

# BEGRÜNDUNG

## Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön

Für das Gebiet westlich der Strandstraße Grundstück Nr. 15

Bearbeitung:

**B2K ARCHITEKTEN UND STADTPLANER KÜHLE - KOERNER - GUNDELACH PartG mbB**

Schleiweg 10 – 24106 Kiel - Fon: 0431-59674683 -0 - Fax: 0431-59674699 - info@b2k.de

Stand: 01.03.2019

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3 (1) BauGB - **§ 3 (2) BauGB** - § 4 (1) BauGB - § 4a (2) BauGB - **§ 4 (2) BauGB** - § 4a (3) BauGB - **§ 1 (7) BauGB** - § 10 BauGB

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>STAND DES VERFAHRENS .....</b>	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG .....</b>	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN .....</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 .....</b>	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....</b>	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>Flächennutzungsplan .....</b>	<b>8</b>
<b>5.4</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 10c (1985).....</b>	<b>8</b>
<b>6.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG - FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>9</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>9</b>
<b>6.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>10</b>
6.2.1	Höhe der baulichen Anlagen .....	10
6.2.2	Grundflächenzahl (GRZ) .....	12
6.2.3	Zahl der Vollgeschosse .....	12
<b>6.3</b>	<b>Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>12</b>
6.3.1	Bauweise .....	12
6.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
6.3.3	Zulässige Wohnungen in den Wohngebäuden .....	13
6.3.4	Stellung der Gebäude.....	14
<b>6.4</b>	<b>Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften.....</b>	<b>14</b>
6.4.1	Fassaden .....	14
6.4.2	Dacheindeckungen.....	14
6.4.3	Dachneigung.....	15
6.4.4	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	15
<b>6.5</b>	<b>Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr .....</b>	<b>16</b>
6.5.1	Erschließung, fließender Verkehr .....	16
6.5.2	Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen .....	16
<b>6.6</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>17</b>

7.1	Landschaftspflege .....	17
7.2	Artenschutz .....	17
8.	<b>VER- UND ENTSORGUNG .....</b>	<b>18</b>
9.	<b>ALTLASTEN.....</b>	<b>19</b>
10.	<b>KAMPFMITTEL.....</b>	<b>19</b>
11.	<b>LÄRMIMMISSIONEN.....</b>	<b>19</b>
12.	<b>DENKMALSCHUTZ.....</b>	<b>20</b>
13.	<b>HINWEISE .....</b>	<b>20</b>
13.1	Hinweis zur Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 10c für den Geltungsbereich der 1. Änderung .....	20
13.2	Denkmalschutz.....	20
13.3	Hinweise zu Kampfmitteln .....	20
14.	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>20</b>
15.	<b>BODENORDNENDE MAßNAHMEN.....</b>	<b>21</b>
16.	<b>ANLAGE.....</b>	<b>21</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c befindet sich im Ortskern der Gemeinde Schönberg westlich der 'Strandstraße'.



Abb. 1: Verortung des Geltungsbereiches (Quelle Google Maps)



Abb. 2: Ehemalige Kate (Quelle eigenes Foto)

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der 'Strandstraße' mit der Hausnummer 15, auf welchem sich eine reetgedeckte Kate befand. Das gesamte Grundstück wurde bereits gerodet und die Kate samt Nebengebäuden abgerissen.

Bereits der Ursprungsbebauungsplan Nr. 10c aus dem Jahr 1985 hat für das oben genannte Grundstück einen Abriss der Kate und eine Nachverdichtung für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen.

Mit der vorliegenden Planung sollen die in dem Ursprungsbebauungsplan vorgesehenen Baufenster an die heutigen Wohnbedürfnisse angepasst werden. Dies betrifft insbesondere die Ausnutzung des Grundstückes hinsichtlich der Ausrichtung der Baufenster. Des Weiteren sollen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung auf Rücksicht der vorhandenen Wohnbebauung hinsichtlich der Gebäudehöhe und der Dachneigung und der Gestaltung angepasst und eindeutig geregelt werden, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10c keine Höhenbegrenzung enthält.

Die umliegende Bebauungsstruktur setzt sich überwiegend aus Einzelhäusern mit einem geneigten Dach zusammen. Die Fassaden bestehen dabei ausschließlich aus roten oder rotbraunen Sichtmauerwerk. Die Dacheindeckungen für die Haupthäuser setzen sich aus Dachsteinen und Dachziegeln in den Farben Schwarz, Grau und Anthrazit zusammen.



**Abb. 3 und 4:** Beispiele der Umgebungsbebauung (Quelle eigene Fotos)

Dem städtebaulichen Konzept folgend werden für die Neubauten die Dachneigung differenziert für die Ost- und die Westrichtung festgesetzt. Auf diese Weise soll ein Kompromiss zwischen Anpassung an das örtliche Erscheinungsbild und Ausnutzung der Neubauten ermöglicht werden. Durch den Neubau wird entlang der 'Strandstraße' eine neue städtebauliche Flucht geschaffen, welche sich vom Erscheinungsbild in die Struktur der vorhandenen Bebauung einfügen soll. Aus diesem Grund wird in östliche Richtung zur 'Strandstraße' ein geneigtes Dach mit einer Dachneigungen von  $35^{\circ}$  bis  $45^{\circ}$  festgesetzt. In westliche Richtung zum Schulgelände wird ein Flachdach festgesetzt, so dass in diese Richtung der Wohnraum und auch die Abendsonne optimal ausgenutzt werden kann. Des Weiteren sollen im vorderen Gebäude die Gebäudeversätze zur Auflockerung der Fassade beitragen.



**Abb. 5:** Planungskonzept der geplanten Nachverdichtung (Quelle eigene Visualisierung)

Bei diesem Planvorhaben handelt es sich um eine Nachverdichtung einer innerörtlichen Brachfläche. Durch die Schaffung von einem Mehrfamilien- und einem Reihenhaus soll bezahlbarer Wohnraum mit geringem Gartenanteil für die ältere Bevölkerung und für junge Familien ermöglicht werden. Insgesamt sollen in den zwei Gebäuden maximal neun Wohneinheiten entstehen.

Mit der Planung wird folgendes städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung

## **2. Aufstellungsbeschluss und rechtliche Grundlagen**

Die Gemeinde hat am 26.05.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

## **3. Stand des Verfahrens**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Hiermit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Gemäß diesen Vorschriften kann sowohl auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Die Gemeinde fasste am 24.04.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ statt. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durchgeführt.

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

Die Gemeinde Schönberg liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet liegt ca. 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt Kiel. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Schönberg und den Ortsteilen Schönberger Strand, Kalifornien, Brasilien und Holm. Die Gemeinde Schönberg hat ca. 6.110 Einwohner.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c liegt im Hauptort Schönberg. Er liegt westlich der 'Strandstraße' und östlich des Schulgeländes der Grundschule.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück der 'Strandstraße 15'. Das Grundstück war mit einer alten reetgedeckten Kate bebaut, welche bereits abgerissen wurde.

Die Flächengröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1.895 m<sup>2</sup>.

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

Die Gemeinden haben gem. § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, d.h. der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c zu berücksichtigen:

### **5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

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

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Schönberg die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Schönkirchen - Probsteierhagen - Schönberg' und bildet hierbei den Endpunkt der Siedlungsachse.
- Die Gemeinde Schönberg ist ein 'Unterzentrum'.
- Die Ortsteile Schönberger Strand, Kalifornien, Brasilien und Holm liegen in einem 'Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung'. Das übrige Gemeindegebiet liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

In Kap. 1.3 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den Ordnungsräumen die 'Siedlungsachsen' und die 'Zentralen Orte' sind. Die Gemeinde Schönberg gehört somit zu den Siedlungsschwerpunkten. Sie ist damit auch ein Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 festgelegt, dass die Gemeinden, die Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs haben und eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen sollen (vgl. S. 45).

### **Bewertung**

Da die Gemeinde Schönberg ein Schwerpunkt für den Wohnungsbau ist, darf in der Gemeinde zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

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

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

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel.
- Der Hauptort Schönberg liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Schönkirchen - Probsteierhagen - Schönberg' und bildet hierbei den Endpunkt der Siedlungsachse.
- Die Gemeinde Schönberg ist ein 'Unterzentrum'.
- Der Ortsteil Holm liegt in einem 'Ordnungsraum für Tourismus und Erholung'.
- Der Ortsteil Holm liegt in einem 'Regionalen Grünzug'.
- Das Plangebiet liegt in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.

### **Bewertung**

Die Vorgaben für die Siedlungsentwicklung leiten sich aus dem Landesentwicklungsplan ab. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

### **5.3 Flächennutzungsplan**

Der neu aufgestellte Flächennutzungsplan der Gemeinde ist im Jahr 2006 von der Gemeindevertretung beschlossen worden.

In der geltenden Fassung des Flächennutzungsplanes ist die Fläche der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c als ‚Wohnbaufläche‘ dargestellt.

### **Bewertung**

Der Bebauungsplan der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c entwickelt sich aus dem geltenden Flächennutzungsplan.

### **5.4 Bebauungsplan Nr. 10c (1985)**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 10c hat für den Plangeltungsbereich der hier vorliegenden Änderung ein ‚Allgemeines Wohngebiet‘ mit zwei Baufenstern festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung sieht der Bebauungsplan eine offene Bauweise mit einer GRZ von 0,4 vor. Bei einer vorhandenen Grundstücksfläche von ca. 1.894 m<sup>2</sup> wird bei einer GRZ von 0,4 eine maximale Grundfläche von 757,60 m<sup>2</sup> für die baulichen Hauptanlagen ermöglicht. Es wird eine zweigeschossige Bauweise ohne Begrenzung der Höhen festgesetzt.

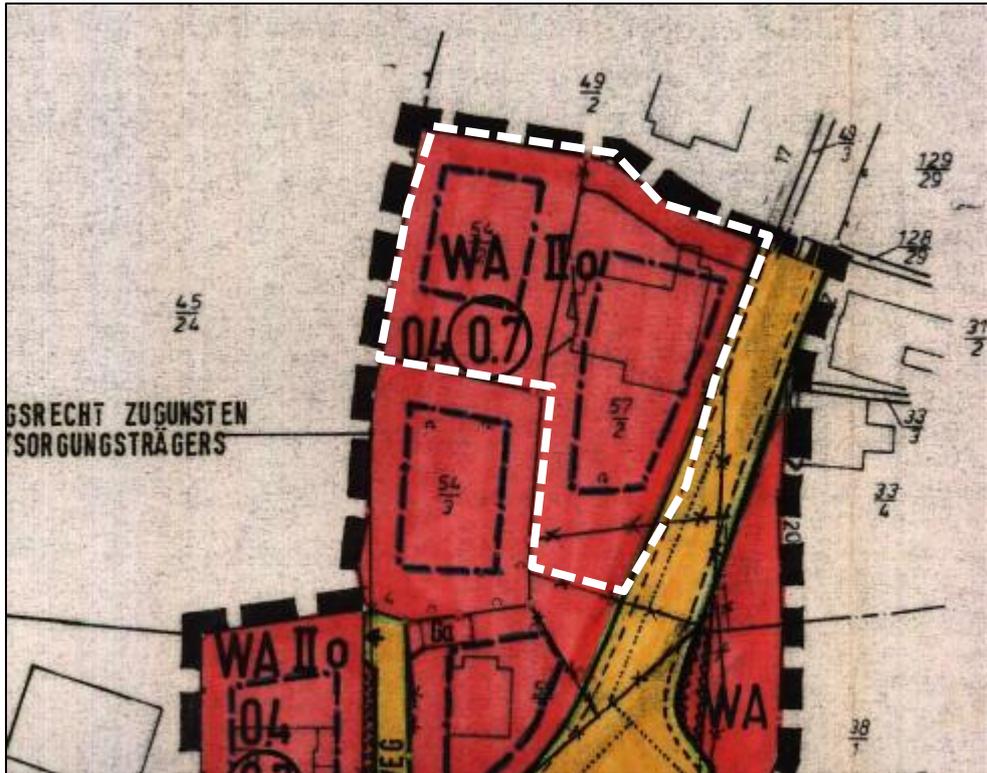


Abb. 6: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10c

## 6. Inhalte der Planung - Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung:

Die Planung verfolgt das Ziel, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. In der Gemeinde besteht eine Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum für junge Familien und Wohneinheiten mit geringem Gartenanteil für ältere Personen.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die folgende nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässige Nutzung nur ausnahmsweise zulässig:

- nicht störende Handwerksbetriebe.

#### Begründung:

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig. Ein Handwerksbetrieb kann ab einer bestimmten Größenordnung zu einem Ziel- und Quellverkehr führen, der mit einer Wohnnutzung nicht vereinbar ist.

Dadurch, dass nicht störende Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe ausnahmsweise zulässig sind, hat die Gemeinde die Entscheidungsgewalt darüber, ob neue Betriebe angesiedelt werden dürfen. Auf diese Weise sollen potentielle Störungen vermieden und das Konfliktpotential reduziert werden.

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

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

Begründung:

Das vornehmliche Ziel dieser Planung ist die Schaffung von Wohnraum in Form einer Nachverdichtung. Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für eine Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können, werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **6.2.1 Höhe der baulichen Anlagen**

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) ist eine maximale Gebäudehöhe [**GHmax**] von 8,80 m über dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt (HBP) über N.N. zulässig. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt.

Sie darf ausnahmsweise durch technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden.

Begründung:

Eine Gebäudehöhe von 8,80 m ermöglicht zweigeschossige Gebäude. Es handelt sich um eine übliche Höhe von Mehrfamilien- und Reihenhäusern.

In dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 10c waren ebenfalls zweigeschossige Gebäude jedoch ohne Höhenbegrenzung möglich. Der Wunsch der Gemeinde besteht darin, dass sich die Neubauten in die bestehende Siedlungsstruktur einfügen, weswegen eine maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt wird.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) ist in Richtung Osten (Strandstraße) eine maximale Traufhöhe [**THmax**] von 6,10 m über dem in der Planzeichnung angegebenen Höhenbezugspunkt (HBP) über N.N. zulässig. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).

Begründung:

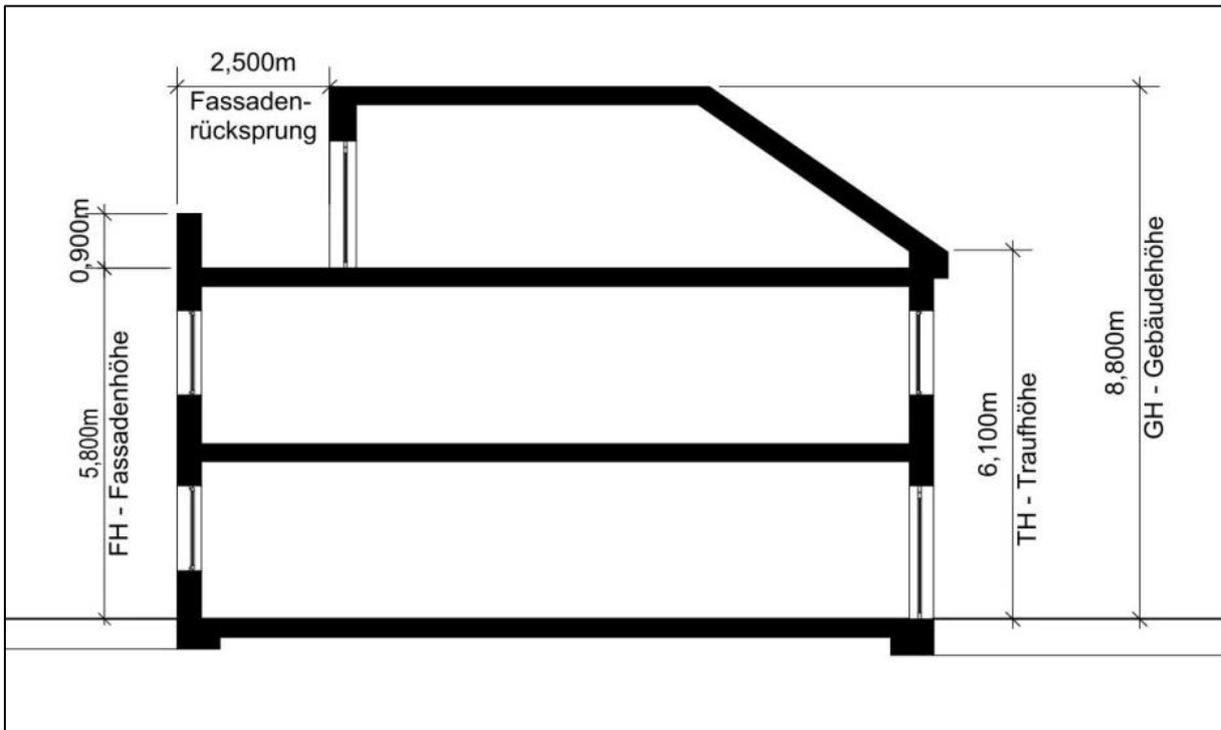
Durch die festgesetzte Traufhöhe wird die Höhe der Fassaden zur 'Strandstraße' begrenzt.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) ist in Richtung Westen (Schulgelände) eine maximale Fassadenhöhe [**FHmax**] von 5,80 m über dem in der Planzeichnung angegebenen

Höhenbezugspunkt (HBP) über N.N. zulässig. Sie darf nur durch Brüstungsgeländer um maximal 0,90 m überschritten werden.

Begründung:

Durch die Festsetzung der Fassadenhöhe wird die Höhe der Fassaden in westliche Richtung zum Schulgelände begrenzt.



**Abb. 7:** Gebäudeschnitt (Quelle eigene Darstellung)

Die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) im Erdgeschoss darf den festgesetzten Höhenbezugspunkt max. um 0,20 m über- und unterschreiten.

Begründung:

Um eine gewisse Flexibilität hinsichtlich der Topographie zu ermöglichen ist eine Unter- bzw. Überschreitung des festgesetzten Höhenbezugspunktes durch die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF EG) des Erdgeschosses um maximal 0,20 m unter oder über dem auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt zulässig.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) ist in den Nichtvollgeschossen (siehe Abbildung 7: Gebäudeschnitt) die Fassade in westlicher Richtung um mindestens 2,50 m zurückzusetzen.

Begründung:

Durch den Fassadenrücksprung im Nichtvollgeschoss um mindestens 2,50 m wird die Wirkung der Gebäudemasse deutlich reduziert. Auf diese Weise fügen sich die Gebäude trotz der zwei Vollgeschosse in die Umgebungsstruktur ein.

### **6.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)**

Für das 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) wird jeweils eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

#### Begründung:

Eine Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Festsetzung aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 10c und ermöglicht die Umsetzbarkeit des Ziels der Nachverdichtung auf dem Grundstück.

### **6.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Es werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

#### Begründung:

In dem 'Allgemeine Wohngebiet' (WA) sollen Wohnungen errichtet werden. Um eine bessere Ausnutzung (Anzahl der Wohnungen) zu erreichen und weil sich die Bebauung durch die differenzierte Höhenfestsetzung in die Umgebung einfügt, werden zwei Vollgeschosse festgesetzt.

## **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **6.3.1 Bauweise**

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) ist die offene Bauweise festgesetzt.

#### Begründung:

Entsprechend dem Planungskonzept soll in dem Plangebiet eine wohnbauliche Verdichtung stattfinden. Geplant sind ein Mehrfamilien- sowie ein Reihenhaus. Die offene Bauweise ermöglicht unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände das oben genannte Planungskonzept zu verwirklichen. Die Gebäude dürfen in der offenen Bauweise maximal 50 m lang werden.

### **6.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) werden für die Baufläche 1 (BFL 1) Baugrenzen festgesetzt.

#### Begründung:

Durch die Baugrenzen wird der Standort der geplanten Hausgruppe (Reihenhaus) festgelegt. Das etwas größere Baufenster ermöglicht eine relative flexible Ausnutzung des Grundstückes, das Gebäude kann innerhalb des Baufensters geschoben werden. Des Weiteren müssen innerhalb dieser Flächen auch die Terrassen hergestellt werden.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) werden für die Baufläche 2 (BFL 2) sowohl Baugrenzen als auch Baulinien festgesetzt.

Begründung:

In östliche Richtung entlang der 'Strandstraße' wird für die Baufläche 2 (BFL 2) eine Baulinie festgesetzt. An eine Baulinie ist zwingend heranzubauen. Die Vorgabe hat den Hintergrund, dass auf der einen Seite das geplante Gebäude die Straßenflucht der Straße aufnehmen soll und auf der anderen Seite die kleinteilige Wirkung durch die Gestaltung mit den drei Fassadensprüngen sichergestellt werden soll.

Balkone und Loggien sind in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) für die Baufläche 2 (BFL 2) nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Begründung:

Aufgrund der Nähe des Neubaus der Baufläche 2 (BFL 2) zur Grundstücksgrenze in westlicher Richtung sind Balkone und Loggien zum Schutz des angrenzenden Nachbarn nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze würde an dieser Stelle ein unzumutbares Heranrücken an das westlich gelegene Grundstück ermöglichen.

Ausnahmsweise ist in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) für die Baufläche 2 (BFL 2) Richtung Westen (Schulgelände) für ebenerdige Terrassen eine Überschreitung der Baugrenze um bis zu 2 m Tiefe und 5 m Breite zulässig.

Begründung:

Die Ausnahmsweise Überschreitung der Baugrenze für ebenerdige Terrassen ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig, sofern die Nebenanlagen die nach Landesrecht (LBO-SH) vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten.

Ein Heranrücken durch ebenerdige Terrassen an die westliche Grundstücksgrenze wird für erträglich erachtet, da durch die anzupflanzende Hecke genügend Sichtschutz vorhanden ist und eine Nutzung der ebenerdigen Gartenfläche bis an die Grundstücksgrenze auch ohne Terrasse möglich ist.

Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Dachüberstände sind in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) für die Baufläche 1 (BFL 1) und 2 (BFL 2) bis zu einer Breite von maximal 1,00 m zulässig.

Begründung:

Aufgrund der recht eng gefassten Baufenster bleibt nicht sonderlich viel Platz um Gebäude zu positionieren. Aus diesem Grund können die Baugrenzen und Baulinien durch Dachüberstände bis maximal 1,00 m überschritten werden.

### **6.3.3 Zulässige Wohnungen in den Wohngebäuden**

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind für die Baufläche 1 (BFL 1) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur Wohngebäude mit maximal drei (3) Wohnungen zulässig.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind für die Baufläche 2 (BFL 2) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nur Wohngebäude mit maximal sechs (6) Wohnungen zulässig.

Begründung:

Durch die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten wird eine Reglementierung vorgenommen, um die wohnbauliche Ausnutzung der Gebäude, v.a. in Hinblick auf die kleinteilige Bebauung der Umgebung, in Maßen zu halten. Trotzdem wird durch die Zulässigkeit von maximal drei Wohnungen für die Baufläche 1 (BFL 1) und sechs Wohnungen für die Baufläche 2 (BFL 2) die Schaffung von einem Mehrfamilien- sowie einem Reihenhaus in verträglichem Maße ermöglicht.

Ein weiterer Grund für die Beschränkung der Wohneinheiten ist der entstehende Bedarf an Stellplatzflächen. Bei einer vollen Ausnutzung der zulässigen Wohnungen (insg. 9 Stück) kann der ruhende Verkehr noch problemlos auf dem privaten Grundstück untergebracht werden.

#### **6.3.4 Stellung der Gebäude**

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) wird für die Baufläche 1 (BFL 1) und 2 (BFL 2) eine Firstrichtung (Hauptgebäuerichtung) festgesetzt. Bei den Hauptgebäuden ist der First in Nord-Süd-Richtung auszurichten.

Begründung:

In Richtung 'Strandstraße' soll gemäß dem Entwurf ein geneigtes Dach umgesetzt werden, um so ein geordnetes städtebauliches Bild entlang der Straßenflucht zu schaffen. Durch die Festsetzung der Firstrichtung wird die Anordnung und Stellung der Gebäude sichergestellt.

#### **6.4 Baugestalterische Festsetzungen - örtliche Bauvorschriften**

##### **6.4.1 Fassaden**

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) ist für mindestens 80% der fensterlosen Fassadenanteile nur in roten und rotbraunen Sichtmauerwerk zulässig. An den übrigen Fassadenflächen und überdachten Stellplätzen -sog. Carports-, Garagen sowie Nebenanlagen sind auch andere Materialien zulässig.

Begründung:

In der näheren Umgebung des Plangeltungsbereiches bestehen alle Gebäude ausschließlich aus roten und rotbraunen Sichtmauerwerk. Die beiden neu geplanten Wohngebäude sollen sich in diese sehr homogene Struktur einfügen, weswegen für mindestens 80% der fensterlosen Fassadenanteile nur Sichtmauerwerk zulässig ist.

##### **6.4.2 Dacheindeckungen**

Als Dacheindeckung für das Haupthaus sind nur Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Grau, Anthrazit und Schwarz sowie Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sind nicht zulässig.

Begründung:

Die Dächer der Gebäude sind von weitem sichtbar und prägen damit das Erscheinungsbild einer Siedlung. Damit das Ortsbild und dessen Wahrnehmung aus der Ferne nicht gestört werden, werden Farben gewählt, die weit verbreitet sind und damit typisch für Siedlungen in Schleswig-Holstein sind.

Gründächer sind ebenfalls aus ökologischen Gesichtspunkten zulässig. Gründächer tragen zu einem positiven Kleinklima bei und bieten den Vorteil, dass anfallendes Oberflächenwasser gedrosselt abgeleitet werden kann.

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch abweichende Dachmaterialien und Farben zulässig.

Begründung:

Die Dacheindeckungen der Garagen, überdachten Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen entfalten nur eine geringe Außenwirkung. Eine optische Störung, die über das Grundstück hinausgeht, ist nicht zu erwarten.

### **6.4.3 Dachneigung**

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind für die Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 und 2) Richtung Osten (Strandstraße) Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig.

In dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind für die Bauflächen 1 und 2 (BFL 1 und 2) Richtung Westen (Schulgelände) nur Flachdächer zulässig.

Für Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen sind auch Flachdächer und andere Dachneigungen bis max. 45° zulässig.

Begründung:

Dem städtebaulichen Konzept folgend wird für die geplanten Neubauten die Dachneigung differenziert für die Ost- und die Westrichtung festgesetzt. Auf diese Weise soll ein Kompromiss zwischen Anpassung an das örtliche Erscheinungsbild und Ausnutzung der Neubauten ermöglicht werden. Es wird in östliche Richtung zur 'Strandstraße' ein geneigtes Dach mit einer Dachneigungen von 35° bis 45° festgesetzt. Durch die Neubauten wird entlang der 'Strandstraße' eine neue städtebauliche Flucht geschaffen, welche sich vom Erscheinungsbild in die Struktur der vorhandenen Bebauung einfügen soll. In westliche Richtung zum Schulgelände wird ein Flachdach festgesetzt, so dass in diese Richtung der Wohnraum und die Abendsonne optimal ausgenutzt werden kann.

### **6.4.4 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen vorzusehen. Aufgeständerte und überkragende Anlagen sind unzulässig.

## Begründung:

Zur Förderung des ökonomischen Umgangs mit Primärenergien sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

## **6.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr**

### **6.5.1 Erschließung, fließender Verkehr**

Das Plangebiet liegt an der 'Strandstraße' und wird über diese erschlossen.

### **6.5.2 Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen**

Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen sowie die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO-Schleswig-Holstein sind nur in der gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

Auf der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen sind mindestens elf Stellplätze für die geplanten neun Wohneinheiten unterzubringen.

Des Weiteren wird festgesetzt, wie groß bzw. welche Flächenanteile die Nebenanlagen, Stellplätze, überdachten Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen einnehmen dürfen. Insgesamt sind in dem 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) Grundflächen für die Stellplätze, überdachten Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen bis zu 440 m<sup>2</sup> zulässig.

## **6.6 Grünordnung**

### Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der als 'Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern' gekennzeichnete Bereich ist zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein gleichartiger Ersatz mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu schaffen. Die Fläche ist von jeglicher baulicher Nutzung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Lagerflächen jeglicher Art sind in diesem Bereich nicht zulässig.

### Baumpflanzungen, feste Standorte

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte sind mit naturraumtypischen Laubbäumen als 3x v. Hochstämme mit einem Stamm-Umfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Standortverschiebung der zu pflanzenden Bäume von max. 3,00 m von dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort zulässig.

### Hecken zu pflanzen

Am nördlichen und südlichen Rand des Plangeltungsbereiches ist eine 2-reihige Laubgehölzhecke (aus Arten wie Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn) in einem mind. 1,50 m breiten Grünstreifen zu pflanzen und dauerhaft in einer Höhe von mindestens 1,50 m zu erhalten.

Am östlichen Rand entlang der 'Strandstraße' ist eine einreihige Laubgehölzhecke (aus Arten wie Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn) auf einem mind. 1,00 m breiten Grünstreifen zu pflanzen und in einer Höhe von maximal 0,80 m zu erhalten. Die maximale Höhe von 0,80 m wird aus verkehrlichen Gesichtspunkten begrenzt, um die Sicht auf die Fahrbahn und den Gehweg der 'Strandstraße' freizuhalten.

## **7. Landschaftspflege und Artenschutz**

### **7.1 Landschaftspflege**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück welches bis Anfang des Jahres 2017 mit einer alten reetgedeckten Kate sowie dazugehörigen Nebengebäuden bebaut war. Der Garten war von zwei Kastanien, einer Esche sowie mehreren Obstbäumen geprägt.

### **7.2 Artenschutz**

Aufgrund der Vorschriften zum Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG ist zu prüfen, ob durch die Planung 'besonders geschützte' oder 'streng geschützte' Tier- und Pflanzenarten betroffen sind.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Am 16.11.2016 und 23.11.2016 wurde das Hauptgebäude hinsichtlich der Eignung als Quartier für Fledermäuse überprüft. Außerdem wurde untersucht, welche Vogelarten an dem Gebäude sowie im Garten vorkommen können.

#### **Fledermäuse**

Im Plangebiet wurden keine Fledermausarten nachgewiesen. Aus der Verbreitung und der Habitatbeschaffenheit in einer Wohnsiedlung in Schönberg sind Vorkommen von drei Arten aufgrund ihrer Nutzung von Gebäuden nicht ausgeschlossen.

Das Haus weist keinen Keller auf. Der Dachboden ist einschalig gebaut und nicht frostfrei. Es wurden keine Spuren etc. gefunden und es wurden keine Ultraschalllaute aufgezeichnet, obwohl dies in einer Warmphase zu erwarten gewesen wäre, wenn das Haus als Winterquartier genutzt wird. Es gibt keine Hinweise für eine Überwinterung von Fledermäusen. Ein Winterquartier wird ausgeschlossen.

Wochenstuben sind Reproduktionsquartiere von Fledermäusen. Es gibt zahlreiche Versteckmöglichkeiten im Reetdach, sowie unter Verblendungen. Eine Wochenstube der o.g. Arten kann nicht ausgeschlossen werden.

Der Garten ist naturnah ausgebildet. Eine Nahrungshabitatnutzung durch Fledermäuse ist anzunehmen. Das Nahrungshabitat hat jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung des Gartens eine nur geringe Bedeutung. Alle einheimischen Fledermausarten sind auf Anhang IV der FFH-Richtlinie verzeichnet. Es besteht artenschutzrechtliche Relevanz.

Die ökologischen Funktionen bleiben aufgrund der großflächig sehr strukturreichen Umgebung erhalten. Eine Verschlechterung des lokalen Erhaltungszustands der Populationen ist vermeidbar, wenn Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen erfüllt werden.

### **Europäische Vögel**

Als Brutvögel werden diejenigen Arten angesehen, für die im Plangebiet geeignete Brutplatzstrukturen vorhanden sind. Die Brutvögel werden in Anlehnung an LBV (2011) als Gilde betrachtet. Alle in den Eingriffsbereichen brütenden Vogelarten sind nach dem BNatSchG als europäische Vogelarten artenschutzrechtlich relevant.

Die im Plangebiet festgestellten Brutvogelarten sind landesweit häufig und verbreitet. Von den aufgeführten Arten sind nur einzelne bis sehr wenige Brutplätze betroffen. Gefährdete Brutvogelarten wurden nicht festgestellt. Der Verlust einzelner Brutplätze gefährdet nicht den Erhaltungszustand stabiler Populationen. Eine über die Bauphase hinausgehende Vergrämung ist bei den vorkommenden Brutvogelarten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit an Kultur-Biotop nicht zu erwarten. Eine vorhabenbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen ist nicht zu erwarten, da die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang aufgrund der struktureichen Umgebung (Grünanlagen, Säume, Gärten) erfüllt werden. Der Verbotstatbestand der „Störung“ im Sinne von § 44 BNatSchG ist auszuschließen.

### **Sonstige Tierarten**

Das Plangebiet weist keine Habitate auf, die Vorkommen von streng geschützten sonstigen Tierarten (Wirbeltiere und Wirbellose) erwarten lassen. Es besteht keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Der Abriss der reetgedeckten Kate sowie der dazugehörigen Nebengebäuden wurden auf Grundlage des Fachbeitrages zum Artenschutz und unter Wahrung der Fristen im Jahr 2017 durchgeführt. Weiterhin wurden die beiden Kastanien sowie die Obstbäume gefällt. Die Fläche stellt sich nun als brachliegende innerörtliche Freifläche dar.

## **8. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung sind im Bereich des Plangebietes zum Teil vorhanden. Fehlende oder unzureichende Ver- und Entsorgungsanlagen werden neu hergestellt oder gemäß den Anforderungen ausgebaut.

### **Wasserversorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über den 'Wasserbeschaffungsverband Panker - Giekau'.

### **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung erfordert 48 m<sup>3</sup>/h für einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m. Nach der Hydranten-Richtlinie sollten Hydranten in Wohngebieten so errichtet werden, dass der Abstand untereinander 120 m nicht überschreitet. Hierdurch wird sichergestellt, dass von der Feuerwehr die Hilfefrist (= Zeitraum bis zu Einsatzbereitschaft vor Ort) eingehalten werden kann.

Für die Löschwasserversorgung soll die Trinkwasserleitung genutzt werden.

### **Schmutzwasserbeseitigung**

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in die örtliche Schmutzwasserkanalisation und von dort in die Kläranlage der Gemeinde Schönberg. Nötige

Erweiterungen und Betrieb der Schmutzwasserkanalisation erfolgen entsprechend den Regeln der Technik (§ 34 LWG).

#### Regenwasserbeseitigung

Das Regenwasser (Oberflächenwasser) wird in die Regenwasser-Kanalisation eingeleitet. Die Beseitigung des Oberflächenwassers liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde.

#### Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

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

#### Versorgung mit Elektroenergie

Die Versorgung mit Strom erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

#### Versorgung mit Gas

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die SWKiel Netz GmbH, Ein Unternehmen der Stadtwerke Kiel AG.

#### Müllentsorgung

Die ordnungsgemäße Abfallentsorgung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Kreises Plön (AWKP) durchgeführt. Für die Organisation der Müllabfuhr ist das 'Amt für Abfallwirtschaft' zuständig.

Im Plangebiet ist ein Müllsammelplatz festgesetzt, der an der 'Strandstraße' liegt.

## **9. Altlasten**

Es bestehen keine Anhaltspunkte für ein mögliches Vorkommen von Altlasten im Plangebiet.

## **10. Kampfmittel**

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Gemeinde Schönberg nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht wahrscheinlich. Eine Untersuchung des Plangebietes in Hinblick auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln ist deshalb nicht erforderlich.

## **11. Lärmimmissionen**

Im Zuge der 1. Änderung des B-Planes Nr. 10c der Gemeinde Schönberg sollen im Teilbereich des bestehenden allgemeinen Wohngebietes (WA) die Baugrenzen und die bestehenden Festsetzungen an die heutigen Anforderungen angepasst werden.

Die Fläche liegt im Einflussbereich des Sportanlagenlärms der Sportanlagen des Turn- und Sportvereins Schönberg (TSV Schönberg).

Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung sind die auf die Bebauung einwirkenden Emissionen und die Immissionen an der geplanten Bebauung zu ermitteln. Die berechneten Beurteilungspegel sind anschließend mit den Immissionsrichtwerten der 18. BImSchV [1] zu vergleichen. Sofern diese überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung zu ermitteln.

Die Emissionen der Außenanlagen der vorhandenen Grundschule und der Kindertagesstätte sind entsprechend §22 Abs. 1a des Bundesimmissionsschutzgesetzes, BImSchG [2] als keine schädlichen Umwelteinwirkungen einzustufen und daher nicht zu betrachten.

Die lärmtechnischen Berechnungen haben ergeben, dass an Werktagen Beurteilungspegel bis 53 dB(A) infolge der Emissionen des direkt westlich angrenzenden Kleinfeldes erreicht werden. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV [1] von 55 dB(A) wird unterschritten.

An Sonn- und Feiertagen wird ein Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) innerhalb der abendlichen Ruhezeiten infolge von Schiedsrichterpfeifen während der Punktspiele der Fußballliga erreicht. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV [1] von 55 dB(A) wird unterschritten.

## **12. Denkmalschutz**

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale. Über ein Vorkommen von möglichen archäologischen Kulturdenkmälern liegen keine Informationen vor.

## **13. Hinweise**

### **13.1 Hinweis zur Gültigkeit des Bebauungsplanes Nr. 10c für den Geltungsbereich der 1. Änderung**

Die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 10c haben für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c keine Gültigkeit mehr.

### **13.2 Denkmalschutz**

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

### **13.3 Hinweise zu Kampfmitteln**

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

## **14. Auswirkungen der Planung**

Aus dem Vorhaben der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c Gemeinde Schönberg sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten, da es sich lediglich um die Nachnutzung bzw. Verdichtung einer im Innenbereich befindlichen Fläche handelt. Bereits der Ursprungsbebauungsplan Nr. 10c sah für das Grundstück der 'Strandstraße' mit der

Hausnummer 15 einen Abriss der alten Kate für die Umsetzung einer wohnbaulichen Nachverdichtung vor.

Dem grundsätzlichen Planungskonzept der Nachverdichtung folgt auch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c. Durch eine Neupositionierung der beiden Baufenster wird die Grundstücksausnutzung optimiert. Durch die Verlagerung der Baufläche 1 (BFL 1) in östlicher Richtung wird eine Garten- und Balkonnutzung mit der abendlichen Westsonne ermöglicht. Des Weiteren wird durch das Abrücken von der westlichen Grundstücksgrenze eine mögliche Lärmbelastung durch den angrenzenden Schulsportplatz reduziert.

Einige Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 10c werden durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c auf Rücksicht der angrenzenden wohnbaulichen Nutzung präzisiert. Die Größe der beiden Baufenster werden im Vergleich zum Ursprungsbebauungsplan reduziert. Des Weiteren wird zur Regelung einer maßvollen baulichen Entwicklung und zur städtebaulichen Einfügung in die Umgebungsstruktur eine maximal zulässige Gebäudehöhe, Traufhöhe sowie Fassadenhöhe und maximal zulässige Dachneigungen festgesetzt.

Die Erschließung ist von der 'Strandstraße' aus gesichert.

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen für Natur und Umwelt zu erwarten.

Die Vorgaben des LEP sowie weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen werden berücksichtigt.

Die Gemeinde Schönberg hat 2016 ein Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept beschlossen. In diesem wird zu dem Punkt der Siedlungsentwicklung dargelegt, dass zunächst die Innenentwicklungspotentiale genutzt werden. Dabei soll laut dem Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept die Möglichkeit einer höheren Bebauungsdichte geprüft werden, um ein breites Wohnungsangebot anbieten zu können. Dabei soll sich die Architektur in das Ortsbild einfügen.

Die Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10c ist für die Gemeinde Schönberg eine Möglichkeit in verträglichem Maß eine im Innenbereich befindliche Fläche umzunutzen bzw. nachzuverdichten und eine sinnvolle und stimmige Einbindung in die umgebende Wohnbebauung zu schaffen.

## **15. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind, falls erforderlich, auf privatrechtlicher Basis durchzuführen.

## **16. Anlage**

- Fachbeitrag zum Artenschutz gemäß BNatSchG im Rahmen des Abrisses eines Hauses in der Strandstraße 15 in Schönberg, erstellt durch Biologenbüro GGV, Stralsunder Weg 16, 24161 Altenholz-Stift vom 24.11.2016
- 1. Änderung B-Plan 10c Schönberg - Lärmtechnische Untersuchung Sportanlagenlärm nach 18. BImSchV, erstellt durch Wasser- und Verkehrs- Kontor, Neumünster (2019)

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

Schönberg, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 01.03.2019



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