

**Satzung über die 1. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das  
Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“  
der Stadt Schönberg im Verfahren nach § 13b  
BauGB  
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss -**

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Datum</i> 20.04.2022	<i>Bearbeitung:</i> Lisa Watermann <i>Bearbeiter/in-Telefonnr.:</i> 038828/330-1410
---	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg (Vorberatung)	03.05.2022	Ö
Hauptausschuss der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö
Stadtvertretung Schönberg (Entscheidung)		Ö

**Sachverhalt**

Die Stadt Schönberg hat in ihrer Sitzung am 17.12.2020 das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes gebilligt und zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit bestimmt. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durch Offenlage im Amt Schönberger Land in der Zeit vom 16.03.2021 bis 15.04.2021 unterrichtet. Das Verfahren findet nach § 13b BauGB statt und dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie die Änderung der Erschließungsstruktur verbunden mit der Neuordnung der Grundstücke für das Plangebiet. Die Information der berührten Behörden und TÖB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung ist durch das Amt Schönberger Land für die Stadt Schönberg erfolgt. Den berührten Behörden und TÖB wurde in der Zeit vom 16. März bis zum 15. April 2021 Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in den Entwurfsunterlagen überwiegend beachtet. Sie werden im Folgenden dargestellt.

Im Rahmen der weiteren Planbearbeitung kam es darauf an, die Anforderungen an die Ver- und Entsorgung und die Herstellung der Verkehrsanlagen abzustimmen. Es galt die Anforderungen zur Verträglichkeit des Vorhabens mit den Umweltbelangen in Bezug auf die naturräumliche Ausstattung und die Hecken darzustellen. Darüber hinaus wurde die Erstellung einer Schalluntersuchung erforderlich. Diese Schalluntersuchung liegt seit dem 10. Januar 2022 vor. Es wurden die Auswirkungen durch den Straßenlärm und durch

den Schienenlärm beurteilt. Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich der Schalldämmung der Außenbauteile keine gesonderte textliche Festsetzung erforderlich ist. Textliche Festsetzungen sind nicht erforderlich. Die als mögliche Obergrenze heranziehbaren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete von 59/ 49 dB(A) (tags/ nachts) werden gemäß Gutachter innerhalb der Baugrenzen im gesamten Plangebiet eingehalten. Auf diesen Grundlagen wird der Entwurf unter Berücksichtigung der Auswertung des Stellungnahmeverfahrens erstellt. In Bezug auf die Stellungnahmen wird auf einzelne Anforderungen gesondert eingegangen.

Die Festsetzungsmethodik hinsichtlich der Baugebiete WA1 und WA2 verbleibt, weil nur im WA1-Gebiet die Zahl der Vollgeschosse festgelegt wird, im WA2-Gebiet wird aufgrund der Hanglage darauf verzichtet. Im WA2-Gebiet wird auf Gebäude mit Souterrain und Kellergeschoss orientiert, um hier die Geländeunterschiede abzufangen; ansonsten erhöht sich der Umfang an Aufschüttungen.

Die Höhenlage der Straße wurde ermittelt. Die Höhenfestsetzungen innerhalb der Planzeichnung werden entsprechend vorgenommen. Hierbei wird auf die Gradienten Bezug genommen und auf das natürliche Gelände. Durch Festsetzungen ist gesichert, dass bei abfallendem Gelände wie im WA2-Gebiet die Höhenlage der Straße als Bezugspunkt gilt. Das heißt die Gebäude können nicht tiefer als die Straße entstehen. Damit sind Anforderungen an Aufschüttungen bzw. an das Kellergeschoss zu berücksichtigen. Für das WA2-Gebiet wird auf die Errichtung eines Kellergeschosses bzw. ein Souterrain orientiert. Deshalb wird in diesem Zusammenhang auch auf die Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Die Festsetzungen in Bezug auf die festgelegte Bezugshöhe zur Traufhöhe von 4,00 m und zur Firsthöhe von 9,00 m sind ausreichend.

Ausgleichs- und Ersatzanforderungen ergeben sich nicht. Als Minimierung werden Ergänzungen der vorhandenen Heckenpflanzungen vorgesehen. Auf das Regenwasserrückhaltebecken kann verzichtet werden, weil die Ableitung über das Gebiet des B-Planes Nr. 14.1 - 1. Teil erfolgt. Die erforderliche Ausstattung ist vorzusehen. Der Biofilter beim Abwasserpumpwerk ist im städtebaulichen Vertrag entsprechend zu sichern.

Der Anforderung der Immissionsschutzbehörde wurde durch Erstellung eines Schallgutachtens gefolgt. Sollten sich im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens Anforderungen an Schutzmaßnahmen und Festsetzungen ergeben, sind diese im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung zu erörtern und festzulegen.

Hinsichtlich der Umweltbelange wurden Abstimmungen mit der Naturschutzbehörde geführt. Die Vereinbarkeit zur Erweiterung der Baufelder und überbaubaren Flächen kann unter Berücksichtigung des Heckenbestandes hergestellt werden.

Als Schwierigkeit stellte sich heraus, dass die Katastersituation sich im Plangebiet geändert hat. Dies führte zu einer neuen Lage von topographischen Elementen im Plangebiet auf die durch die Planfestsetzungen eingegangen wird. Artenschutzrechtliche Belange werden unter Berücksichtigung und Beachtung der Hinweise nicht berührt. § 20 Biotope werden nicht beeinträchtigt. Aus Sicht der Denkmalschutzbehörde werden keine Anregungen oder Hinweise vorgetragen. Ebenso werden aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Anregungen und Hinweise in Bezug auf die Kita vorgetragen. Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde und des Straßenbaulastträgers wird auf die Verkehrsfläche des Bünsdorfer Weges verwiesen. Die Stadt Schönberg hat hier

ausreichend Verkehrsflächen festgesetzt. Die gewünschten Ausbaubreiten des Stellungnahmeverfahrens können umgesetzt werden. Die detaillierte Abstimmung erfolgt im Rahmen der technischen Planung. Hierbei ist zu beachten, dass der Bünsdorfer Weg im Bereich des Arndtberges bereits ausgebaut ist und eine harmonische Fortführung durch die Stadt Schönberg beabsichtigt ist. Der Straßenausbau ist diesbezüglich abgestimmt vorzubereiten.

Auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen wird der Beschluss über den Entwurf des Bebauungsplanes empfohlen.

Im Zuge der Bewertung der Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligung haben sich keine Belange ergeben, die nicht in Vereinbarung mit der Planung gebracht werden konnten. Die Auswertung der Stellungnahmen wird der Dokumentation beigefügt.

**In der Sitzung des Bauausschusses vom 15.03.2022 wurde der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss bereits inhaltlich vorberaten. Die dort festgehaltenen Änderungen wurden in die Planunterlagen eingefügt, sodass es sich bei den beigefügten Unterlagen, um deren Aktualisierung handelt.**

### **Beschlussvorschlag**

1. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 2. Teil für das Wohngebiet „Wohnpark am Bünsdorfer Weg“, bestehend aus der Planzeichnung Teil A, dem Text Teil B mit den örtlichen Bauvorschriften, begrenzt:
  - im Nordosten: durch eine vorhandene Feldhecke und angrenzende landwirtschaftliche Flächen,
  - im Südosten: durch den Bünsdorfer Weg,
  - im Südwesten: durch eine vorhandene Hecke und daran angrenzend das bebaute Grundstück Arndtsberg Nr. 5 und getrennt durch einen öffentlichen Weg die bebauten Grundstücke Arndtsberg Nr. 7, und Nr. 11,
  - im Westen: durch eine vorhandene Feldhecke,und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von mindestens 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.
5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Schönberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

## Finanzielle Auswirkungen

Keine

### Anlage/n

1	Anlage 1 - Bebauungsplan Nr. 14.1, 2. Teil, 1. Änderung - Planzeichnung (öffentlich)
2	Anlage 2 - Bebauungsplan Nr. 14.1, 2. Teil, 1. Änderung - Textteil (öffentlich)
3	Anlage 3 - Bebauungsplan Nr. 14.1, 2. Teil, 1. Änderung - Begründung (öffentlich)
4	Anlage 4 - Bebauungsplan Nr. 14.1, 2. Teil, 1. Änderung - Schalltechnische Untersuchung (öffentlich)