfehlungen der DIN 18034, die 5000 m² für Quartiersspielplätze vorschlägt. Dies ist jedoch vertretbar, da auch das Grüne Band Spiel- und Freizeitangebote (ca. 5400 m²) bietet und es sich um ein kleineres Quartier handelt.

Die Anlage dieses Spielplatzes befreit nicht von den Bestimmungen zur Anlage von privaten Kleinkinderspielplätzen nach § 8 Landesbauordnung.

Im Bereich des Kreisels liegen Flächen für Straßenbegleitgrün und nördlich des Kreisels eine Grünfläche für einen bereits vorhandenen Spielplatz.

3.2.4 Fläche für Rückhaltung von Niederschlagswasser

Im Nordwesten liegt das wasserrechtlich erforderliche Regenwasserrückhaltebecken (s. Punkte 4.1.1 und 4.2.2).

3.2.5 Fläche für Erzeugung, Verteilung und Speicherung von Wärme und Strom

Im Bereich der Zufahrt im Nordwesten ist eine Fläche für eine zentrale Energieversorgung dargestellt. Für diese Lage spricht die Nähe zur Einfahrt und die Möglichkeit, die Kindertagestätte mit zu versorgen. Auf dieser Fläche soll zudem eine Pumpe für die Schmutzwasserentsorgung sowie eine Stromverteilung installiert werden.

3.2.6 Landwirtschaftliche Fläche

Im Nordwesten des Plangebiets ist eine kleinere landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen, die zurzeit als Weide und zur Kleintierhaltung genutzt wird und auch in Zukunft in dieser Nutzung verbleiben soll. Auf ihr werden Rinder gehalten und Kleingeflügel (20 Hühner, 1 Hahn) gehalten.

3.2.7 Flächen für Maßnahmen zum Naturschutz

Im Süden des Plangebiets sowie nördlich des Regenwasserrückhaltebeckens befinden sich Knicks, die erhalten werden. Der südliche Knick wird nach Westen hin erweitert. Näheres enthält der Umweltbericht.

3.2.8 Ausschluss bzw. Beschränkung von Nutzungen und Anlagen

Ferienwohnungen sind gemäß §13a BauNVO in Verbindung mit § 4 (3) Punkt 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise als nicht störendes Gewerbe zulässig, sofern die Gemeinde nichts anderes festsetzt. Da der Bebauungsplan jedoch ausschließlich der Deckung des Raumbedarfs der örtlichen Bevölkerung dient, schließt der B-Plan Ferienwohnungen gemäß Punkt 1.2 der Textlichen Festsetzungen in größeren Gebäuden (2 und mehr Vollgeschosse) aus, um professionelles Vermieten von Ferienwohnungen zu unterbinden. In

den kleineren Wohngebäuden ist es als untergeordnete Nutzung zulässig. Als Kennzeichen der Unterordnung dient ein Verhältnis der Fläche für Ferienwohnung zur Hauptnutzung von max. 30 %.

Die Gemeinde sieht in der Vermietung an Monteure eine den Ferienwohnungen gleiche Nutzung.

Zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Sicherung der Durchgrünung der Siedlung werden auch **Nebenanlagen** in ihrer Zahl und Größe begrenzt (vgl. Kap. 3.3.1).

3.3 Maß der baulichen Nutzung

3.3.1 Flächennutzung

Im Bereich der **Freistehenden Einfamilienhäuser** und der **Doppelhäuser** mit maximal 1 Vollgeschoss sind eine Grundflächenzahl (GRZ) (Verhältnis der überbaubaren Grundstücksfläche zur Grundstücksfläche gem. § 19 BauNVO) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) (Verhältnis der Vollgeschossflächen zur Grundstücksfläche gem. § 20 BauNVO) von jeweils 0,3 festgesetzt. Dies bildet einen sinnvollen Kompromiss zwischen wirtschaftlich und ökologisch sinnvoller Flächennutzung und einem durchgrünten Siedlungsbild.

Im Bereich **Reihenhäuser** und des **Geschosswohnungsbaus** sind die GRZ auf 0,4 und die GFZ bei 2 Vollgeschossen auf 0,8 bzw. bei 3 Vollgeschossen auf 1,2 festgelegt. Damit wird eine höhere, der verdichteten Bauweise entsprechende Grundstücksausnutzung ermöglicht.

Die Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist ebenfalls zu beachten.

Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau zu ermöglichen, ist in den Gebieten WA(S) und WA(G) eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) Satz 2 bis zu 0,8 zulässig. Wegen der umliegenden eher lockeren und niedrigen Bebauung bestehen keine Bedenken wegen einer mangelhaften städtebaulichen Situation.

Zudem sind die Stützwände an Grundstücksgrenzen gem. §16 (6) und § 19 84) BauNVO nicht auf die GRZ anzurechnen, um die Nutzung der aufwendiger herzustellenden Hanggrundstücke gegenüber den übrigen nicht zu verringern.

Um die Versieglung von Flächen zu reduzieren, dürfen Terrassen und deren Überdachungen je daran angrenzende Nutzungseinheit höchstens 25 m² groß sein. Terrassen sind per Definition mit dem Gebäude verbunden. Angrenzende Wohneinheiten sind solche, die über einen unmittelbaren Zugang ins Freie zur Terrasse verfügen. Ausgenommen sind die Fläche für die Kindertagesstätte und die Seniorenwohnanlage, da hier auch Terrassen für größere Gruppen möglich sein sollen.

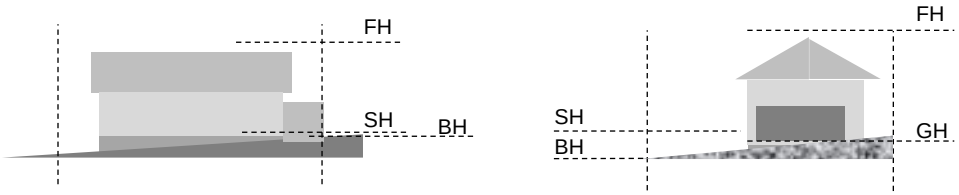
Freisitze sind versiegelte Sitzbereiche, die jedoch nicht mit dem Gebäude verbunden sind. Da

diese ebenfalls zur Versiegelung beitragen und in grenznaher Lage zu nachbarschaftlichen Konflikten führen können, werden diese vom B-Plan ausgeschlossen.

Nebenanlagen werden für die Gebäude in WA-Gebieten mit maximal einen Vollgeschoss (Einfamilienhäuser) aus den gleichen Gründen auf 15 m² je Grundstück begrenzt. Garagen sind keine Nebenanlagen.

3.3.2 Stellung der baulichen Anlagen - Höhen

Zur Sicherung des Landschafts- und Siedlungsbildes sind maximale Gebäudehöhen festgesetzt, die sich auf die Bordsteinhöhe der Straße vor dem Grundstück.



Bestimmung der höchsten zulässigen Sockel- (SH) und Firsthöhen (FH) sowie der festgesetzten Geländehöhe am höchsten Punkt des vorgelagerten Straßenrandbords (BH)

Als Straßenrandbord bezeichnet man den Randstein der Verkehrsfläche, also der Straße bzw. des Gehweges bei Straßen mit Gehwegen auf der Seite des Grundstücks. Zur Eindeutigkeit - insbesondere bei Eckgrundstücken - wird die Straße genannt, auf die sich die Sockelhöhe (OK Erdgeschossfußboden) bzw. die Firsthöhe beziehen. Beispiel: „FHüS4.5: 10 m“ bedeutet Firsthöhe max. 10 m über höchsten Punkt des Straßenbords der Straße S4.5. Diese Art der Festsetzung ist in der Praxis gerade bei den schwierigen Höhenverhältnissen einfach umzusetzen und zu überprüfen.

Des Weiteren wird in gleicher Weise eine festgelegte Geländeoberfläche angeben. Dies erhöht die Planungssicherheit u.a. für die Höhe von Nebenanlagen und Garagen an Nachbargrenzen und für die Bestimmung von Vollgeschossen.

Verbindliche Höhenwerte der Straßen sind in der Planzeichnung eingetragen. Zwischenwerte können gemittelt werden. Höhenmaße der Straße und u.a. die Höhenlage der Anschluss-schächte können den BauherrInnen zudem vom Erschließungsträger zur Verfügung gestellt werden.

Aus Gründen des Nachbarschutzes müssen Terrassen und deren Überdachungen mindestens 3 m von Nachbargrundstücken entfernt liegen.

3.4 Bauweise

Eine landschaftstypische Bauweise wird auch durch die überwiegende Festsetzung von Einzelhäusern in offener Bauweise erreicht. Als Übergang zum Geschosswohnungsbau sind zudem auch Doppelhäuser und Hausgruppen gemäß § 22 BauNVO zulässig.

Keine Festsetzungen zur Bauweise werden im Bereich des Altenwohnens getroffen, um hier größere Planungsfreiheit zu gewähren.

3.5 Aufschüttungen und Abgrabungen

3.5.1 Wall zur Alten Bahntrasse

Am Ostrand des Plangebiets ist zur ehem. Bahntrasse ein Wall von 1 m Höhe und 3 m Fußbreite herzustellen. Er dient dem optischen Abschluss des Geländes.

3.5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen

Im gesamten Plangebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen sowie erforderliche Böschungen und Stützwände zur Herstellung der Straßen und durchgängig ebener oder flachgeneigter Baugrundstücke zulässig (s. Geländeprofile).

Um die Erschließung der Gebäude im Hangbereich zu ermöglich, wird die Haupterschließungsstraße S3 in den flacheren Hangbereich im Süden gelegt. Von dieser Straße gehen die schleifenförmigen Straßen S4 aus, die in etwa parallel zur Hangneigung verlaufen. Die Baugrundstücke werden durch Stützwände und Bodenausgleich vom Erschließungsträger so terrassiert, dass dies durch die einzelnen Bauherren nicht mehr erforderlich ist. Grundlage dafür ist ein mit der Gemeinde abgestimmter Plan, der vertraglich vereinbart ist. Auf diese Weise wird ein unkoordiniertes Umgestalten der Hanglage vermieden.

Für Bauherren wird zudem vertraglich der Bau weiterer Mauern in der Höhe begrenzt. Werden diese parallel zu den in den Geländeprofilen der Planungzeichnung festgelegten Geländesprüngen errichtet, so müssen sie einen Abstand von mind. 2 m einhalten (s 3.8.4).

EV

3.6 Zahl der Stellplätze

Für Wohnungen über 80 m² Geschossfläche (GR) werden **2 Stellplätze** bzw. Garagen gefordert, um Parken im Straßenraum zu minimieren. Für die übrigen Wohnungen muss mindestens 1 Stellplatz nachgewiesen werden (s. auch Kap. 4.2.11).

Um das Landschaftsbild nicht zu stark zu beeinträchtigen, werden zudem Festsetzungen zur Gestaltung und Größe von Garagen getroffen. Des Weiteren werden öffentliche Parkplätze im Straßenraum festgesetzt, um eine ausreichende Anzahl zu sichern.

In den verkehrsberuhigten Straßen ist das Parken nur auf dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.7 Festsetzungen zum Umweltschutz

Die Festsetzungen zum Umweltschutz beruhen auf der Artenschutzrechtlichen Bewertung sowie dem Umweltbericht einschließlich der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung.

3.7.1 Festsetzungen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren

Die Festsetzungen zum Schutzschutz folgen der schalltechnischen Untersuchung des Wasser- und Verkehrskontors, Neumünster, vom 26.03.2018 (Anlage 2).

Weitere Erläuterungen enthält der Abschnitt 6.1

3.7.2 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Maßnahmen dienen vor allem dem Schutz der Auniederung mit ihrem besonderen Landschaftsbild und dem Uferrandstreifen. Zudem umrahmen ein Knick im Süden, Wälle im Süden und Osten sowie ein Pflanzstreifen im Norden die Siedlung und binden diese in die Landschaft ein. Grünflächen wie das Grüne Band und Straßenbäume stellen eine Durchgrünung des Gebietes sicher und vernetzen die Strukturen.

Technische Anlagen wie das Regenwasserrückhaltebecken werden so gestaltet, dass sie sich in das Landschaftsbild weitgehend einfügen. Die Versieglung wird durch die Festsetzungen zu Stellplätzen und Parkplätzen sowie zu den Wegen in der Auniederung reduziert.

Weitere Einzelheiten enthält der Umweltbericht.

3.7.3 Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen zu Boden Natur und Landschaft werden durch Bestimmungen zum Anpflanzen von Bäumen, Gehölzen und Hecken unterstützt.

Näheres enthält der Umweltbericht.

3.7.4 Festsetzungen zu Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ortsbildprägende Einzelbäume sind als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Ebenso werden der Knick am Südrand und der Knick in der Auniederung sowie deren Saumstreifen erhalten. Der südliche Knick wird zudem nach Westen verlängert.

Ebenfalls zu erhalten sind die Strukturen entlang der Brookau und parallel der L 211.

Näheres enthält der Umweltbericht.

3.8 Baugestaltung

Die Festsetzungen für die Baugestaltung unterstützen das städtebauliche Konzept und dienen vor allem zur Sicherung eines harmonischen Siedlungsbildes und der Einbindung in die Landschaft.

3.8.1 Dächer

Satteldächer mit Pfannendeckungen von 30 bis 45 Grad Neigung sind regionaltypisch. Auf breiteren Gebäudetypen wird die **Dachneigung** auf 15 bis 35 Grad Neigung reduziert, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dach und Baukörper zu erreichen. Die zulässigen Dachformen sind regionaltypisch und ergeben im Zusammenspiel ein Siedlungsbild ohne Brüche.

Die Festsetzungen zur **farblichen Gestaltung** der Dächer stellen ebenfalls auf regionaltypische Materialien ab. Sie sichern eine gestalterische Homogenität der Siedlung, insbesondere auch in der Fernwirkung. Der gestalterischen Homogenität dienen auch die Bestimmungen zu Dachformen sowie zur Material- und Farbgestaltung von Garagen und Nebenanlagen. Da diese jedoch für das Siedlungsbild weniger prägend sind und sein sollten, werden die Dachneigungen bei Garagen und Nebenanlagen reduziert, um diese gegenüber den Hauptgebäuden optisch zurückzunehmen.

Glasierungen und andere spiegelnde Dacheindeckungen führen z. T. zu erheblichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft und des Verkehrs. Sie sind zudem nicht regionaltypisch und daher unzulässig.

Gauben werden in der Größe begrenzt, um das geneigte Dach als siedlungsprägende Form zu sichern und schlecht proportionierte Dachaufbauten zu vermeiden. Zusammen mit den festgelegten Abständen zu den oberen und seitlichen Dachrändern gewährleistet dies ein ungestörtes Erscheinungsbild des Daches.

Gründächer sind grundsätzlich zulässig. Auf Garagen und Nebenanlagen mit mehr als 6 m² Grundfläche sind Gründächer obligatorisch. Auf Gebäuden mit mehr als 2 Wohneinheiten, auf Gebäuden im Teilgebiet WA(S)19 und auf der KiTa sind diese bei Dachneigungen von max. 20° Neigung vorgeschrieben. Gebäude mit mehr als 2 Nutzungseinheiten dürfen zudem 25 % der

Fläche über dem obersten Vollgeschoss als Flachdach mit Terrasse oder Gründach ausbilden.

Solaranlagen müssen einen Mindestabstand von 1 m zu den Dachrändern besitzen, damit auch bei diesen Dächern das Deckungsmaterial an den Rändern sichtbar bleibt und die Einbindung in das Siedlungsbild gewahrt wird. Diesem Ziel dient auch die Begrenzung auf 70 % der Fläche. Solaranlagen müssen in der Dachneigung angeordnet sein, damit keine störenden Aufbauten und Ausrichtkonstruktionen auf die Dächer montiert werden.

Die Bestimmungen zu den Dächern dienen dazu, in der Gestaltung der Dachlandschaften flexibel zu sein und gleichzeitig eine regionaltypische Dachlandschaft zu sichern.

3.8.2 Fassaden – Nebenanlagen – Sichtschutzwände - Garagen

Die Festsetzungen der **Farben** dienen ebenfalls der Sicherung der Homogenität der Siedlung. Es handelt sich um freundliche Farben in norddeutscher und skandinavischer Tradition, die sich in die Landschaft einfügen. Die Dominanz der Farben Rot bis Rotbraun sichert zusammen mit den Dächern die Einheitlichkeit. Die Zulassung von 30 % anderer Farben und Materialien gewährt den Bauherren Gestaltungsfreiheit und ermöglicht ein abwechslungsreiches Siedlungsbild, ohne die Gesamterscheinung zu gefährden. Nebenanlagen und Sichtschutzwände sind in den Farben des Hauptbaukörpers zu gestalten, um eine Einheitlichkeit und Ruhe in der Anlage zu erreichen.

Um Klarheit für Bauherren zu schaffen, sind bestimmte Giebelformen ausdrücklich erlaubt, sofern ihre Breiten in einem angemessenen Verhältnis (1:3) zur Fassade stehen.

Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhausanlagen) neigen dazu, sich im Laufe der Zeit gestalterisch auseinander zu entwickeln, daher sind die einheitliche Errichtung und die spätere Erhaltung geregelt.

Sichtschutzwände sind an den Hauptbaukörper anzubinden und auf 3 m Länge begrenzt, um eine Einfriedung größerer Grundstücksteile zu vermeiden, die die Offenheit des Siedlungsbildes stören.

Der Offenheit des Siedlungsbildes dienen auch die Festsetzungen zur Lage der **Garagen und überdachten Stellplätzen**. Derartige Anlagen sollen nicht ins Siedlungsbild ragen. 3 m Mindestabstand zur Straße gewährleisten dies.

3.8.3 Außenbeleuchtung und Werbeanlagen

Straßen-, Wege- und sonstige Außenbeleuchtungen sind nach unten zu richten, um Blendungen und eine ungemessene Aufhellung der Siedlung zu verhindern und deren naturnahen Charakter in diesem Landschaftsraum zu wahren.

Die warm-weiße Variante der **LED**-Lampentypen übt die geringste Anziehung auf Insekten aus

und ist daher in dieser landschaftsnahen Siedlung zu verwenden.

Um eine angemessene, unaufdringliche Atmosphäre und Belästigungen in der Siedlung zu verhindern, sind wechselnde oder sich **bewegende Lichter** unzulässig.

Die festgesetzte Größe für **Werbeanlagen** ermöglicht es dem nach BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Gewerbe, auf sich aufmerksam zu machen, ohne den Charakter einer Wohnsiedlung zu beeinträchtigen.

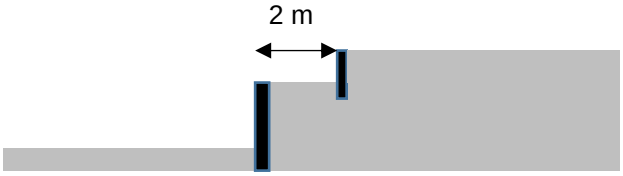
3.8.4 Stützwände und Außenanlagen

Stützwände mit Sichtflächen zur Straße sind mit Trockenmauern mit Feldsteinen herzustellen oder mit diesen zu verkleiden, um ein einheitliches und regionaltypisches Straßenbild zu erzeugen.

Die Höhe von Stützwänden richtet sich nach den Höhen der Geländeschnitte in der Planungszeichnung. Im Bereich des Hanges treppen sich die Stützwände an den Straßen ab. Zwischen den Grundstücken laufen in Nord-Süd-Richtung Stützwände, deren maximale Höhen den Schnitten entsprechen müssen. Zu den Kleingärten und zum Knick im Süden enden die Stützwände und wird das Gelände verzogen. Diese Stützwände werden vom Erschließungsträger errichtet.

EV

Zusätzliche Stützwände sind nur mit höchstens 1 m Höhe zulässig. Gemeint ist hier die sichtbare Höhe, da zu hohe Mauern aus gestalterischen Gründen verhindert werden sollen. Sie dürfen zudem nur parallel zu den in den Höhen begrenzten Stützwänden errichtet werden, wenn sie von diesen mindestens 2 m Abstand einhalten. Damit soll verhindert werden, dass die Stützwände so erhöht werden, dass sie optisch negativ im Siedlungsbild wirken und eine Wand womöglich unterschiedliche Materialien besitzt und die Nachbarschaft durch die Erhöhung beeinträchtigt wird.



Sichtschutzwände sind mit dem Gebäude zu verbinden und dürfen höchsten 3 m lang sein. Dies soll das Verbauen des Siedlungsbildes mit Sichtschutzwänden verhindern. Es sind keine weiteren Sichtschutzwände zulässig, etwa an Grundstücksgrenzen. Dies gilt auch für genehmigungsfreie Vorhaben.

Die Festsetzungen zur Einfassung von **Abfallbehältern** und **Gemeinschaftsstellplätzen** unterstützen die Schaffung und den Erhalt eines positiven Siedlungsbildes, das nicht von Behältern und Pkws beeinträchtigt wird.

4 Hochwasserschutz, Erschließung und Verkehr

4.1 Hochwasserschutz

4.1.1 Retention

Das Plangebiet ist Teil des **Retentionskonzeptes** (Rückhaltekonzept) der Gemeinde Schönberg. Es trägt dafür Sorge, dass starke Niederschläge im Abfluss kontrolliert und an sicheren Stellen zurückgehalten werden, um die Pumpwerke des Deich- und Entwässerungsverbandes nicht zu überfordern. Schäden durch Binnenhochwasser an Gebäuden und Infrastruktur werden so vermieden.

Diesen Zielen dient auch das Regenwasserrückhaltebecken in der Auniederung. Es ist über die rechtlichen Erfordernisse hinaus (2-jähriges Regenereignis) auf ein 20-jähriges Regenereignis hin berechnet.

4.1.2 Hochwassersicherheit

Die Gebäude an den Straße S1 und S2 parallel zur Schönberger Au liegen ca. 1 m höher als das Regenwasserrückhaltebecken. Sie sind daher nicht von einem überlaufenden Regenwasserrückhaltebecken gefährdet.

Da durch den Bau des Regenrückhaltebeckens die Eintragung in die Brookau gegen über dem natürlichen Zustand reduziert wird, gehen vom Baugebiet keine Gefahren aus. Anderseits sind für das Gebiet keine Hochwasser Ereignisse aus der Brookau zu erwarten.

4.2 Technische Erschließung und Entsorgung

Die technische Erschließung und die Entsorgung des Plangebiets sind durch folgende Maßnahmen realisierbar:

4.2.1 Abwasser

Das gesamte Plangebiet wird an die zentrale Ortsentwässerung der Gemeinde Schönberg angeschlossen. Das Abwasser wird im Freigefälle gesammelt und unter der Zufahrtstraße S1 nach Nordwesten geführt. Hier werden auch die Abwässer der Kleingartensiedlung und des Ansgargeländes mittels Übergabeschächten eingespeist. Zur Weiterleitung der Abwässer zum Gemeindeklärwerk ist eine Pumpstation erforderlich. Diese liegt im Bereich der Zufahrtstraße südlich der Kindertagesstätte. Es ist angestrebt diese ggf. baulich mit einer Wärmeerzeugungsanlage zu kombinieren, um die Schaltschränke einzuhausen.

4.2.2 Regenwasser

Die Oberflächenentwässerung und die Ableitung des Regenwassers der Häuser erfolgt über ein System von Rohren und wird über ein **Regenwasserrückhaltebecken** im Nordwesten des Plangebietes kontrolliert in die Schönberg Au eingeleitet. Das Becken ist als technische Anlage mit einem mindestens 1,80 m hohen Zaun zu sichern. Zu- und Ablauf sind mit Wartungsfahrzeugen zu erreichen. Die Dachflächen der Gebäude an der Straße S2 werden zur Entlastung des Regenwasserrückhaltebeckens zunächst in einen Graben eingeleitet und dann erst dem Becken zugeführt.

Eine **Versickerung** des Regenwassers von Gebäuden und versiegelten Straßen ist aus geologischen Gründen (Grundwasserstand, lehmige Bodenschichten) nicht möglich.

Es sind die erforderlichen Einleitungserlaubnisse gemäß § 7 WHG einzuholen. Zur fachlichen Beurteilung geplanter öffentlicher Regenwasserkanäle gem. § 34 LWG und Regenwasserbehandlungsanlagen gem. § 35 LWG sind Antragsunterlagen der unteren Wasserbehörde der Kreisverwaltung Plön vorzulegen. Die geplante Anlage von Teichen ist gem. § 31 WHG ebenfalls genehmigungspflichtig.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans werden der Unteren Wasserbehörde Nachweise gemäß dem Erlass zur Mengenbewirtschaftung vorgelegt.

Zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen, z.B. durch vollständig bebaute und versiegelte Flächen, wird bestimmt, dass die **Stellplätze** und die **Zufahrten** auf den privaten Grundstücken sowie die privaten Erschließungsstraßen mit einer versickerungsfähigen Befestigung gemäß Merkblatt für versickerungsfähige Verkehrsflächen der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen auszuführen sind. Zielsetzung ist es, Niederschlagswasser im Straßenunterbau zurückzuhalten und den Anteil an versiegelten Flächen mit direkten räumlichen und landschaftspflegerischen Beziehungen zu den Außenbereichen so gering wie möglich zu halten.

4.2.3 Trink- und Löschwasser

Die Trinkwasserversorgung ist durch den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau gewährleistet. Das Netz wird im Rahmen der Erweiterung gemäß den anerkannten Regeln der Technik ergänzt.

Eine Löschwassermenge von mind. 800 Litern pro Minute für eine Löschzeit von 2 Stunden (96 m³) sichergestellt. In Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr der Gemeinde Schönberg erfolgt eine Planung der Hydrantenstandorte. Löschwasserentnahme aus Gewässern ist nicht erforderlich. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden Hydranten gemäß Hydrantenrichtlinie (DVGW - Arbeitsblatt W 331) geplant.

4.2.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über die Schleswig-Holstein Netz AG. Dies benötigt eine Trafostation (ca. 1,8 x 3 m) auf einer Fläche von ca. 4 x 6 m in zentraler Lage. Eine entsprechende Festsetzung erfolgt im Bereich der Zufahrtstraße S1. Eine weitere Einspeisung ist über die Straße Am Alten Bahnhof möglich.

Parallel zur alten Bahntrasse, an der Ostseite des Plangebietes, verläuft eine 20kV-Leitung, die im Rahmen der Erschließungsplanung in die öffentlichen Straßen des Plangebiets umgelegt wird. Die Errichtung eines Walls parallel zur Bahntrasse ist daher möglich.

4.2.5 Energieversorgung

Bezüglich der Energieträger enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen. Die Entwicklung im Bereich der Energieversorgung ist so dynamisch, dass eine langfristige Festsetzung nicht sinnvoll erscheint. Es ist eine Fernwärmeversorgung mit erneuerbaren Energieträgern geplant, nicht jedoch festgesetzt. Die Fernwärme ist zunächst für die größeren Gebäude vorgesehen, Einfamilienhäuser können sich ggf. an das Versorgungsnetz anhängen. Eine Fläche zur Energieerzeugung ist im Zufahrtsbereich ausgewiesen.

Bauherren können Erd- und Luftwärmepumpen mit oder ohne Ökostrom verwenden, Erdgas oder Biogas für ihr Haus kaufen oder Passivhäuser errichten. Die Richtung der Dächer ist nicht festgesetzt, um eine Orientierung für Solarenergie zu ermöglichen.

Die Gasversorgung erfolgt über das Netz der SWKiel Netz GmbH der Stadtwerke Kiel AG. Es ist der Bezug von Erdgas und Biogas möglich.

4.2.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird aufgrund der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön durch das Amt für Abfallwirtschaft organisiert. Es erfolgt eine Straßenrandentsorgung. Alle Straßen sind von Müllfahrzeugen befahrbar. Der Straßenraum der Erschließungsstraßen ist ausreichend breit und lang, um auch eine größere Zahl von Abfallbehältern entlang der Straße aufzustellen. Im Rahmen der Gebäudeplanungen ist insbesondere bei Gebäuden mit vielen oder großen Nutzungseinheiten mit der Abfallwirtschaft des Kreises Plön zu prüfen, inwieweit Müllsammelstellen in Straßennähe anzulegen sind.

Die Erschließungsstraßen sind zudem ausreichend breit und besitzen eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,50 m für Müllfahrzeuge und Feuerwehr. Wendehämmer für Müllfahrzeuge sind nicht erforderlich.

4.2.7 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebiets mit Telekommunikationsfestnetz erfolgt über ein Unternehmen nach Wahl des Erschließungsträgers.

4.2.8 Straßen und Wege

Die Planung der Erschließung und die Dimensionierung der Straßen erfolgten auf der Grundlage eines Gutachtens des Wasser- und Verkehrskontors in Neumünster (Anlage 1). Die Querschnitte der Straße sind in der Planzeichnung dargestellt.

Der Eingangsbereich mit den Einmündungen der Straßen „Rauher Berg“ und „Kuhlenkamp“ ist ein Kreisverkehr geplant. Zwar ist gemäß Regelwerken auch eine mehrfache Einmündung möglich, ein Kreisverkehr erhöht jedoch die Sicherheit und Übersichtlichkeit des Knotenpunktes bei der Abwicklung des Fußgänger-, Radfahrer und des Kfz-Verkehrs.

Die Haupterschließung erfolgt im Nordwesten von der Straße Kuhlenkamp parallel zur Schönberger Au, Straße **S1**. Sie besitzt auf der östlichen Seite einen Bürgersteig. Die Einmündung an der Straße Kuhlenkamp ist gemäß Verkehrsgutachten auch ohne Anlage eines Kreisels möglich. Querungshilfen soll zukünftig das Überschreiten der Straßen Kuhlenkamp und Rauher Berg erleichtern.

An der folgenden Straße **S2** sind zweiseitig Bürgersteige angeordnet, um die Kinder auf dem Weg von und zur KiTa zu schützen (Ostseite) und die Bewohner auf der Westseite nicht unmittelbar auf die Straße gelangen zu lassen. Auf der Westseite sind zudem Bäume und öffentliche Stellplätze angeordnet. Nach Süden hin ermöglicht die Straße später einen weiteren Bauabschnitt.

Der Hauptverkehr wird in einer Schleife parallel zur südlichen Baureihe auf das östliche Plateau geführt. Diese Straße **S3** besitzt im Süden einen Bürgersteig zur Erschließung und zum Schutz der Bewohner anliegender Häuser. Vor dem Bürgersteig sind öffentliche Stellplätze und Bäume angeordnet. Die Straße S3 führt zum Plateau und geht dort in eine verkehrsberuhigte Straße des Typs S4 über.

Die Straßen S1-S3 erhalten eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h.

Von der Straße gehen 3 schleifenartige Straßen aus, die die Gebäude im Bereich des Hangs erschließen, **S4.1-S4.4**. Diese Straßen sollen als Spielstraßen verkehrsberuhigt werden. Bäume und öffentliche Stellplätze gliedern den Straßenraum.

Im Norden verläuft eine weitere Straße **S4.5**, die der Verbindung der Straßen S4.1-S4.4 zu Schleifen dient. Da im Westen wegen der Steigung eine Treppenanlage ausgebildet wird, ist ein Durchfahren von Nordwesten nach Nordosten nicht möglich und wäre auch nicht wünschenswert. Bäume und öffentliche Stellplätze gliedern auch hier den Straßenraum.

Die Straßen S4.5 mündet auf einem Platz, der als Übergang zu den Straßen Poppendiek/Am

Alten Bahnhof und einer zukünftigen Verbindung zum Rosenweg dient. Der Anschluss an den Ortskern mit seinen Versorgungseinrichtungen erfolgt für Fußgänger- und Radfahrer über die Straße „Am Alten Bahnhof“. Der Bahnhof ist über eine neue Verbindung zum Rosenweg ebenfalls für Fußgänger und Radfahrer zukünftig schnell erreichbar (vgl. Luftbild, Kap. 1.1).

Die Straße „Am Alten Bahnhof“ dient nur bei Sperrung der Straße S1 für KfZ als Zufahrt zum Baugebiet.

Die fußläufige Verbindung wird über ein grünes Band hergestellt, das die Talaue mit dem Platz im Osten verbindet und quer durch die Siedlung läuft. In der Talaue verläuft ein Fuß- und Radweg. Die Kleingärten können durch einen Fußweg von der Mitte der Straße S4.5 erreicht werden. Es ist jedoch den Kleingartenverein freigestellt, ihrerseits den Zugang zu ermöglichen oder zu unterbinden.

Im 1. Bauabschnitt ersetzt die Straße S5.1-S4.4 die Straße S2 als Haupterschließung. Die Straße S5.1 wird noch Realisierung des 2. Bauabschnittes für den Durchgangsverkehr gesperrt.

4.2.9 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Aus dem Plangebiet besteht über die Straße S1 und die Straße „Am alten Bahnhof“ die Möglichkeit, die regionalen Buslinien zu erreichen. Entsprechende Haltestellen befinden sich an der Straße Kuhlenkamp in gut erreichbarer Entfernung.

Zudem liegt der Bahnhof über die Bahnhofstraße oder den Rosenweg in kurzer Entfernung.

4.2.10 Rettungswege und Flächen für die Feuerwehr

Alle Gebäude sind für Rettungskräfte und Feuerwehr erreichbar. Bewegungsflächen für die Feuerwehr (12 x 4,50 m) sind auf den Anliegerstraßen in regelmäßigen Abständen vorhanden. Auf den Grundstücken müssen die Flächen für die Feuerwehr ggf. im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Planung sind ggf. die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken nachzuweisen. Dies gilt insbesondere für den Geschosswohnungsbau und die Seniorenwohnanlage.

4.2.11 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze der freistehenden Einfamilienhäuser, der Doppel- und Reihenhäuser sowie der Geschosswohnungsbauten sind jeweils auf deren Grundstücken zu planen. Um eine zu starke Belastung der öffentlichen Flächen mit parkenden Pkws zu verhindern, werden für Wohneinheiten über 80 m² Geschossfläche 2 Stellplätze verlangt.

Stellplätze sind im Gestaltungsplan für die Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten beispielhaft dargestellt. Um das Landschaftsbild nicht zu stark zu beeinträchtigen, werden zudem Festsetzungen zur Gestaltung und Größe von Garagen getroffen.

Des Weiteren werden öffentliche Parkplätze im Straßenraum festgesetzt, um einen von parkenden Fahrzeugen ungehinderten Verkehr und Flächen für die Feuerwehr zu ermöglichen. In den verkehrsberuhigten Straßen ist das Parken nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Im Straßenraum sind ca. 84 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Bei den geschätzten 232 Wohneinheiten ohne Seniorenwohnen ergibt sich ein Schlüssel von 1:3 und mit den ca. 112 Seniorenwohnungen ein Schlüssel von 1:4 statt der üblichen 1:5.

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden geschätzt 124 Wohneinheiten entstehen. Im nahen Straßenraum stehen neben den privaten Stellplätzen auf den Grundstücken weitere ca. 25-30 öffentliche Parkplätze für Gäste bereit. Dies entspricht einem Schlüssel von 1:5 (Parkplatz:Wohneinheiten). Der ehemaligen Stellplatzerlass des Landes Schleswig-Holstein, der heute noch häufig zur Orientierung herangezogen wird, fordert für Besucherstellplätze ein Mindestverhältnis 10 % oder 1:10.

Im Erschließungsvertrag wird geregelt, dass bei einer höheren Anzahl von kleinen Wohnungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus, weitere Parkplätze geschaffen werden müssen. EV

Die Bestimmung von Anzahl und Lage der Stellplätze für die Kindertagesstätte, Kurzzeitparkplätze für Eltern und Parkplätze für Personal sind der hochbaulichen Entwurfsplanung überlassen. Im Gestaltungsplan findet sich ein Lösungsvorschlag mit 10 Parkplätzen und 3 Kurzzeitparkplätzen (Kiss-And-Ride).

5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

5.1 Ortsentwicklung

Zusätzlich zu den in den vorangegangenen Kapiteln, im Umweltbericht und in den Fachgutachten dargelegten Auswirkungen wird die Planung folgende wesentliche Auswirkungen besitzen:

- Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots
- Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum
- Ausbau der Infrastruktur für Kinder
- Verbesserung des Orts- und Siedlungsbilds
- Ausbau der Vernetzung mit Fuß- und Radwegen
- Sicherung und Ausbau der Vernetzung der Naturräume

- Sicherung der naturräumlichen Wirkung der Schönberger Au

5.2 Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Erschließung, die Anlage der öffentlichen Grünflächen einschließlich Bepflanzung und Möblierung und des Platzes erfolgen durch einen regionalen Unternehmer gemäß Erschließungsvertrag in 2 Bauabschnitten. Dieser führt auch die Vermarktung durch.

Die Fläche für Gemeinbedarf, die Straßen, der Platz im Nordwesten und die öffentlichen Grünflächen werden der Gemeinde übertragen.

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich sein, da sich das Gelände bereits in der Verfügung des Erschließungsträgers befindet.

5.3 Kosten und Finanzierung

Öffentliche Maßnahmen
Für die Gemeinde fallen die Grundstückskosten und die Baukosten für die Kindertagesstätte sowie für den Bau des Kreisels an.

Als Unterhaltungskosten sind die Kosten für die Straßen, öffentlichen Grünflächen und Plätze zu benennen.

Private Maßnahmen
Die übrige Umsetzung der Planung erfolgt durch einen regionalen Unternehmer auf eigene Kosten sowie von den privaten Bauherren.

6 Immissionsschutz

6.1 Verkehr

Zur Begutachtung der Verkehrsimmissionen wurde ein Gutachten mit Datum 26.5.2020 erstellt (s. Anlage 2). Kritische Bereiche sind die Immissionen der Landesstraße, der Zufahrtstraßen S1 und S2 sowie der Bahntrasse.

Zur Bahntrasse hin ist an der Südostecke des Plangebiets ein Wall von 3 m Höhe über Schienenoberkante herzustellen. Der Teil östlich der Feldzufahrt ist auf der der Bahntrasse zugewandten Seite mit einem 60 cm breiten Wartungsweg zu versehen.

Zusätzlich zum Wall sind in den in der Planzeichnung gezeichneten Bereichen schutzbedürftige Räume mit Lärmschutzmaßnahmen für den Lärmpegelbereich III bzw. IV nach DIN 4109-1:2016-07 auszuführen. In WA 19 und WA 20 gilt dies ab dem 1. Obergeschoss.

Bei LPB IV ist das gesamte Bau-Schalldämmmaß R‘w,ges für die Summe aller Außenbauteile

von Wohn- und Unterrichtsräumen mit mindestens 40 dB vorzusehen; für Büroräume kann das gesamte Bau-Schalldämmmaß R‘w,ges um 5 dB gesenkt werden.

Bei LPB III ist das gesamte Bau-Schalldämmmaß R‘w,ges für die Summe aller Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mind. 35 dB vorzusehen; für Büroräume kann das gesamte Bau-Schalldämmmaß R‘w,ges um 5 dB gesenkt werden.

Bestehende Gebäude besitzen Bestandschutz und müssen nicht nachgerüstet werden.

6.2 Gewerbelärm

Die lärmtechnische Stellungnahme zum Gewerbelärm des Wasser- und Verkehrskontors, Neumünster, vom 06.12.2018 hat gezeigt, dass von den nordöstlich gelegen gewerblichen Aktivitäten keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Bebauung vor Gewerbelärm sind nicht erforderlich.

6.3 Energiestation

Die Nachweise für die zentrale Energieversorgungsstation bezüglich Schall- und Abgasimmissionen sind im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens zu erbringen. Da solche Anlagen in Wohngebiet und auch in Wohngebäuden üblich sind, ist eine Begutachtung im Rahmen des Bauleitverfahrens nicht sinnvoll und wegen ggf. noch erfolgender technischer Änderungen in der Anlagenplanung nicht sinnvoll. Es sind insbesondere die Werte für das nahe gelegene Allgemeine Wohngebiet und die KiTa einzuhalten. Dabei ist von den Baugrenzen im Rechtsplan auszugehen. Auch ist zu beachten, dass östlich der Erschließungsstraße S1 (Gelände Ansgar-Kirche) schon Wohnnutzungen vorhanden sind und eine weitere Wohnbauentwicklung möglich sein muss.

6.4 Landwirtschaft

Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

Südlich des Plangebietes liegen landwirtschaftliche Flächen, die als Äcker genutzt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion ist nicht zu erwarten.

Im Nordwesten des Plangebiets ist eine kleinere landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Auf ihr grasen Rinder und werden in Liebhaberei Kleingeflügel (20 Hühner, 1 Hahn) gehalten. Die Rinder grasen auf der gesamten Fläche. Dies soll auch in Zukunft so bleiben. Das Gehege der Kleintiere wird im Westen des Geländes angeordnet. Erhebliche Beeinträchtigungen der geplanten Wohnbebauung sind durch diese landwirtschaftliche Nutzung nicht zu erwarten. Bei einer Intensivierung der Nutzung muss deren Verträglichkeit jeweils geprüft werden.

7 Nachrichtliche Hinweise

7.1 Verbot von Steingärten

Steingärten sind weder umweltfreundlich noch attraktiv. Sie verschlechtern zudem das Kleinklima. § 8 (1) LBO lautet: „Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasseraufnahmefähig zu lassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung entgegenstehen."

Gemäß Kommentar zur LBO sind zulässige Verwendungen: Gehwege, Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen, Standplätze für Abfallbehälter, Terrassenflächen oder Kleinkinderspielplätze.

7.2 Pflichten als Anlieger der Bahntrasse

Anlieger von Bahntrassen unterliegen besonderen Verpflichtungen zur Sicherung des Bahnverkehrs. Anpflanzungen, Einfriedungen und bauliche Maßnahmen im Bereich der Bahn unterliegen den Bestimmungen des Eisenbahnrechts und sind mit dem Betreiber der Bahnstrecke (AKN Eisenbahn GmbH) abzustimmen. Es können Auflagen erfolgen.

Diese ergeben sich u.a. aus dem Landeseisenbahngesetz.

§ 6 des Eisenbahngesetzes lautet:

„Bauliche Anlagen und Lichtreklamen in der Nähe von Bahnanlagen

(1) Längs der Strecken von Eisenbahnen dürfen

1. bei gerader Streckenführung

a) bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 50 m,

b) Lichtreklamen in einer Entfernung bis zu 200 m,

2. bei gekrümmter Streckenführung

bauliche Anlagen und Lichtreklamen in einer Entfernung bis zu 250 m von der Mitte des nächstgelegenen Gleises nicht errichtet oder geändert werden, wenn die Betriebssicherheit der Eisenbahn dadurch beeinträchtigt wird.

(2) Bei geplanten Eisenbahnanlagen gelten die Beschränkungen des Absatzes 1 vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren oder von dem Zeitpunkt an, zu dem den Betroffenen Gelegenheit gegeben wird, den Plan einzusehen.

(3) Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Besitzerinnen und Besitzer haben auf Anordnung der Aufsichtsbehörde eine nach Absatz 1 unzulässige bauliche Anlage oder Lichtreklame zu beseitigen oder deren Beseitigung zu dulden.

(4) Wird infolge der Anwendung der Absätze 1 bis 3 die bauliche Nutzung eines Grundstückes, auf deren Zulassung bisher ein Rechtsanspruch bestand, ganz oder teilweise aufgehoben, so kann die Eigentümerin oder der Eigentümer insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen, als die Vorbereitungen zur baulichen Nutzung des Grundstückes in dem bisher zulässigen Umfang für sie oder ihn an Wert verlieren oder eine wesentliche Wertminderung des Grundstückes eintritt. Im Falle des Absatzes 2 entsteht der Anspruch erst, wenn der Plan bestandskräftig oder mit der Ausführung begonnen worden ist. Zur Entschädigung ist das Eisenbahnunternehmen verpflichtet."

§ 7 des Eisenbahngesetzes lautet:

„(1) Zum Schutz der Eisenbahnanlagen vor nachteiligen Einwirkungen der Natur, insbesondere durch Hochwasser, Schneeverwehungen, Steinschlag und Vermurungen, haben die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Besitzerinnen und Besitzer der einer Eisenbahn benachbarten Grundstücke die erforderlichen Schutzeinrichtungen zu dulden.

(2) Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Anlagen dürfen auf den einer Eisenbahn benachbarten Grundstücken nicht errichtet oder geändert werden. Wenn sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Besitzerinnen und Besitzer sie zu beseitigen oder die Beseitigung durch das Eisenbahninfra-strukturunternehmen zu dulden; in diesem Falle ist das Eisenbahninfrastrukturunternehmen zur Entschädigung verpflichtet.

(3) Zur Einhaltung der Schutzvorschriften der Absätze 1 und 2 trifft die Aufsichtsbehörde diejenigen Maßnahmen, die nach pflichtgemäßem Ermessen erforderlich sind.

(4) Wenn Schutzmaßnahmen nach Absatz 1 erforderlich sind oder die Eigentümerin oder der Eigentümer bzw. die Besitzerin oder der Besitzer die Beseitigung von Anlagen nach Absatz 2 Satz 2 nicht selbst durchführt, ist ihr oder ihm die beabsichtigte Durchführung von Maßnahmen nach den Absätzen 1 und 2 zwei Wochen vorher schriftlich anzuzeigen, sofern nicht Gefahr im Verzuge ist. Sind solche Maßnahmen in Sichtflächen an Kreuzungen mit Straßen erforderlich, für die das Eisenbahnkreuzungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. März 1971 (BGBl. I S. 337), zuletzt geändert durch Artikel 6 Abs. 106 des Gesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. I S. 2378), gilt, werden die Maßnahmen von der zuständigen Straßenbaubehörde angezeigt und durchgeführt.

(5) Die Aufsichtsbehörde kann Ausnahmen von den Vorschriften des Absatzes 2 zulassen, wenn nachgewiesen wird, dass die Betriebssicherheit der Bahn nicht beeinträchtigt wird."

Zudem gelten gemäß Landeseisenbahnamt folgende Grundsätze:

Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.

Sonstige lnanspruchnahmen von Bahngelände - sofern nicht gesondert vereinbart - sind auszuschließen.

Bahnseitengräben dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Der Abfluss des

Oberflächenwassers aus dem Gleisfeld muss jederzeit sichergestellt sein.

- Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlage sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.
- Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden.
- Forderungen der Grundstückseigentümer und -nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z. B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen etc.) sind gemäß Landeseisenbahnverwaltung, auch durch die Rechtsnachfolger der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen.
- Insbesondere ist dabei zu berücksichtigen, dass im Zuge der Reaktivierung der Strecke Kiel Süd - Schönberg für den Schienenpersonennahverkehr mit einer stärkeren Auslastung der Eisenbahninfrastruktur zu rechnen ist und diese keiner weiteren eisenbahnrechtlichen Genehmigung bedarf.
- Es wird zur Erhöhung der Sicherheit empfohlen, die Grundstücksflächen in Abstimmung mit der AKN Eisenbahn GmbH zum Bahngrundstück so einzufrieden, dass keine Zugangsmöglichkeit zur Bahnanlage besteht.
- Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen ist eine Beteiligung des Landeseisenbahnverwaltung im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung erforderlich.

Weitere Hinweise enthält „Richtlinie 822 - Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ der DB AG.

7.3 Waldschutzstreifen

Im Westen des Plangebiets ist ein Waldschutzstreifen nachrichtlich dargestellt. Er ergibt sich gemäß Landeswaldgesetz aus dem angrenzenden kleinen Wald der Nachbargemeinde.

7.4 Altlasten und Kampfmittel

Es sind keine Verdachte auf Altlasten bei der Gemeinde oder dem Kreis Plön bekannt.

Die Gemeinde/Stadt Schönberg liegt in keinen bekanntem Bombenabwurfgebiet. Für die

durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition oder Waffen sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

7.5 Bodendenkmäler

Der westliche Teil der überplanten Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei diesem Teil handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes. Die Ostgrenze des Interessengebietes ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Im Jahr 2020 wurden wesentliche Flächen archäologisch untersucht und können nun gemäß dieser Planung genutzt werden. In der Auniederung verbleibt jedoch ein Bereich, der noch nicht untersucht wurde. Hier dürfen gemäß Denkmalschutzgesetz Bodeneingriffe nur bis zu 20 cm Tiefe und Aufschüttungen nur bis zu 70 cm Höhe erfolgen. Die Planzeichnung enthält entsprechende Hinweise und Markierungen.

Denkmale sind gem. § 8 (1) DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gem. § 15 Denkmalschutzgesetz 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.

7.6 Denkmalschutz

Die Ansgarkirche liegt im Zufahrtbereich des Neubaugebiets, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Es handelt sich um ein Kulturdenkmal. Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (SchG SH) wird hiermit hingewiesen. So sind Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben, deren Eindruck zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig

und bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

8 Teil 2 - Umweltbericht

Schönberg, den …..

Adam Kokocinski

(Bürgermeister)