

# ENTWURF DER BEGRÜNDUNG

## Zur vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön

Für das Gebiet westlich der Großen Mühlenstraße,  
östlich der Bahnhofstraße und südlich der Kleinen Mühlenstraße.

**Bearbeitung:**  
**B2K Architekten und Stadtplaner Kühle-Koerner PartG mbB**  
Schleiweg 10 - 24106 Kiel - Fon: 04 31 / 596 746-0 - Fax: 04 31 / 596 746-29 - info@b2k-dni.de

**Stand: 19.03.2024**

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 § 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>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021 .....</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.....</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>10</b>
<b>7.1</b>	<b>Zulässigkeit von Vorhaben.....</b>	<b>10</b>
<b>7.2</b>	<b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>10</b>
<b>7.3</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>11</b>
7.3.1	Grundfläche (GR) .....	11
7.3.2	Zahl der Vollgeschosse .....	12
7.3.3	Höhe der baulichen Anlagen .....	12
<b>7.4</b>	<b>Bauweise und Baugrenzen.....</b>	<b>13</b>
7.4.1	Bauweise .....	13
7.4.2	Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen).....	13
<b>7.5</b>	<b>Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten .....</b>	<b>14</b>
<b>7.6</b>	<b>Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....</b>	<b>14</b>
<b>7.7</b>	<b>Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr.....</b>	<b>14</b>
<b>7.8</b>	<b>Grünordnung.....</b>	<b>15</b>
<b>7.9</b>	<b>Baugestalterische Festsetzungen – örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>15</b>
7.9.1	Fassaden .....	15
7.9.2	Dacheindeckungen.....	16
7.9.3	Dachneigungen:.....	16
7.9.4	Solar- und Photovoltaikanlagen.....	16

<b>8.</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG.....</b>	<b>16</b>
<b>9.</b>	<b>ATLASTEN .....</b>	<b>17</b>
<b>10.</b>	<b>DENKMALSCHUTZ .....</b>	<b>17</b>
<b>11.</b>	<b>KAMPFMITTEL.....</b>	<b>17</b>
<b>12.</b>	<b>BODEN .....</b>	<b>17</b>
<b>14.</b>	<b>AUSWIRKUNG DER PLANUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>15.</b>	<b>ANLAGEN.....</b>	<b>18</b>

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

Das Grundstück 'Kleine Mühlenstraße' 22 b liegt derzeit im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 und grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 an. Eine Bauvoranfrage für ein Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen in Anlehnung an die Mehrfamilienhäuser im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 wurde von der Bauaufsicht des Kreises Plön abgelehnt, es wurde ein Planungserfordernis gesehen.

In der Gemeinde Schönberg besteht ein sehr großer Bedarf an Wohnungen. Gemäß § 201a BauGB gehört Schönberg zu den Gemeinden mit angespanntem Wohnungsmarkt. Demnach können Kommunen, die in der Verordnung aufgelistet sind, ihr gemeindliches Vorkaufsrecht auf brachliegende Grundstücke ausweiten, bei dringendem Bedarf der Bevölkerung Baugebote zur Wohnbebauung aussprechen und Befreiungen von ihren Bauplänen zugunsten des Wohnungsbaus zulassen.

Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 16.08.2022 beschlossen, eine 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 aufzustellen, um das Grundstück Kleine Mühlenstraße 22 b planungsrechtlich neu zu überplanen und an die Bebauungswünsche des Vorhabenträgers anzupassen. Da es hier ausschließlich um den Bau eines Mehrfamilienhauses geht und nur ein Grundstückseigentümer von dieser Planung betroffen ist, empfiehlt sich die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Grundstückseigentümer muss sich dabei verpflichten, das Bauvorhaben in der geplanten Form innerhalb einer vereinbarten Frist umzusetzen und die Planungs- sowie Erschließungskosten zu tragen.

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

Die Aufstellung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 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 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, 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 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 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

## **3. Stand des Verfahrens**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan setzt sich aus drei Elementen zusammen, dem Vorhaben- und Erschließungsplan, dem Bebauungsplan und dem Durchführungsvertrag. Der Durchführungsvertrag weist ergänzende Bedingungen und Verpflichtungen auf, zu dem sich der Vorhabenträger verpflichten muss (vgl. Kapitel 7.1 der Begründung).

Die Entscheidung, das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Baufläche um eine bereits bebaute Fläche im geplanten Innenbereich (rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungs-

planes Nr. 11) handelt, welche Nachverdichtet werden soll. Dies entspricht dem Grundgedanken des § 13a BauGB, die Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung darstellt.

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

- ✓ Die Fläche liegt im Innenbereich der Gemeinde Schönberg.
- ✓ 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.
- ✓ Die Fläche befindet sich innerhalb eines rechtskräftigen Bebauungsplanes gem. § 30 BauGB.

Durch die Aufstellung der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 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 teilweise Gebrauch machen und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.07.2023 bis zum 25.08.2023 durchgeführt.

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

Die Gemeinde Schönberg liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet grenzt an die Nachbargemeinden Starkendorf; Krummbek; Höhendorf; Fiefbergen; Krokau und Wisch an. Die Gemeinde ist durch die Bundesstraße 502 (B502), die Landesstraße 165 (L165), die Landesstraße 50 (L50), die Landesstraße 211 (L211), sowie die Kreisstraße 15 (K15), die Kreisstraße 50 (K50), die Kreisstraße 13 (K13) an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die Gemeinde hat 6.347 Einwohner (Stand 31.12.2020).

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 liegt südlich der Bebauung der 'Kleinen Mühlenstraße' und nördlich der 'Schillerstraße'.

Auf dem Flurstück 436 befindet sich derzeit ein Einzelhaus, welches abgerissen werden soll. Die Flächengröße des Plangeltungsbereiches beträgt ca. 990 m<sup>2</sup>.



Abb. 01: Strukturelle Lagesituation des Plangebietes, Luftbild (Digitaler Atlas Nord)

## 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 vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 zu berücksichtigen:

## 5.1 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes 2021

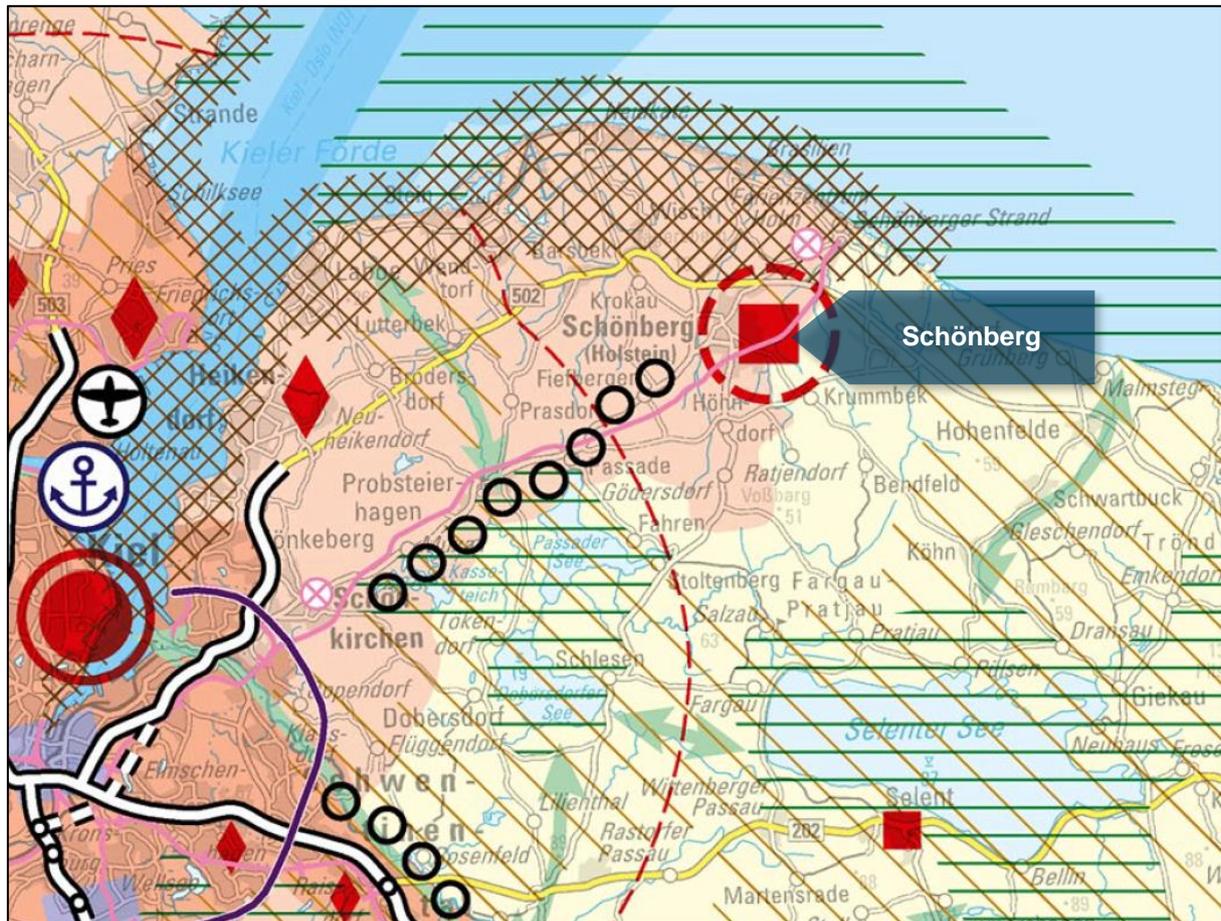


Abb. 02: Ausschnitt aus dem LEP 2021 für die Gemeinde Schönberg, Land Schleswig-Holstein

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.

Gemäß LEP liegt die Gemeinde Schönberg z.T. im Schwerpunkt- bzw. Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung und ist als Unterzentrum ausgewiesen.

In Kap. 2.3 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen die 'Zentralen Orte' sind. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 3.6.1 festgelegt, dass der Schwerpunkt für den Wohnungsbau die zentralen Orte und Stadtrandkerne sind. Die Gemeinde Schönberg ist ein Unterzentrum im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel. Außerdem ist die Gemeinde als äußerer Siedlungsachsenschwerpunkt ausgewiesen. 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.

### **Bewertung**

Die Gemeinde Schönberg ist ein Unterzentrum im Ordnungsraum der Landeshauptstadt Kiel. Außerdem ist die Gemeinde als äußerer Siedlungsachschwerpunkt der Siedlungsachse Kiel-Schönberg ausgewiesen und gehört somit zu den Schwerpunkten für den Wohnungsbau.

Die Ausweisung eines Wohngebietes ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### **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.

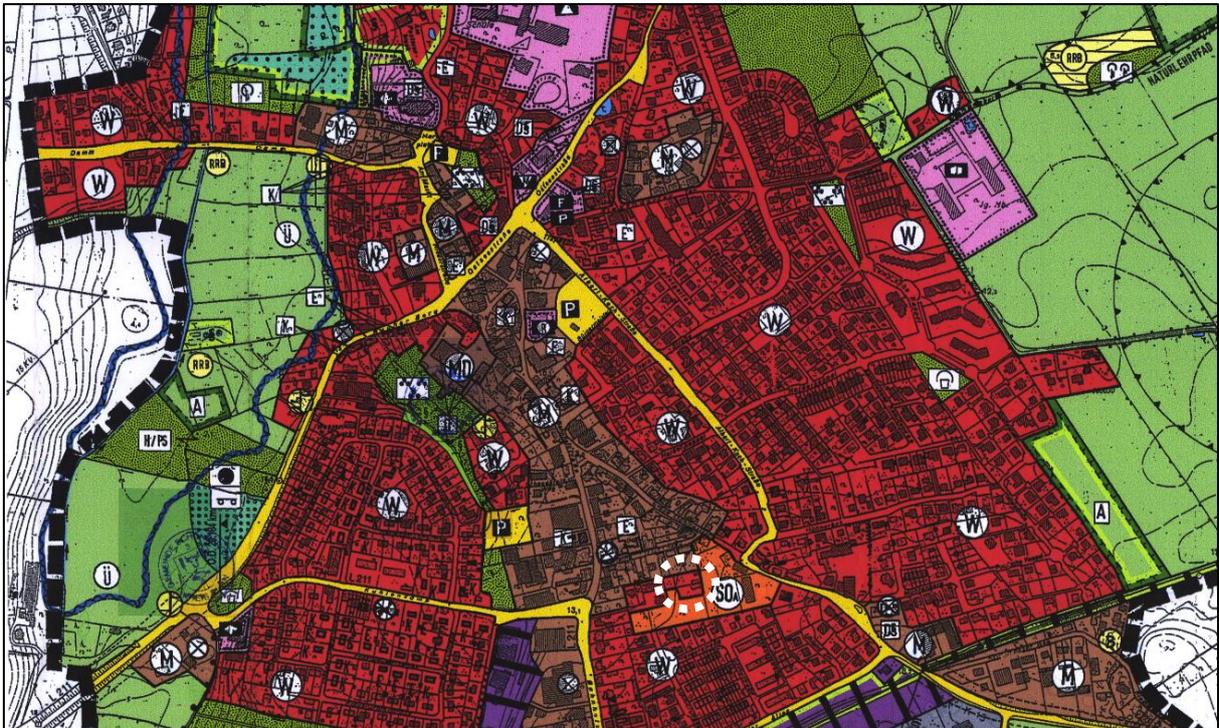
Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde ist ein Unterzentrum.

### **Bewertung**

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

### **5.3 Flächennutzungsplan**



**Abb. 03:** Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönberg (2006)

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg weist den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 als Wohnbaufläche gem. § 1 BauNVO aus.

## Bewertung

Gemäß vorliegendem Entwurf des Bebauungsplanes soll ein allgemeines Wohngebiet (**WA**) ausgewiesen werden. Die Darstellung des Flächennutzungsplanes weicht nicht von der Zielplanung des Bebauungsplanes ab, da eine Wohnbaufläche dargestellt wird. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit nicht notwendig.

## 5.4 Bebauungsplan

### 5.4.1 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11

Für das Plangebiet besteht ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 weist für die Fläche ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus. Es wurde eine offene Bauweise festgesetzt. Zum Maß der baulichen Nutzung wurde eine GRZ von 0,25, eine GFZ von 0,3 sowie eine eingeschossige Bauweise festgesetzt.

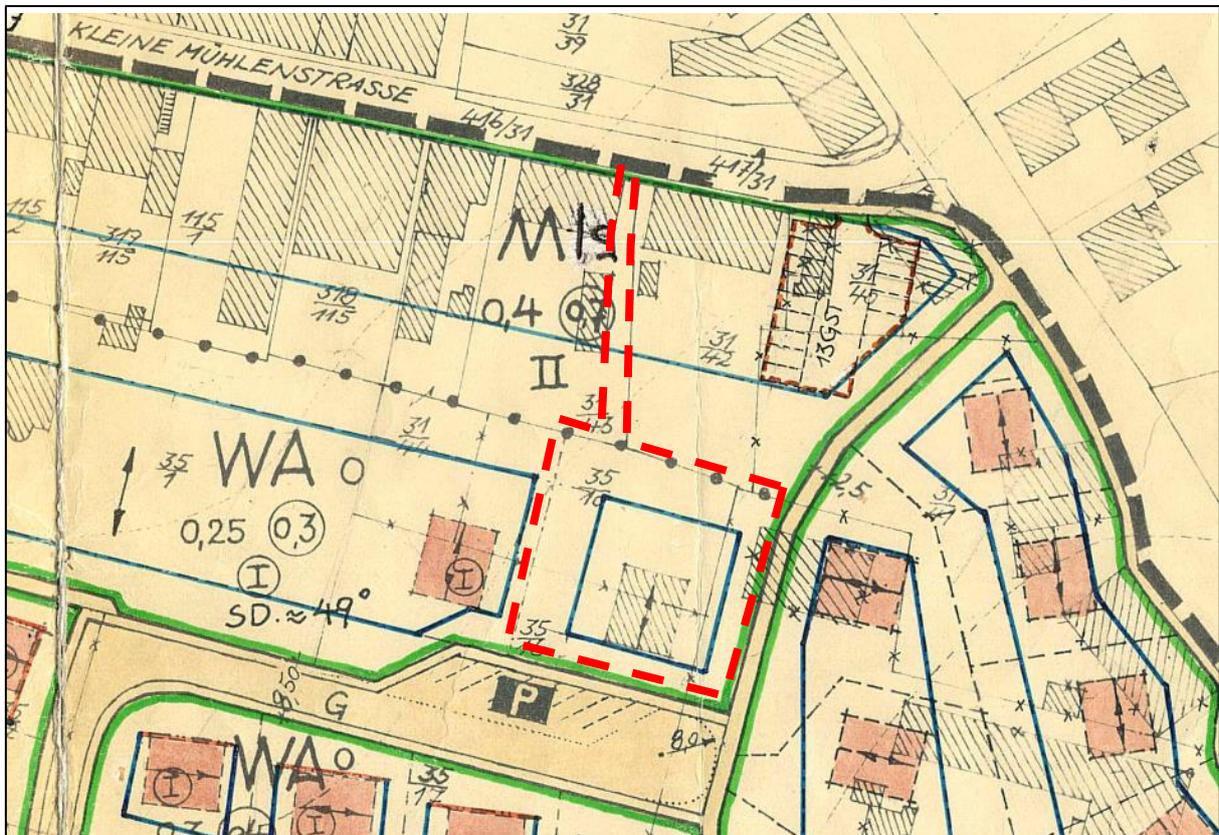


Abb. 04: Auszug aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Gemeinde Schönberg (1969)

### 5.4.2 Bebauungsplan Nr. 41

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 wird von drei Seiten des Geltungsbereiches des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 41 umschlossen. Für die hier vorliegende vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 ist in erster Linie Relevant, dass zwar das Plangebiet direkt an ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angrenzt, über dieses jedoch nicht erschlossen werden kann.

### 5.4.3 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41

Das Plangebiet der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 grenzt im östlichen Randbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 an. Das geplante Mehrfamilienhaus der hier vorliegenden Planung orientiert sich hinsichtlich der Maßstäblichkeit an die Mehrfamilienhäuser der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41. So wurde in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 für das Gebäude der Baufläche 1 eine maximale

Grundfläche von 450 m<sup>2</sup> festgesetzt. Für die Gebäudehöhe wurden 30 m über N.N. festgesetzt, was einer realen Gebäudehöhe von 12 bis 14 m entspricht. Weiterhin wurden drei Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss festgesetzt.

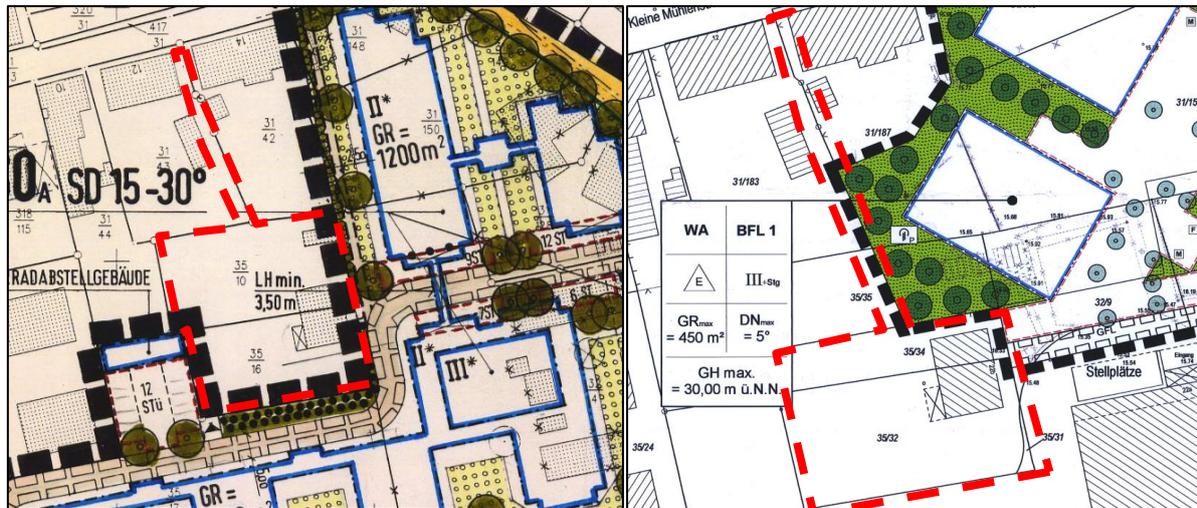


Abb. 05 und 06: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 41 (1999) sowie der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 (2011) der Gemeinde Schönberg

## 6. Standortwahl und Umfang der baulichen Entwicklung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Grundstück, welches mit einem Einzelhaus bebaut ist. Bereits in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde für dieses Grundstück eine Entwicklungsmöglichkeit vorgesehen. Die Planung sieht nun vor, das bestehende Einzelhaus abzureißen und an deren Stelle ein Mehrfamilienhaus zu errichten. Geplant sind ca. elf Wohneinheiten (WE). Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit elf Stellplätzen vorgesehen.

Der Umfang der baulichen Entwicklung orientiert sich an der Bestandbebauung (siehe hierzu Kapitel 5.4.3).

## 7. Inhalte der Planung

### 7.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Es handelt sich um eine vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes. Der Vorhabenträger verpflichtet sich dazu, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegte Vorhaben umzusetzen. Die Gemeinde und der Vorhabenträger schließen für dieses Vorhaben einen Durchführungsvertrag ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 7.2 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet [WA] festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung Anlagen für sportliche Zwecke sowie die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nut-

zungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

#### Begründung

Damit die gewünschte Nutzung 'Wohnen' im Plangebiet ermöglicht werden kann, wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Es ist denkbar, dass einzelne Räume in dem Mehrfamilienhaus freiberuflich genutzt werden. Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets schließt diese Nutzung nicht aus, und trägt der enger werdenden Verbindung von Arbeit und Wohnnutzung Rechnung.

Weiterhin zugelassen werden nur Nutzungen, die den Charakter des Wohngebiets ergänzen bzw. ihn nicht stören. Deshalb werden die in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, die durch Flächenverbrauch und/ oder Schadstoffbelastungen und sonstiger Emissionen nicht mit dem Umfeld und dem Plangebiet vereinbar sind. Dies sind u.a. Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Gartenbaubetriebe. Deren Ansiedlung ist aufgrund der geringen Geltungsbereichsgröße nicht möglich.

### **7.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden in dem Allgemeinen Wohngebiet durch die Festsetzung einer maximalen Grundfläche und einer Zahl der Vollgeschosse in Kombination mit der Gebäudehöhe als absolute Höhe in m über Normal-Höhen-Null (NHN) getroffen.

#### **7.3.1 Grundfläche (GR)**

Die zulässige maximale Grundfläche wird für das Bauvorhaben auf 460 m<sup>2</sup> festgesetzt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Terrassen, Balkone und Loggien einschließlich ihrer Dächer auch außerhalb der südlichen Baugrenze von maximal 8 m<sup>2</sup> je Bauteil zusätzlich zur festgesetzten zulässigen Grundfläche zulässig.

#### Begründung

Diese Festsetzung hinsichtlich der zulässigen Grundfläche orientiert sich an den für die Nutzung notwendigen Belangen und den Orientierungswerten innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes. Damit wird die städtebauliche Dichte in einem der Umgebung entsprechenden Rahmen gehalten, und gleichzeitig eine wirtschaftlich und gestalterisch sinnvolle Grundstücksausnutzung gewährleistet.

Die Festlegung der Grundflächen (GR) als Höchstmaß wird aus Gründen der einfachen Handhabung gewählt. Die GR<sub>max</sub> gibt für die Baufläche ein absolutes Maß vor, wie viel Gebäudgrundfläche innerhalb der Baugrenze bebaut werden darf. Die Angaben sind so bemessen, dass sich das Gebäude in Anlehnung an die nachbarschaftliche Bebauung sinnvoll einfügt.

Nachweis des Maßes der Baulichen Nutzung (GRZ) innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) (§§17 +19 BauNVO):

#### Vorhandene Grundflächen:

Grundfläche Grundstück:	988 m <sup>2</sup>
Hauptgebäude (GRZ I):	460 m <sup>2</sup>

Balkone und Terrassen (GRZ I)	24 m <sup>2</sup>
Nebenanlagen (inklusive Tiefgarage) (GRZ II):	200 m <sup>2</sup>
Versiegelte Fläche:	684 m <sup>2</sup>

Bezogen auf die gesamte maßgebliche Grundstücksfläche von 988 m<sup>2</sup> wird bei der Addition aller zulässigen Grundflächen der gemäß BauNVO genannte Maximalwert der Grundflächenzahl (GRZ I) für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4 leicht überschritten. Bei der maßgeblichen Grundstücksfläche von 988 m<sup>2</sup> könnten bei einer GRZ von 0,4 maximal 395 m<sup>2</sup> überbaut werden, die ausgewiesene Grundfläche von insgesamt 484 m<sup>2</sup> liegt somit leicht oberhalb der berechneten überbaubaren Grundstücksfläche und entspricht einer GRZ von ca. 0,49.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Grundfläche (GRmax) durch Zufahrten, Stellplätzen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen bis zu einer Grundfläche von max. 200 m<sup>2</sup> zulässig.

Die GRZ II von 0,6 für Bebauung und Nebenanlagen wird, unter Berücksichtigung der Tiefgarage mit einer GRZ von 0,69 geringfügig um 0,09 überschritten.

#### Begründung

Da es sich bei der Planung um eine Innenbereichsentwicklung handelt und durch die v.g. bauliche Entwicklung eine Stärkung des Ortszentrums auch als Wohnstandort erreicht wird, ist die vorhandene geringfügige Überschreitung der GRZ I sowie der GRZ II vertretbar. Eine Wohnbauentwicklung im Innenbereich mit ausreichend Parkraum für PKW innerhalb einer Tiefgarage beugt eine mögliche Fehlentwicklung, die durch zu wenig Parkraum entstehen könnten, vor.

### **7.3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird mit drei Vollgeschossen (III) festgesetzt.

#### Begründung

Die drei Vollgeschosse ermöglichen eine Ausschöpfung des vorhandenen Flächenpotentials innerhalb des Geltungsbereichs und fügt sich in das Ortsbild der Umgebung ein. Das direkt nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Gebäude hat ebenfalls drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss.

### **7.3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GHmax) wird festgesetzt durch die Höhenangabe über Normalhöhennull (ü. NHN).

Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,00 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten oder Dachgauben ist nicht zulässig.

## Begründung

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] entspricht die Höhe des geplanten Baukörpers in etwa einer Gebäudehöhe von ca. 13 m.

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] wird die Zahl der maximalen Vollgeschosse auf drei (III) Vollgeschosse begrenzt. In Verbindung der v.g. Höhenfestsetzung (GHmax) fügt sich die geplante Bebauung gut in das Ortsbild ein.



**Abb. 07:** Ansichten des geplanten Mehrfamilienhauses, Henrik Dietz Architekt (2024)

## 7.4 Bauweise und Baugrenzen

### 7.4.1 Bauweise

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes [WA] wird eine offene Bauweise [o] festgesetzt.

#### Begründung

Durch die offene Bauweise wird ein Gebäude mit einer maximalen Länge von 50 m (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO) ermöglicht.

### 7.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt.

### Begründung

Das dadurch entstehende Baufenster wird auf eine sinnvolle Grundstücksausnutzung ausgerichtet und ausreichend dimensioniert, um das Bauvorhaben entsprechend den architektonischen Entwürfen zu ermöglichen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen an der südlichen Baugrenze ebenerdige Terrassen, Balkone und Loggien inklusive ihrer Dächer die Baugrenze mit einer Tiefe bis zu 1,50 m überschreiten. Die Länge der Überschreitung darf je ebenerdige Terrasse, Balkon und Loggia inklusive Dach maximal 6,00 m betragen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Terrassen, Balkone und Loggien einschließlich ihrer Dächer auch außerhalb der südlichen Baugrenze von maximal 8 m<sup>2</sup> je Bauteil zusätzlich zur festgesetzten zulässigen Grundfläche zulässig.

### Begründung

Durch die Terrassen und Balkone werden attraktive Außenbereiche für die Bewohner geschaffen. Durch die Überschreitung der Baugrenzen wird sich die Raumwirkung der Gebäude nur geringfügig verändern. Angemessene Sozialabstände werden sowohl innerhalb des Plangebietes als auch zu den benachbarten Wohnnutzungen gewahrt.

## **7.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten**

In dem Allgemeinen Wohngebiet [WA] sind die Grundflächen von Zufahrten, Stellplätzen überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) oder innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Genehmigungsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) sowie Fußwege zur internen Erschließung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

### Begründung

Die festgesetzte Fläche ist der Bereich, der zukünftig als Zufahrt zur Tiefgarage, als fußläufige Erschließung sowie als Müllsammelplatz genutzt werden soll.

## **7.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

In der Planzeichnung ist eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt, zugunsten der Anlieger sowie der Rettungsdienste.

### Begründung

Die verkehrliche Erschließung des Mehrfamilienhauses erfolgt über die 'Kleine Mühlenstraße' über das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Dieses mündet in die Zufahrt zu der, unter dem geplanten Gebäude, befindlichen Tiefgarage.

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

### **7.7.1 Erschließung, fließender Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Mehrfamilienhauses erfolgt über die 'Kleine Mühlenstraße' über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

### **7.7.2 Stellplätze und Nebenanlagen**

Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze soll in einer Tiefgarage unter dem Mehrfamilienhaus erfolgen. Insgesamt sind elf Stellplätze geplant.

Der Müllsammelplatz ist an der 'Schillerstraße' geplant.

## **7.8 Grünordnung**

Der vorliegende Bebauungsplan der Gemeinde Schönberg wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt. Auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden.

### **7.8.1 Landschaftspflege**

Der Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 liegt innerhalb eines Wohngebietes. Der Geltungsbereich umfasst hierbei das Grundstück 'Kleine Mühlenstraße' 22 b, welches mit einem Einzelhaus bebaut ist. Die restliche Grundstücksfläche wird als Garten genutzt. Im südlichen sowie östlichen Randbereich grenzt außerhalb des Geltungsbereiches eine Gehölzfläche/ Heckenpflanzung an, die gemäß dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 41 als zu erhalten festgesetzt ist. Im nördlichen Randbereich des Plangebietes befinden sich noch einige Bäume, wobei es sich hierbei um einen Laubbaum und einen Obstbaum handelt.

Im Plangebiet bestehen keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG.

### **7.8.2 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Plangebiet ist ein Vorkommen von einigen europäischen Vogelarten zu erwarten, die in Hausgärten häufig anzutreffen sind. Die Gartenhecken könnten ein geeignetes Bruthabitat für Amsel, Zaunkönig, Rotkehlchen oder Gartengrasmücke darstellen. Aufgrund der Nutzungsdensität und der Störungen, die von den Bewohnern der angrenzenden Grundstücke allgemein ausgehen, wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet insgesamt nur eine geringe Anzahl an Brutvögeln anzutreffen ist.

Die Planung wird zu keinem Verlust von Bruthabitaten führen. Da im Plangebiet ausschließlich Vogelarten vorkommen, die allgemein häufig und weit verbreitet sind, würde der Verlust von einigen Bruthabitaten keine Auswirkungen auf die günstigen Erhaltungszustände dieser Vogelarten haben.

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

Der Anspruch an eine optisch verträgliche und ansehnliche Architektur erfordert Aussagen und Festsetzungen über die Ausgestaltung des Gebäudes hinsichtlich Materialität, Farben, Fassade, Dachneigung und Dachform. Im Zusammenspiel mit den beabsichtigten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung wird die Qualitätssicherung des bebauten Raumes sichergestellt.

### **7.9.1 Fassaden**

Als Fassadenmaterial sind nur Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb, Beige und Grau zulässig. Für Holzfassaden sind zudem naturbelassene Oberflächen zulässig. An 25 % der fensterlosen Fassade sowie bei überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen sowie Nebenanlagen sind andere Fassadenmaterialien zulässig. Holzblockbohlenhäuser sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

### **7.9.2 Dacheindeckungen**

Als Dacheindeckung für Hauptgebäude sind nur nicht hochglänzende Dachziegel und Dachsteine sowie Blecheindeckungen in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit sowie extensiv begrünte (lebende Pflanzen) Dächer zulässig. Bei flach geneigten Dächern und Flachdächern sind abweichende Dacheindeckungen und Farben zulässig.

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

### **7.9.3 Dachneigungen:**

Es sind Dachneigungen bis maximal 15° für die Hauptdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind auch flacher geneigte Dächer und Flachdächer zulässig.

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

Es sind nur nicht glänzende Solar- und Photovoltaikanlagen nur in Verbindung mit Dächern und Wandflächen zulässig.

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

Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung einer bestehenden Anlage handelt, sind Energieversorgung (Strom, Gas, Wasser) und Entsorgung (Müll, Abwasser) über die bereits bestehenden Infrastrukturen gesichert.

### 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 Schönberg ist die Freiwillige Feuerwehr Schönberg 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.

### Regenwasserbeseitigung

Die Beseitigung des Oberflächenwassers liegt in der Zuständigkeit der Gemeinde.

Die Untersuchungen und Abstimmungen zur Oberflächenwasserableitung erfolgen im Zuge des weiteren Planverfahrens.

### 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 SW Kiel Netz.

### Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch das Amt für Abfallwirtschaft Kreis Plön durchgeführt.

## **9. 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.

## **10. Denkmalschutz**

Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen.

Wir verweisen deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies 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.

## **11. 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 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.

## **12. Boden**

Im Zuge der Maßnahme sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

### **13. Bodenordnende Maßnahmen**

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

### **14. Auswirkung der Planung**

Die Gemeinde Schönberg plant auf dem Grundstück 'Kleine Mühlenstraße' 22 b ein Mehrfamilienhaus mit ca. elf Wohneinheiten zu errichten. Dafür ist vorgesehen, dass derzeit auf dem Grundstück befindliche Einzelhaus abzureißen.

Die rechtsverbindliche 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 setzt für diesen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,25 fest. Für die Errichtung von einem Mehrfamilienhaus mit ca. elf Wohnungen wird jedoch eine höhere Grundflächenzahl benötigt. Weiterhin ist die Erschließung, wie damals vorgesehen, nicht über die 'Schillerstraße' möglich, sondern muss nun über die 'Kleine Mühlenstraße' erfolgen. Aus diesen Gründen ist die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Mit der Errichtung einer Tiefgarage können insgesamt ca. elf Fahrzeuge im Plangebiet untergebracht werden.

Die Schaffung eines Mehrfamilienhauses mit ca. elf Wohnungen wird auf dem Grundstück zu einer Betriebsamkeit führen, die stark von der Betriebsamkeit abweicht, die für ein Einfamilienhaus-Grundstück typisch ist. Durch die Betriebsamkeit wird zum einen eine gewisse Unruhe und zum anderen Lärm entstehen. Dieser Lärm stellt zwar eine Verschlechterung zur heutigen Situation dar und wird stärker sein als bei einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus, aber es werden die Immissionsrichtwerte, die für ein 'Allgemeines Wohngebiet' bzw. für ein 'Mischgebiet' gelten, nicht überschritten werden.

Das Verkehrsaufkommen, das von den Bewohnern der Wohnungen verursacht werden wird, kann von der Straße 'Kleine Mühlenstraße' aufgenommen werden. Über den Tagesverlauf betrachtet, handelt es sich lediglich um eine geringfügige Zunahme des Verkehrsaufkommens.

Durch die Nachverdichtung des Grundstückes werden keine weiteren negativen Auswirkungen erwartet. Die geplanten Festsetzungen zielen darauf ab, dass im ortsverträglichen Maße das Grundstück qualitativ und quantitativ aufgewertet wird, um somit Wohnraum in Schönberg zu schaffen.

### **15. Anlagen**

- Vorhaben- und Erschließungsplan, Henrik Dietz Architekt, Achterwehr, Stand: 06.03.2024;
- Hochbauplanung, Henrik Dietz Architekt, Achterwehr, Stand: 06.03.2024;
- Baugrund- und Umweltuntersuchung, erstellt durch das Büro für Geotechnik und Umweltchemie, Diplom-Geologe Hajo Bauer, Achtern Kroog 17, 24253 Passade, Bearbeitungsstand März 2023

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

Schönberg, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 19.03.2024

**B2K**  
Architekten | Stadtplaner