

## VORENTWURF

## BEGRÜNDUNG

### Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Grothenhof“ der Gemeinde Fiefbergen, Kreis Plön

Für das Gebiet südlich der Schönberger Straße und der Straße Grothenhof.

**Bearbeitung:**

**B2K und dn Ingenieure GmbH** - Architekten, Ingenieure und Stadtplaner  
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 0431 / 59 67 46-0 - Fax: 0431 / 59 67 46-99 - info@b2k.de

**B2K**  
dn|ing

**Stand: 16.02.2023**

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

<b>1.</b>	<b>ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>AUFSTELLUNGSBESCHLUSS, RECHTLICHE GRUNDLAGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>STAND DES VERFAHRENS .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>FLÄCHENGRÖÖE, LAGE IM RAUM UND DERZEITIGE NUTZUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN, ÜBERGEORDNETE PLANERISCHE VORGABEN.....</b>	<b>5</b>
<b>5.1</b>	<b>Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 .....</b>	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>Regionalplan für den Planungsraum III (2000) .....</b>	<b>7</b>
<b>5.3</b>	<b>Flächennutzungsplan.....</b>	<b>8</b>
<b>5.4</b>	<b>Bebauungsplan.....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>STANDORTWAHL UND UMFANG DER BAULICHEN ENTWICKLUNG .....</b>	<b>10</b>
<b>7.</b>	<b>INHALTE DER PLANUNG.....</b>	<b>11</b>
<b>7.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>11</b>
<b>7.2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>12</b>
7.2.1	Maximale Grundfläche (GRmax) .....	12
7.2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	12
7.2.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	12
<b>7.3</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen.....</b>	<b>13</b>
7.3.1	Bauweise .....	13
7.3.2	Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen) .....	13
7.3.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen.....	13
<b>7.4</b>	<b>Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen .....</b>	<b>14</b>
<b>7.5</b>	<b>Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht.....</b>	<b>14</b>
<b>7.6</b>	<b>Niederschlagswasser .....</b>	<b>14</b>
<b>7.7</b>	<b>Sichtflächen .....</b>	<b>14</b>
<b>7.8</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>14</b>
7.8.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	14
7.8.2	Erhalt von Bäumen .....	15
7.8.3	Knickschutzstreifen.....	15
<b>7.9</b>	<b>Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>15</b>
<b>7.10</b>	<b>Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr .....</b>	<b>16</b>

7.10.1	Erschließung, fließender Verkehr.....	16
7.10.2	Stellplätze und Nebenanlagen .....	16
<b>8.</b>	<b>NIEDERSCHLAGSWASSER .....</b>	<b>17</b>
<b>9.</b>	<b>LANDSCHAFTSPFLEGE UND ARTENSCHUTZ .....</b>	<b>17</b>
9.1	Landschaftspflege .....	17
9.2	Artenschutz .....	18
<b>10.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>18</b>
<b>11.</b>	<b>ATTLASTEN .....</b>	<b>18</b>
<b>12.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>18</b>
<b>13.</b>	<b>KAMPFMITTEL.....</b>	<b>18</b>
<b>15.</b>	<b>AUSWIRKUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>19</b>
<b>16.</b>	<b>ANHANG .....</b>	<b>19</b>

## **1. Anlass und Ziele der Planung**

Die Gemeinde Fiefbergen beabsichtigt mit der 3. Änderung des B-Plan Nr. 1 das Flurstück 75/9, Flur 7, Gemarkung Fiefbergen, die Errichtung von Wohnungsbau zu ermöglichen. Dieser Teilbereich wurde im rechtsverbindlichen B-Plan Nr. 1 und dessen Änderungen bisher von Bebauung frei gehalten, da die Emissionen der südwestlich angrenzenden Hofstelle nicht mit einer Wohnnutzung vereinbar waren. Der Betrieb der besagten Hofstelle wurde inzwischen eingestellt.

Auf der Fläche sollen zwei Mehrfamilienhäuser in einer ortsbildungsgemessenen Größe entstehen.

## **2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am \_\_\_\_\_.2021 beschlossen die Überplanung der Flurstücke 75/9; 75/8 (teilw.) und 75/28 (teilw.), Flur 7, Gemarkung Fiefbergen einzuleiten.

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, i.V.m. der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO 2022).

## **3. Stand des Verfahrens**

Die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei den überplanten Flächen in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil handelt, auf denen gemäß des Grundgedanken des § 13a BauGB die Schaffung von Wohnnutzungen beabsichtigt wird.

Die Kriterien, die einem § 13a BauGB Verfahren zugrunde zu legen sind, werden hier erfüllt:

- ✓ Die Fläche liegt innerhalb des Ortsteils Fiefbergen.
- ✓ Es wird eine Grundfläche mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- ✓ Es wird kein Vorhaben begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Durch die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzugeben.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB als auch von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB kann gemäß § 13a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen werden. Von dieser Regelung möchte die Gemeinde in dem hier vorliegenden Fall keinen Gebrauch.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis zum \_\_.\_\_.2023 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis zum \_\_.\_\_.2023 durchgeführt.

Der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung am \_\_.\_\_.2023 gefasst.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit (gemäß § 3 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis zum \_\_.\_\_.2023 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden (gemäß § 4 Abs. 2 BauGB) wurde in der Zeit vom \_\_.\_\_.2023 bis zum \_\_.\_\_.2023 durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss wurde durch die Gemeindevertretung am \_\_.\_\_.2023 gefasst.

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

Die Gemeinde Fiefbergen liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet grenzt an die Nachbargemeinden Krokau, Schönberg, Höhndorf, Fahren, Passade und Barsbek an. Die Gemeinde ist durch die Landesstraße 50 (L50) und die Kreisstraße 47 (K47) an das Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeinde hat 524 Einwohner (Stand 31.12.2021).

Das Plangebiet der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 liegt südlich der Schönberger Straße und der Straße Grothenhof. Das Plangebiet grenzt im Westen, Norden und Osten an bestehende Wohnbebauung sowie im Süden an eine stillgelegte Hofstelle an.

Derzeit ist die Flächen Grünland. Die Flächengröße des Plangeltungsbereiches beträgt 3.520 m<sup>2</sup>.

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

Die Gemeinden haben gemäß § 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 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 zu berücksichtigen:

## 5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2021 (LEP) ist die Grundlage für die räumliche Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2036. Zusammengefasst formuliert der LEP die Ziele der Raumordnung für Schleswig-Holstein und setzt mit den räumlichen Grundsätzen und Zielen den Rahmen, der in den fortzuschreibenden Regionalplänen weiter konkretisiert wird. Neben der Umsetzung der landespolitischen Ziele bis zum Jahr 2036 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP 2021 für die Gemeinde Fiefbergen, Land Schleswig-Holstein

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Fiefbergen im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel und liegt auf der Siedlungsachse Kiel-Schönberg.

Dadurch, dass die Gemeinde Fiefbergen auf einer Siedlungsachse liegt, gehört sie zu den 'Schwerpunkten für den Wohnungsbau' (vgl. LEP, Kap. 3.6.1, 2 Z, S. 129). Im Landesentwicklungsplan heißt es dazu: "Die Schwerpunkte haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und haben entsprechend ihrer Funktion ausreichend Wohnungsbau zu ermöglichen" (LEP, Kap. 3.6.1, 2 G, S. 129).

Die Gemeinde Fiefbergen hat die Aufgabe, zum einen für die eigene Bevölkerung und zum anderen für die Bevölkerung der Umlandgemeinden ausreichend Wohnraum zu schaffen, sofern es sich bei den Umlandgemeinden nicht ebenfalls um 'Schwerpunkte für den Wohnungsbau' handelt. So ist zum Beispiel Schönberg ein 'Schwerpunkt für den Wohnungsbau'.



## 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 der Landeshauptstadt Kiel
- Die Gemeinde liegt Auf einer Siedlungsachse.

Der Rahmen der Siedlungsentwicklung wird durch den Landesentwicklungsplan vorgegeben. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

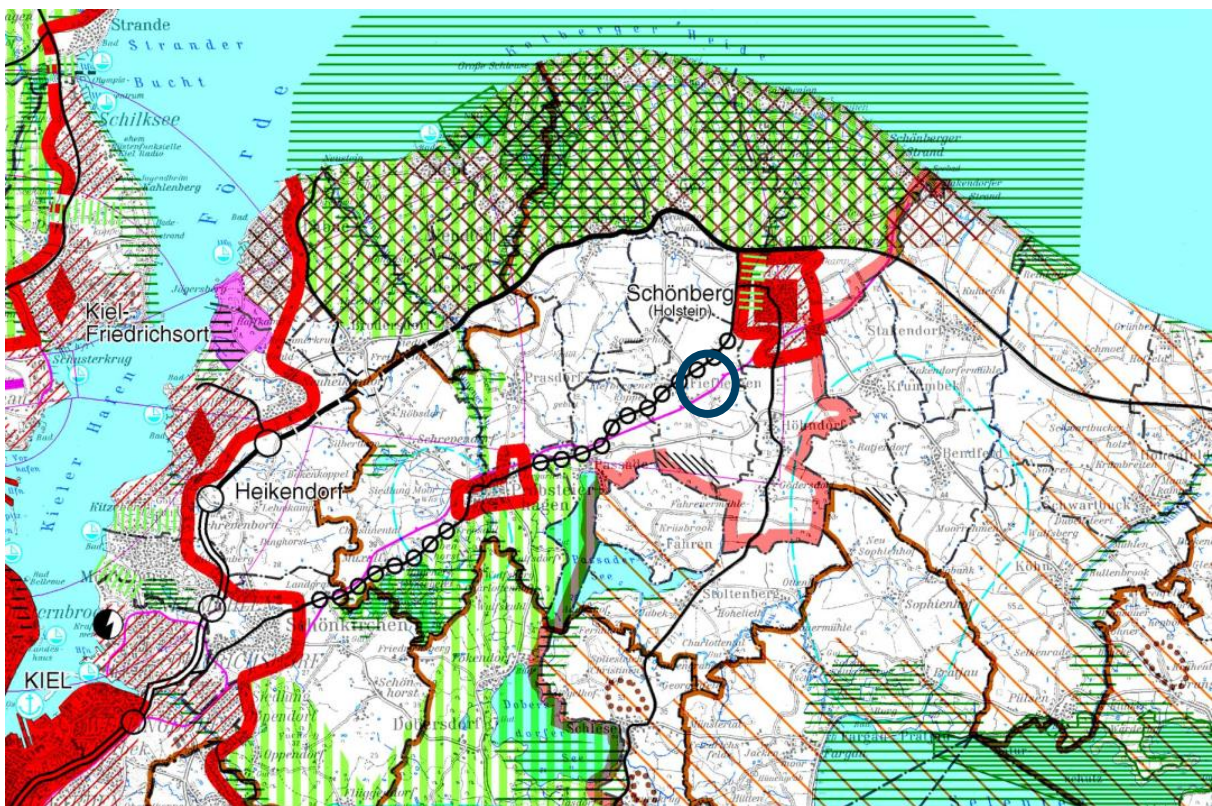


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan Planungsraum III 2004 für die Gemeinde Fiefbergen, Land Schleswig-Holstein



### 5.3 Flächennutzungsplan

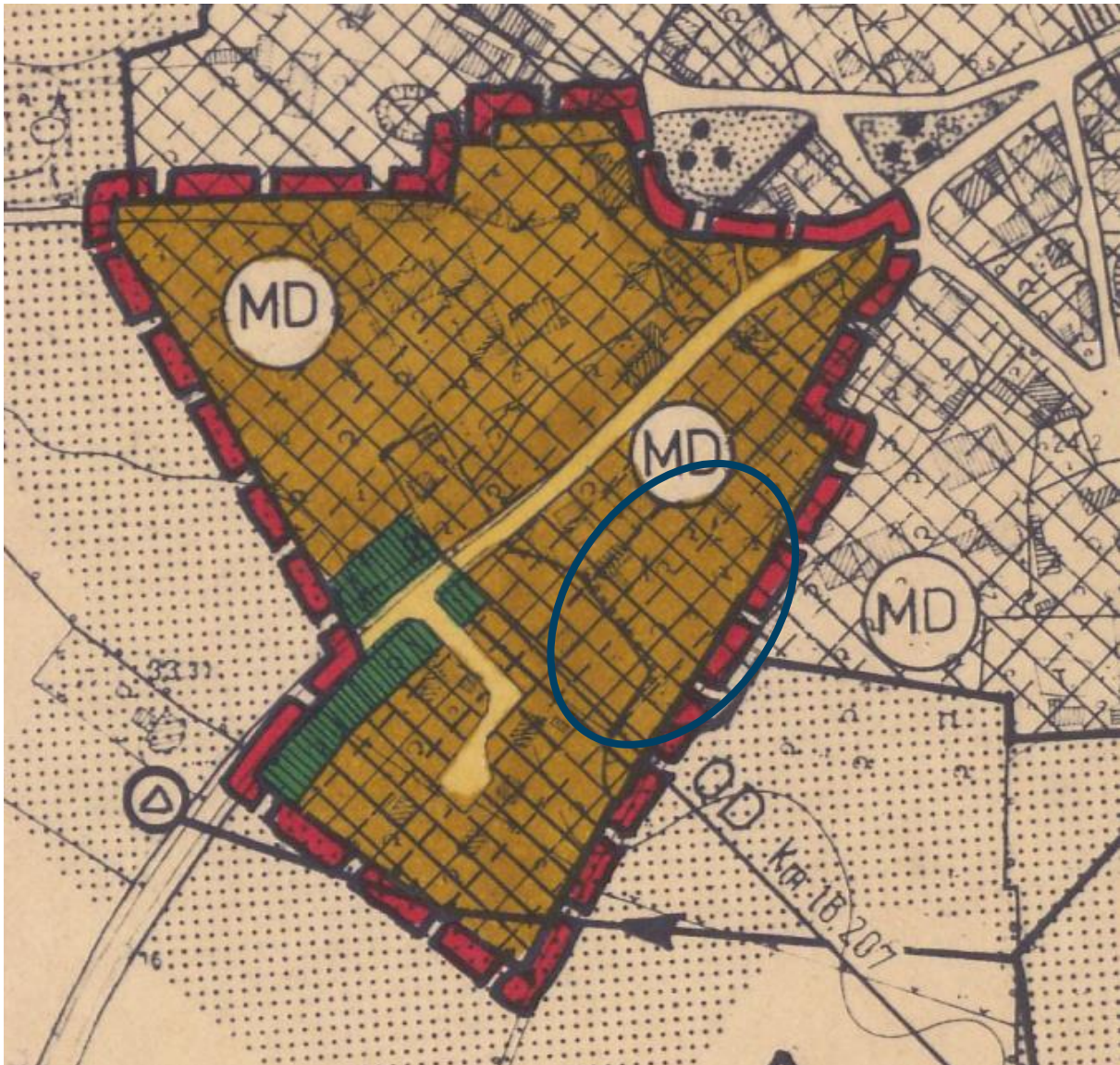


Abbildung 3: Ausschnitt der 1. Änderung (1981) des wirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Fiefbergen (Ursprungsplan von 1979)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Fiefbergen weist den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Dorfgebiet aus. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung. In der Berichtigung des FNP soll der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen werden. Die Planzeichnung wird im nächsten Verfahrensschritt vorgelegt.



## 5.4 Bebauungsplan

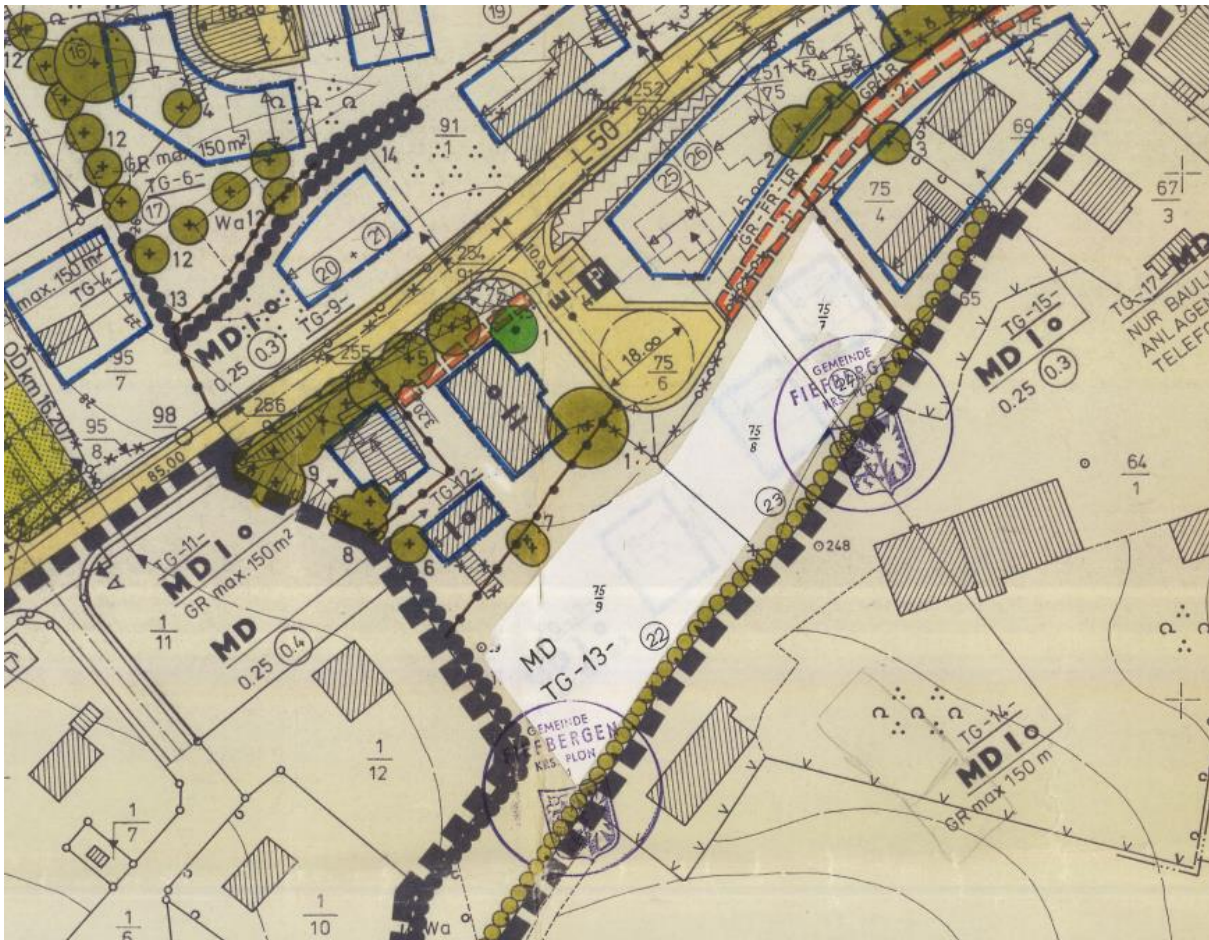


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Fiefbergen (1983)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1 1983 wurden die Flurstücke 75/7; 75/8 und 75/9 aufgrund der Emissionen der angrenzenden Hofstelle von Bebauung freigehalten. Die vorgesehene Wendeanlage wurde nicht realisiert.

1995 wurde die Bebauung von Flurstück 75/8 aufgrund der Reduzierung der Emissionen der Hofstelle möglich. Hierfür wurde die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 aufgestellt. Die Erschließung wurde über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichergestellt.



Abbildung 5: 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Gemeinde Fiefbergen (1995)

## 6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Ortsteils Fiefbergen. Die Standortwahl ergibt sich somit aus § 1 Abs. 5 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll.

Zudem wurde die Fläche im Innenbereichs- und Entwicklungsgutachten 2016 als bedingt bebaubare Baulücke identifiziert.

Für die Planungsanzeige vom 01.08.2022 wurden drei Baukonzepte erstellt. Variante 01 mit einer Bebauung mit drei Einfamilienhäusern, Variante 02 mit einer Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern und Variante 03 mit einer Bebauung mit sechs Reihenhauseinheiten. In einem Planungsgespräch am 14.12.2022 hat die Gemeinde sich für die Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern ausgesprochen, allerdings mit einer Neuplanung der Erschließung und der Anordnung der Nebenanlagen. Daher wurde die nachfolgend dargestellte Variante 04 erstellt.





Abbildung 6: Bebauungskonzept 04 der geplanten Bebauung, B2K dni (2023)

## 7. Inhalte der Planung

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)

Der Plangeltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

#### Begründung:

Die Planung verfolgt das Ziel, Wohnraum in Form von Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

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

- Schank und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.

#### Begründung:

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

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

Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe können aufgrund des möglichen Quell- und Zielverkehrs durch Kunden oder Zulieferer, bzw. Betriebsverkehr in Wohngebieten problematisch sein. Die Gemeinde möchte über die Zulässigkeit solcher Betriebe daher als Einzelfallentscheidungen urteilen, weshalb diese ausnahmsweise zugelassen werden sollen. Gewerbebetriebe müssen zudem im Zuge der Bauantragstellung auch immissionsschutzrechtlich genehmigt werden.

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Begründung:

Um einen möglichst hohen Flächenanteil des Plangebietes für eine Wohnnutzung zur Verfügung stellen zu können, werden aufgrund ihres hohen Platzbedarfes Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

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

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

### **7.2.1 Maximale Grundfläche (GR<sub>max</sub>)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine maximale Grundflächen (GR<sub>max</sub>) von 600m<sup>2</sup> festgesetzt.

Begründung:

In dem Plangebiet sollen Mehrfamilienhäuser errichtet werden. Dafür ist eine entsprechend große Grundfläche und Bedarf an Stellplätzen notwendig.

### **7.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 16 Abs. 2+3 & §20 BauNVO)

Auf der Bauflächen sind maximal zwei (II) Vollgeschosse zulässig.

Begründung:

Durch die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe (TH<sub>max</sub>) wird sichergestellt, dass die Neubauten sich in die Umgebung einfügen. Um dennoch auf gleicher Grundfläche mehr Wohnfläche zu ermöglichen, werden zwei Vollgeschosse zugelassen, damit das Obergeschoss nicht an die Schwellenwert gem. § 2 Abs. 7 LBO-SH von  $\frac{3}{4}$  der Grundfläche des darunterliegenden Geschosse gebunden ist.

### **7.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §18 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH<sub>max</sub>) durch die Höhenangaben von Höhenbezugspunkten (HBP) über Normalhöhennull (NHN)



festgesetzt und durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten begrenzt. Die GHmax dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (z.B. Antennen, Schornsteine, Solarthermie- und Photovoltaikanlagen o.ä.) um bis zu 1,00 m überschritten werden. Auf der Baufläche ist ein GHmax von 10,00 m über HBP zulässig.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Traufhöhe (THmax) durch die Höhenangaben von Höhenbezugspunkten (HBP) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Als Traufhöhe wird der Schnittpunkt zwischen Dach und Außenwand bezeichnet. Auf der Baufläche ist eine THmax von 4,00 m über HBP zulässig.

Begründung:

Um bei den Mehrfamilienhäusern möglichst viel nutzbare Wohnfläche im Satteldach zu gewährleisten, ist eine Gebäudehöhe von ca. 9,50 m notwendig. Die Gebäude fügen sich gut in eine dörfliche Bebauung ein.

Auf Dächern werden häufig untergeordnete Bauteile und technische Anlagen angebracht. Die Bauteile und Anlagen haben eine untergeordnete Bedeutung, d.h., dass sie in ihrer Wahrnehmung nicht die Gesamthöhe des Gebäudes in dem Wohngebiet bestimmen. Damit die Bauteile und Anlagen bei der Betrachtung des Gebäudes nicht als stark störend empfunden werden, wird deren zulässige Überschreitung im allgemeinen Wohngebiet (WA) in Bezug auf die festgesetzte Gebäudehöhe auf 1,00 m begrenzt.

### **7.3 Bauweise und Baugrenzen**

#### **7.3.1 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Begründung:

Um sicherzustellen, dass die Bebauung sich in die Umgebung einfügt, werden kleine Mehrfamilienhäuser zugelassen.

#### **7.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (Baugrenzen)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Baugrenzen festgesetzt.

Begründung:

Die Baugrenzen setzen den überbaubaren Teil eines Baugrundstückes fest. Gleichzeitig werden durch die festgesetzten Baugrenzen ausreichende Abstände zu benachbarten Bebauungen oder Grundstücken gewährleistet.

#### **7.3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Auf der Baufläche sind maximal vier (4) Wohnungen je Gebäude zulässig.

Begründung:

Die Anzahl der Wohnungen wird reglementiert. Mit der Festsetzung soll die Belegung der Häuser gesteuert werden.

#### **7.4 Von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den als von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der unterirdischen Leitungen sind Haupt- und Nebenanlagen sowie Bodenauftragung oder -abtragung unzulässig.

Begründung:

Die Fläche dient als Schutzstreifen für die zu erhaltende Eingrünung des zu entwidmenden Knicks.

#### **7.5 Gehr-, Fahr- und Leitungsrecht**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 & Abs. 6 BauGB)

Zur Erschließung der Baufläche ist den Anliegern, Ver- und Entsorgern sowie der Gemeinde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu gewähren..

Begründung:

Dies dient Erschließung der Baufläche.

#### **7.6 Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

[zu ergänzen]

Begründung:

[zu ergänzen]

#### **7.7 Sichtflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Sichtflächen der Zufahrten zur Schönberger Straße (L50) sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m über der Fahrbahnoberkante dauerhaft freizuhalten.

Begründung:

Zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit beim einfahren auf die L50 ist sicherzustellen, dass die Straße einsehbar ist.

#### **7.8 Grünordnung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a & b BauGB)

##### **7.8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Gehölzbestände sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Begründung:

Die entwidmeten Knicks sollen weitestgehend erhalten bleiben und als Eingrünung zwischen den Wohngebäuden dienen.

### **7.8.2 Erhalt von Bäumen**

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen sowie bei Abgang durch standortgerechte und regionaltypische Bäume gleichartig zu ersetzen. [noch nicht im Bebauungskonzept dargestellt]

Begründung:

Die Bestandsbäume dienen der Eingrünung des Ortsteils.

### **7.8.3 Knickschutzstreifen**

Der Knickschutzstreifen ist von intensive Gartennutzung, Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelung und -verdichtung, bauliche Anlagen jeglicher Art, Stellplätze sowie Material- und sonstigen Lagerungen frei zu halten.

Begründung:

Der 3m Streifen entlang des Knicks ist freizuhalten, um dem Knick als Biotop vor Beeinträchtigungen zu schützen.

## **7.9 Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

### **7.9.1 Fassaden**

[zu ergänzen]

Begründung:

[zu ergänzen]

### **7.9.2 Dachformen**

[zu ergänzen]

Begründung:

[zu ergänzen]

### **7.9.3 Dacheindeckungen**

[zu ergänzen]

Begründung:

[zu ergänzen]

#### **7.9.4 Solar- und Photovoltaikanlagen**

Es sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Sie sind allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Anlagen, die über die Dachkante oder den Dachfirst hinauskragen, sind unzulässig.

Begründung:

Die Nutzung von regenerativen Energien soll gefördert werden. Die Nutzung der Sonne als Energiequelle trägt dazu bei, dass der Verbrauch an fossilen Energieträgern reduziert werden kann. Dadurch lässt sich der CO<sub>2</sub>-Ausstieg senken, der hauptverantwortlich für den Klimawandel ist. Nicht überkragende Anlagen auf Dächern fügen sich optisch besser in das Ortsbild ein.

#### **7.9.5 Gestaltung der Gärten**

Auf den Gartenflächen der Baugrundstücke sind unbepflanzte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Gartenbereiche nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen.

Begründung:

Gemäß § 8 Abs. 1 LBO-SH sind nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

#### **7.9.6 Oberirdische Lagerbehälter**

Das Aufstellen von Oberirdischen Lagerbehältern ist im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

Begründung:

Um das strukturierte Bild innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) nicht zu stören, ist das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern jeglicher Art auf den Grundstücksflächen nicht zulässig. Da Lagerbehälter in der erforderlichen Größe keine ansprechende Fernwirkung besitzen, würde das landschaftlich ansprechende Gesamtbild des Geltungsbereiches durch vermehrte oberirdische Lagerbehälter gestört und Sichtbeziehungen innerhalb des Gebietes unterbrochen werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 10 und 11 BauGB i.V.m, BauNVO)

##### **7.10.1 Erschließung, fließender Verkehr**

Die Erschließung erfolgt über die bereits , nicht öffentlich gewidmete Straße Grothenhof welche auf die L50 mündet.

##### **7.10.2 Stellplätze und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 50 & § 86 LBO-SH)

Pro Wohneinheit sind in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens zwei (2) Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports) oder Garagen in den Flächen für Nebenanlagen oder der Baugrenze herzustellen.

Begründung:

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind pro Wohneinheit (WE) mindestens zwei (2) Stellplätze herzustellen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass der ruhende Verkehr, einschließlich des Zweitfahrzeugs, auf den privaten Grundstücken untergebracht wird.



Erfahrungen zeigen, dass im ländlichen Raum die Bemessungsgrundlage „ein Stellplatz bzw. eine Garage pro Wohnung“ nicht ausreichend ist. Daher ist es erforderlich, das mindestens zwei (2) Stellplätze/Garagen pro Wohneinheit (WE) auf den Grundstücken unterzubringen sind.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.

Begründung:

Für die Wohnhäuser sind Stellplätze in ausreichender Anzahl erforderlich, um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum nicht zu erhöhen. Da auf dem Grundstück bis zu drei (3) Wohneinheiten mit jeweils zwei (2) Stellplätzen entstehen sollen, wird die Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche von 0,6 festgesetzt.

Innerhalb der Anbauverbotszone sind ausschließlich Stellplatzanlagen zulässig.

## **8. Niederschlagswasser**

[zu ergänzen]

## **9. Landschaftspflege und Artenschutz**

### **9.1 Landschaftspflege**

Das Flurstück 75/9 ist derzeit eine Brachfläche. Nach Südosten wird das Grundstück durch einen Knick zu der stillgelegten Hofstelle abgegrenzt. In der südlichen Flurstückercke befindet sich ein kleines Gewässer. An der Hausecke der Hausnummer 13 steht eine ortsbildprägende Blutbuche.

Die Blutbuche soll auf jeden Fall erhalten werden, hierzu hat es Ende 2021 eine Abstimmung vor Ort mit der UNB gegeben. Die geplante Erschließung der Baufläche ist auf der Grundfläche des 2022 zurückgebauten Carports der Hausnummer 9 vorgesehen. In diesem Bereich ist nicht damit zu rechnen, dass es zu einer Wurzelschädigung des Baumes kommt, da unter den Pflaster- und Fundamentflächen des alten Carports keine Wurzeln zu erwarten sind.

Der Knick soll auf einer Länge von ca. 57m entwidmet und als Eingrünung erhalten werden. In diesem Bereich sollen die Stellplätze für die neuen Gebäude entstehen. Für die Entwicklung wäre ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 erforderlich. Der weitere Verlauf des Knicks im südlichen Bereich soll erhalten und durch einen 3m breiten Knickschutzstreifen geschützt werden.

Der Umgang mit dem Gewässer ist im weiteren Verlauf des Verfahrens zu klären. Derzeit liegt noch keine Vermessung, Entwässerungsplanung oder Artenschutzuntersuchung vor. Diese sind ausschlaggebend für den Umgang mit dem Gewässer und werden im Anschluss an das frühzeitige Beteiligungsverfahren erstellt.

## 9.2 Artenschutz

Im weiteren Verlauf des Verfahrens wird eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse erstellt und ggf. darauf aufbauend weitere Untersuchungen vorgenommen.

## 10. Ver- und Entsorgung

### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den WBV - Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau. Die Wasserversorgungsanlagen sind gemäß der anerkannten Regeln der Technik zu erweitern.

### Löschwasserversorgung

Für die Sicherstellung des Brandschutzes in der Gemeinde Fiefbergen ist die Freiwillige Feuerwehr Fiefbergen zuständig. Ob der geforderte Löschwasserbedarf innerhalb der geforderten Dauer aus dem bestehenden Leitungsnetz entnommen werden kann, ist durch einen Hydrantentest vor Ort zu prüfen. Bei Bedarf und in Rücksprache mit der Feuerwehr können zusätzliche Hydranten aufgestellt und an das Wasserversorgungsnetz angeschlossen werden.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die zentrale Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde.

### Telekommunikationseinrichtungen - Telefon, Internet

Für die Bereitstellung von Telekommunikationsdienstleitungen ist die Deutsche Telekom im Rahmen der Grundversorgung (§§ 78ff TKG) zuständig.

### Energieversorgung

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

Die Versorgung mit Gas erfolgt, wenn gewünscht, durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

### Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch das AWKP Amt für Abfallwirtschaft Kreis Plön durchgeführt. An der Schönberger Straße wird ein Müllsammelplatz eingerichtet, an dem die Mülltonnen der Neubauten sowie der Bestandsgebäude mit den Hausnummern 9 und 13 am Abfuhrtag aufzustellen sind.

## 11. Altlasten

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch optisch und organoleptisch auffällige Bodenbereiche entdeckt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Plön umgehend in Kenntnis zu setzen und die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

## 12. Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich nicht in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier nicht mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

## 13. Kampfmittel

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

zu nicht den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg betroffen waren. Aus diesem Grund ist ein Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet unwahrscheinlich. Eine Untersuchung in Bezug auf Kampfmittel ist deshalb nicht erforderlich.

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

#### **14. Bodenordnende Maßnahmen**

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

#### **15. Auswirkung der Planung**

Die Schaffung eines Wohngebietes führt für die angrenzenden Wohngebiete zu keinen unzumutbaren Beeinträchtigungen.

#### **16. Anhang**

1. IEGA der Gemeinde Fiefbergen, B2K Architekten und Stadtplaner (2016)
2. Bebauungskonzept, B2K und dn Ingenieure GmbH (2023)

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

Waabs, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den \_\_.\_\_.2023

**B2K**

**dn|ing**

Architekten | Ingenieure | Stadtplaner