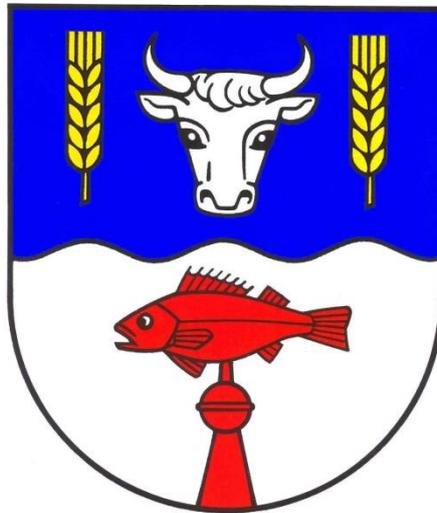


BEGRÜNDUNG

ZUR 12. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE SCHÖNBERG

FÜR DAS GEBIET „JUGENDHOF KALIFORNIEN, NÖRDLICH DER
STRAÙE FERNAUTAL, ÖSTLICH DER STRAÙE GROÙE HEIDE
SOWIE SÜDLICH UND WESTLICH DES LINAUWEGES“



- ENTWURF -

Fassung zum abschließenden Beschluss

Stand: 10.06.2022

Ausgearbeitet durch:

Gumtram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
E-Mail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

FRANKE's
Landschaften und Objekte
Legienstraße 16, 24103 Kiel
Tel. 0431-80666-59 / Fax -64
E-Mail: info@frankes-landschaften.de
Internet: www.frankes-landschaften.de

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	3
2.1. Rechtsgrundlagen	3
2.2. Änderungen der Planung nach den Beteiligungsverfahren.....	3
2.3. Verfahren	4
3. Angaben zur Lage und zum Bestand	5
3.1. Lage des Plangebietes	5
3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	6
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	7
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
4.2. Flächennutzungsplan	8
4.3. Landschaftsplan	8
4.4. Bebauungsplanung.....	9
4.5. Sonstige gemeindliche Planungen	10
5. Planung.....	10
5.1. Vorhabenplanung, städtebauliches Konzept und Betreiberkonzept	10
5.2. Ziele der Planung	10
5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
5.4. Alternativenprüfung	11
6. Künftige Darstellung im Flächennutzungsplan	11
7. Nachrichtliche Übernahmen	12
8. Umweltplanung	12
9. Immissionsschutz.....	13
10. Erschliessung.....	15
10.1. Verkehrserschließung.....	15
10.2. Technische Infrastruktur	15
11. Kosten.....	17
12. Hinweise	17
13. Umweltbericht	18

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das zwischen den Straßen Linauweg, Fernautal und Große Heide gelegene Grundstück ist bisher durch den Jugendhof Schönberg genutzt worden, der über ein weiteres Grundstück östlich des Plangebietes verfügt. Die Fläche, auf welcher sich eine Sporthalle sowie Sportplätze befinden, wird vom Jugendhof jedoch nicht mehr benötigt und wurde an einen privaten Investor veräußert. Für eine weitere Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf (als welche die Fläche derzeit im Bebauungsplan festgesetzt und im Flächennutzungsplan dargestellt ist) sieht die Gemeinde Schönberg keinen Bedarf.

Der Vorhabenträger beabsichtigte zunächst im Jahr 2013 auf dem erworbenen Grundstück ein Hotelprojekt zu verwirklichen. Nachdem auch nach längerer Suche kein Betreiber für das Hotel gefunden werden konnte, strebt der Vorhabenträger nunmehr eine Bebauung zu einem Teil mit Ferienhäusern und zum anderen Teil mit Dauerwohnhäusern an.

Es ist beabsichtigt in zwei getrennten Abschnitten 10 Grundstücke für Ferienhäuser und 8 Grundstücke für Dauerwohnen herzustellen.

Die Fläche befindet sich in einer bereits von touristischen Nutzungen geprägten Umgebung mit fußläufiger Entfernung zu Strand und Ostsee. Das Tourismuskonzept der Gemeinde empfiehlt an dieser Stelle eine Entwicklung von Ferienhäusern. Des Weiteren schließt die Fläche südlich an ein Einfamilienhausgebiet mit Dauerwohnnutzung an. Daher wird hier der Ansatz einer Bebauung mit einer kleinteiligen Wohnbebauung verfolgt und als sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur und der Stärkung der Dauerwohnnutzung innerhalb des Ortsteiles angesehen.

Die Gemeinde steht sowohl der Planung einer weiteren touristischen Nutzung in diesem Bereich positiv gegenüber, als auch der Förderung des Wohnungsbaus in der Gemeinde. Da die Gemeinde aufgrund der beschriebenen Lage die Fläche für beide Nutzungen als geeignet ansieht, hat sie den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst, um mit der Durchführung der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des konkreten Vorhabens zu schaffen.

Da sich das geplante Vorhaben nicht aus dem geltenden F-Plan der Gemeinde entwickeln, ist zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Aufstellung der 12. Änderung des F-Planes erforderlich.

Im Parallelverfahren erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Aufstellung der 8A. sowie der 8B. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplanes (F-Plan) der Gemeinde Schönberg wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen, deren Ergebnisse gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht dokumentiert und zusammengefasst werden sollen. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Kapitel 12) und wird zeitgleich zur Bauleitplanung erarbeitet. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 6a (1) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

2.2. Änderungen der Planung nach den Beteiligungsverfahren

Die Planung wurde nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geändert bzw. fortentwickelt.

Da die zunächst für die vorliegende F-Planänderung vorgesehene Ordnungsziffer bereits vergeben war, wird die vorliegende Planung nunmehr als 12. Änderung des F-Planes (vormals 4. Änderung) fortgeführt.

Da sich die Breite des Grünstreifens, der das Wohngebiet und das Ferienhausgebiet voneinander trennen soll, reduziert hat, wird in der Planzeichnung auf die Darstellung dieser Grünfläche verzichtet. Der Maßstab des F-Planes lässt eine lesbare Darstellung nicht mehr zu.

2.3. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des F-Planes wurde am 26.03.2019 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg gefasst.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen im Zeitraum vom 08.07.2019 bis einschließlich 19.07.2019.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.06.2019 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss der Gemeinde Schönberg hat am 21.09.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.11.2021 bis einschließlich 15.12.2021. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg hat in ihrer Sitzung am ... die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der abschließende Beschluss zur 12. Änderung des F-Planes gefasst und die Begründung gebilligt.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

3.1. Lage des Plangebietes

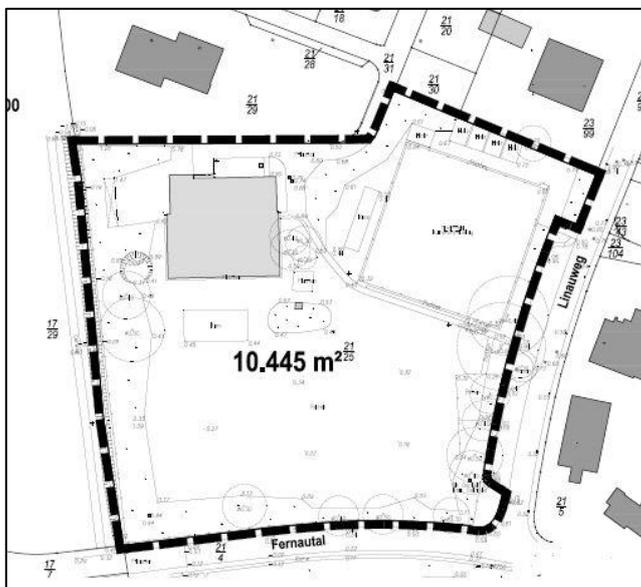
Die Gemeinde Schönberg liegt ca. 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt Kiel. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes, im Gemeindeteil Kalifornien. Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 5 km Luftlinie.



Lage des Plangebietes innerhalb der Gemeinde Schönberg (Quelle: GoogleMaps)

Der Plangebietsbereich umfasst das Flurstück 21/25. Er wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden durch wohnbaulich genutzte Flächen (Flurstücke 21/29, 21/31, 21, 30 und 23/99),
- im Osten durch die westliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Linauweg und Parkplätze,
- im Süden durch die Straße Fernautal und
- im Westen durch den Strandparkplatz Große Heide (Flurstück 17/29).



Geltungsbereich der 4. Änderung des F-Planes

Die für die Umsetzung der geplanten Vorhaben benötigte Fläche ist im Eigentum des Vorhabenträgers.

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des F-Planes umfasst insgesamt ca. 1,1 ha und befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 0 m und 1 m über NHN.

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist im Nordwesten mit einer Sporthalle bebaut. Östlich davon befinden sich ein Tennisplatz und ein Boule-Feld. Im südlichen Bereich des Plangebietes bestehen ein Beachvolleyballplatz sowie ein Rasenspielfeld, welches als Bolzplatz genutzt wird.

Der Geltungsbereich war zum Zeitpunkt der ersten Bestandsaufnahme im Jahr 2014 fast vollständig durch Gehölzstrukturen eingefasst. Es handelte sich, insbesondere im Süden, Westen und Osten, um einen dichten Gehölzbewuchs aus knicktypischen Arten mit zahlreichen Überhältern, welcher das Grundstück wirksam optisch abgeschirmt hat. Im Februar 2017 ist der gesamte Gehölzbestand vom Grundstückseigentümer auf den Stock gesetzt worden. Die stockausschlagbefähigten Sträucher können wieder austreiben und sich ggf. vergleichbar einem Knick wieder zu einem geschlossenen Bestand entwickeln. Die raumwirksamen Überhälter sind jedoch beseitigt und nur langfristig neu entwickelbar. Bestehen geblieben ist eine Reihe von Einzelbäumen im Osten der Fläche, welche das Gebiet von der Verkehrsflächen Linauweg abschirmen sowie einer Heckenstruktur im Südosten.

Westlich über den Strandparkplatz verläuft eine Fußwegeverbindung, welche in südlicher Richtung über die Kuhbrücksau zum Ferienzentrum Holm und in nördlicher Richtung zur Ostsee führt.

Das Plangebiet wird derzeit von Osten und von Norden über die Straße Linauweg erschlossen. Im Norden verläuft die Erschließung durch das nördlich gelegene Wohngebiet.



Sporthalle



Volleyballfeld



Tennisplatz



Rasenspielfeld



Bebauung im nördlichen Anschluss des Plangebietes



Linauweg und Parkplätze östlich des Plangebietes

4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für die Gemeinde Schönberg maßgebende Aussagen zu den Zielen der Raumordnung finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III (REP III), bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg-Eckernförde und Plön aus dem Jahr 2000. In diesem sind die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt worden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

Der LEP wird derzeit fortgeschrieben. Bereits vor der endgültigen Fertigstellung der Fortschreibung werden Änderungen gegenüber dem LEP 2010 bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen berücksichtigt, um "in Aufstellung befindliche Ziele" zu sichern.

Dem LEP sind für die Gemeinde Schönberg die nachfolgenden Aussagen zu entnehmen:

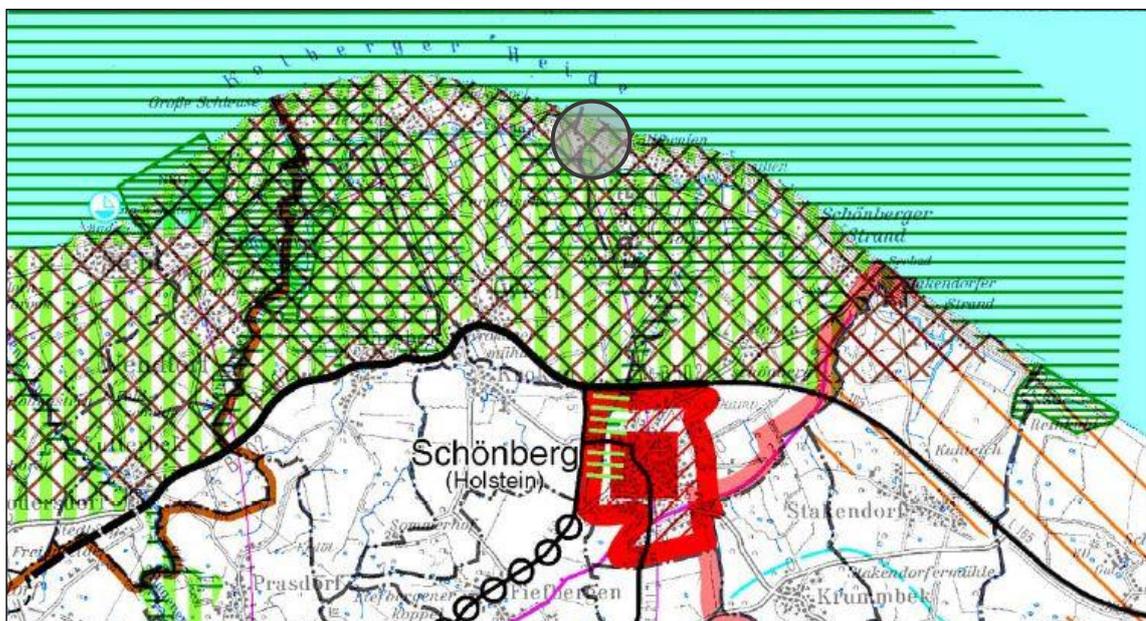
Die Gemeinde Schönberg gehört zum Ordnungsraumraum Kiel. Schönberg liegt auf der Siedlungsachse Kiel – Schönberg, ist auf dieser Achse als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen und in seiner Gemeindefunktion als Unterzentrum. Die Gemeinde ist aufgrund dessen Schwerpunkt für den Wohnungsbau und soll sicherstellen dass sowohl die Deckung des Wohnungsbedarfs der örtlichen Bevölkerung als auch auch größere Zuwanderung möglich ist

Der Stadtteil Kalifornien, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt in einem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung. In diesen Räumen soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes haben.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) konkretisieren die Aussagen des LEP. Für Schönberg werden dort die nachfolgenden Aussagen getroffen.

Mit der Lage im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung soll die Gemeinde Schönberg vorrangig die Qualität und die Struktur des touristischen Angebots verbessern. Dabei sollen auch Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt werden. Die Ausweisung neuer und die Erweiterung bestehender Gebiete soll nicht erfolgen. Der Ausbau des bestehenden Angebotes ist als Grundsatz im Regionalplan formuliert. (REP III, Ziffer 4.2, G 7, S. 16f)

Zusätzlich ist für den Nahbereich Schönberg formuliert, dass innerhalb des Tourismusordnungsraumes Schönberger Strandes, Investitionen erforderlich sind, um eine qualitative Verbesserung des Angebotes sowie eine Saisonverlängerung zu erreichen und damit auch in Zukunft konkurrenzfähig zu bleiben. (REP III, Ziffer 6.5.3, Nahbereich Schönberg, S. 445).



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Der Regionalplan stellt nahezu die gesamte Fläche der Gemeinde als Teil eines regionalen Grünzuges sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar. Von diesen Darstellungen sind die bebauten Flächen entlang des Deiches einschließlich des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Planung jedoch ausgenommen.

Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen.

Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet bzw. stehen mit ihnen in Einklang.

4.2. Flächennutzungsplan

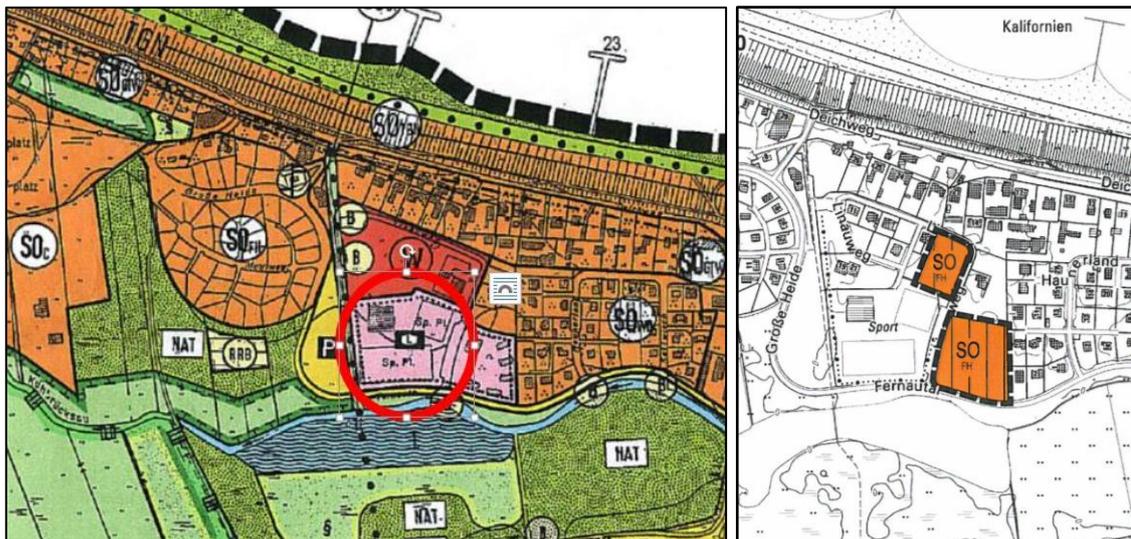
Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg, der im Jahre 2006 wirksam wurde, stellt den gesamten Plangeltungsbereiches als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Landschulheim“ dar. Im nördlichen Anschluss des Plangeltungsbereiches wird im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt.

Im östlichen und nordöstlichen Anschluss wird in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt.

Die Flächen südlich des Plangebietes jenseits der Straße Fernautal sind als Grün- bzw. Wasserflächen gekennzeichnet. Im westlichen Anschluss werden ein Wanderweg sowie eine Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.

In der weiteren Umgebung kennzeichnet der Flächennutzungsplan die Bereiche entlang des Deiches hauptsächlich als Sondergebiete die der Erholung dienen, mit verschiedenen Zweckbestimmungen wie Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet, Gewerblicher Tourismus oder Campingplatz.

Weitergehende für die vorliegende Planung relevante Aussagen sind im bestehenden F-Plan nicht getroffen worden.

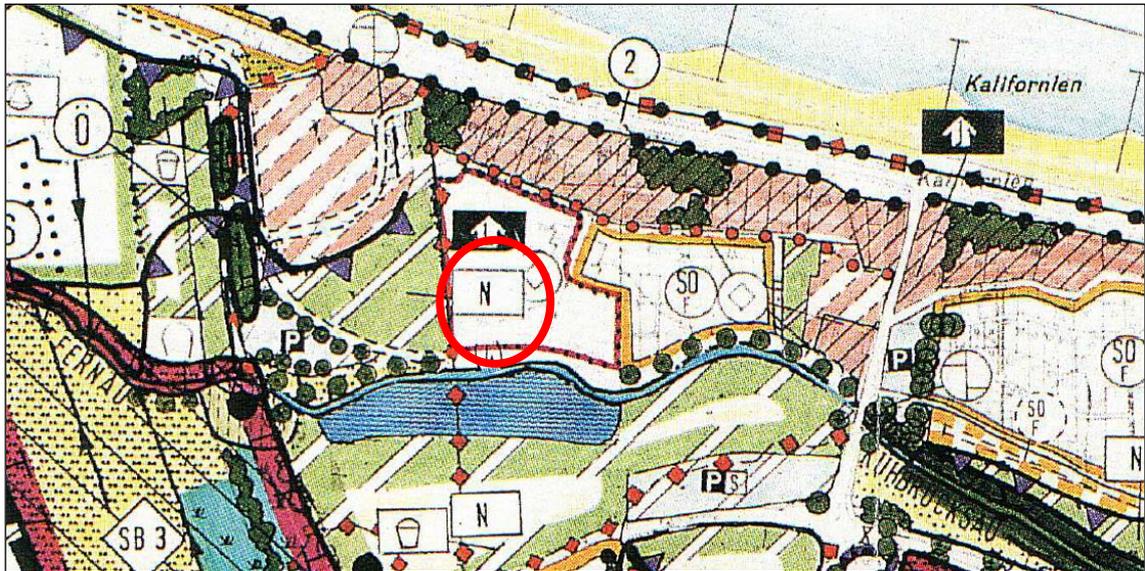


Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg (2006) und 3. Änderung

Die vorgesehenen Festsetzungen der 8A. und der 8B. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr.15 entsprechen nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher wird die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schönberg wurde im Jahr 1990 festgestellt. Das Plangebiet wurde im Landschaftsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

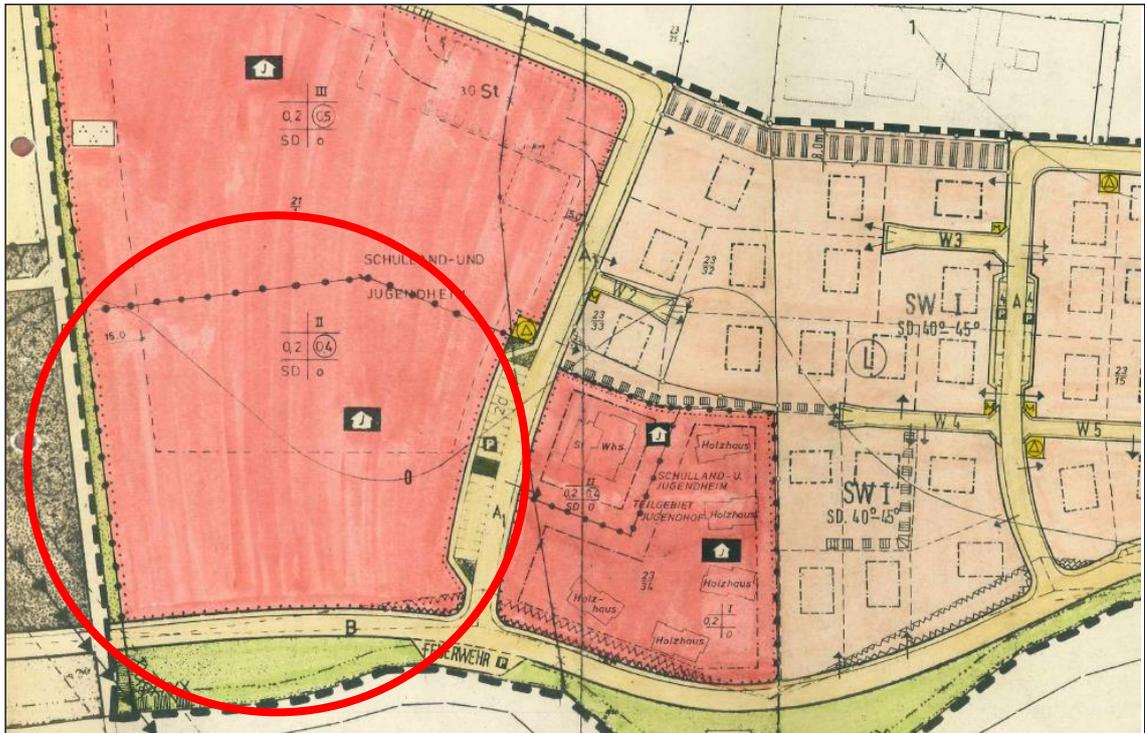


Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Schönberg (1990)

Es ergeben sich für die im Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen keine Konflikte mit dem festgestellten Landschaftsplan.

4.4. Bebauungsplanung

Für das Plangebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt, der inzwischen eine Vielzahl von Änderungen erfahren hat. Für das Plangebiet gelten auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bisher die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15, die im Jahr 1981 Rechtskraft erlangten.



2. Änderung des B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Schönberg (1981)

Parallel zu der vorliegenden Planung erfolgen die Aufstellung der 8A. sowie der 8B. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15. Im Zuge dieser Planungen soll das Plangebiet verbindlich neu überplant werden.

Hinsichtlich weitergehender Aussagen zu angrenzenden B-Plänen wird auf die Ausführungen in den Begründungen zur 8A. und zur 8B. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 15 verwiesen.

4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Mit dem Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept Schönberg 2030 hat die Gemeinde eine Grundlage für die Weiterentwicklung der Gemeinde vorgelegt.

Im Ortsteil Kalifornien wird grundsätzlich keine Weiterentwicklung der Mischnutzung mit Ferienwohnung, Dauerwohnen, Hotellerie und Wochenendwohnungen sondern ein Ausbau als Hotelstandort angestrebt. Im Rahmen einer Flächenbewertung wurden im Bereich des Plangebietes jedoch eine Arrondierung des Siedlungsrandes und die Entwicklung mit Ferienhäusern empfohlen. Die Planung entspricht somit für den östlichen Teilbereich grundsätzlich dieser Empfehlung. Der westliche Teilbereich, für den eine Wohnbebauung vorgesehen ist, steht dagegen im Widerspruch zu dieser Empfehlung.

Die geplante Wohnbaufläche schließt südlich an ein bestehendes Einfamilienhausgebiet mit Dauerwohnnutzung an. Daher wird hier der Ansatz einer Bebauung mit einer kleinteiligen Wohnbebauung verfolgt und als sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur und der Stärkung der Dauerwohnnutzung innerhalb des Ortsteiles angesehen. Innerhalb des geplanten Wohngebietes soll zudem eine der Dauerwohnnutzung zugeordnete und untergeordnete Feriennutzung ermöglicht werden.

5. PLANUNG

5.1. Vorhabenplanung, städtebauliches Konzept und Betreiberkonzept

Hinsichtlich weitergehender Aussagen zum Erschließungs- und Baukonzept sowie zur Vorhabenplanung und dem vorliegenden Betreiberkonzept wird auf die Ausführungen in den Begründungen zur 8A. sowie zur 8B. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 15 verwiesen.

5.2. Ziele der Planung

Durch die vorliegende 12. Änderung des Flächennutzungsplanes beabsichtigt die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Arrondierung des Siedlungsrandes mit Ferienhäusern und Wohnbebauung zu schaffen, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebung orientieren. Die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung sowie für die Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes,
- die Erfüllung der sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach Freizeit und Erholung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

Weitergehende Erläuterungen zu den einzelnen Aspekten der Planung finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende vorbereitende Bauleitplanung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes nicht wesentlich verändert. Auch auf Grundlage der vorherigen Darstellung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Landschulheim“ wäre eine weitergehende Bebauung nicht ausgeschlossen.

Im Zuge der parallel durchgeführten Aufstellung der 8A. und der 8B. Vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 15 werden jedoch hinsichtlich der bebaubaren Fläche weitergehende Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Hinsichtlich weitergehender Aussagen wird auf die Ausführungen in den Begründungen zu diesen Planungen verwiesen.

Durch die veränderte Nutzung kann es zu einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Bebauung entlang der umgebenden Straßen sowie weiterer angrenzender Nutzungen wird sich durch die geplanten Nutzungsänderungen jedoch

nur geringfügig erhöhen, ist im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als gering einzustufen und wird für die Umliegenden Gebiete keine erhebliche Beeinträchtigung bedeuten.

Eine Grünachse zwischen Ferienhaus- und Wohngebiet, die auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Bestandteil der Planung wird, soll die Grünstruktur stärken und die verschiedenen Nutzungen optisch und räumlich voneinander abgrenzen.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Es ist planerischer Wille der Gemeinde, den Planbereich zu überplanen um eine Nachnutzung auf der Fläche zu ermöglichen, da sie für eine weitere Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf keinen Bedarf sieht. Somit erfolgt die Planung standortbezogen.

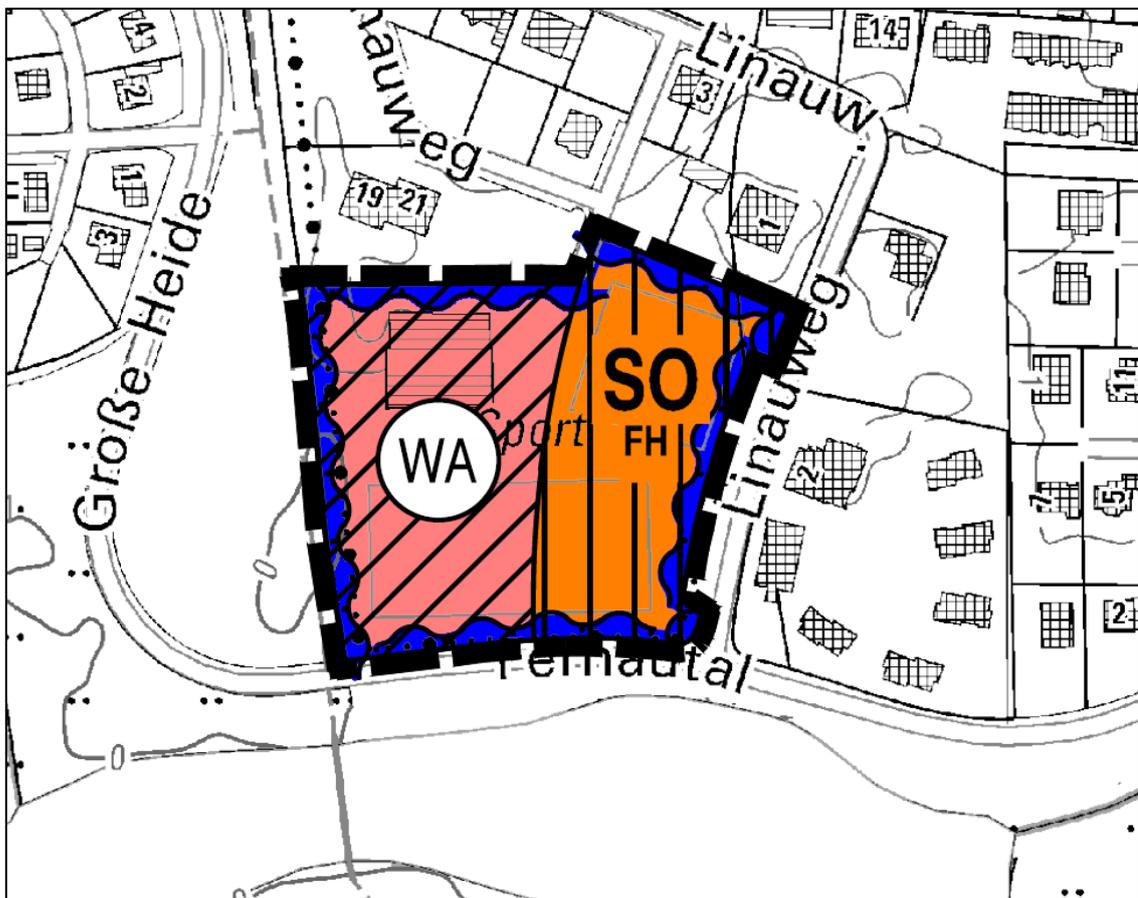
Des Weiteren empfiehlt das Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept Schönberg für die Fläche eine ortsrundarrondierende Bebauung.

Weitere Ausführungen zu Planungsalternativen können auch dem Umweltbericht zur Planung entnommen werden.

6. KÜNFTIGE DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Das Plangebiet wird, entsprechend der künftig angestrebten Art der baulichen Nutzungen, im westlichen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) und im östlichen Bereich als Sondergebiet das der Erholung dient mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ (SO_{FH}) dargestellt.

Die Darstellungen orientieren sich an denen der nördlich angrenzenden Flächen.



Auszug der 12. Änderung des F-Planes (Entwurf, Stand: 10.06.2022)

Weitere Plandarstellungen sind für die Umsetzung der vorgesehenen Vorhaben nicht erforderlich.

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes. Dies wird durch eine entsprechende Randsignatur nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein gibt hierzu die folgenden Hinweise.

„Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet mit dem Referenzwasserstand HW200 von 2,45 m NHN. Der Referenzwasserstand HW200 entspricht einem Wasserstand mit einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 0,005, was gleichzusetzen ist mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasser).

Das Planungsgebiet wird durch den vorhandenen Landesschutzdeich Probstei vor Ostseehochwasserereignissen geschützt. Eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostseehochwasser zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt.“

8. UMWELTPLANUNG

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004 sind die Auswirkungen von Plänen und Programmen im Rahmen einer **Umweltprüfung** gem. § 2 (4) BauGB darzulegen. Deren Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB in einem **Umweltbericht** zu dokumentieren, der Bestandteil dieser Begründung wird. Durch die Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent aufzuzeigen. Das vorliegende Kapitel dient der Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung sowie insbesondere der Darstellung der Ergebnisse der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) werden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet. Die Ausarbeitung des Berichtes wurde durch das Büro „Frankes Landschaften und Objekte“ aus Kiel vorgenommen. Zum jetzigen Verfahrensstand liegt der Umweltbericht zu dieser Bauleitplanung als gesonderter Teil der Begründung im Entwurf vor.

Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gem. § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben.

Die Anwendung der Eingriffsregelung erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Weitergehende Aussagen hierzu sind den Begründungen zur 8A. sowie zur 8B. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 15 zu entnehmen.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Im Rahmen der Umweltprüfung ist eine artenschutzrechtliche Bewertung erfolgt. Fazit der Betrachtung ist, dass ein Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen bei Durchführung der im Umweltbericht beschriebenen erforderlicher Maßnahmen vermieden werden kann.

Weitergehende Aussagen zur artenschutzrechtlichen Bewertung sind den Begründungen zur 8A. sowie zur 8B. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 15 zu entnehmen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Hinsichtlich angrenzender als auch der im Plangebiet vorhandenen bzw. vorgesehenen Nutzungen sind keine Immissionskonflikte zu erwarten.

Durch die Bebauung wird es zu einer geringfügig zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der Straße Fernautal kommen. Diese ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Verkehrsbelastung, u.a. durch Ferien- und Besucherverkehr, als untergeordnet und verträglich einzustufen. Des Weiteren wird das Gebiet nicht durch das nördlich gelegene Wohngebiet erschlossen, sodass die Wohnnutzung keine weitere Belastung zu erwarten hat.

Der Ortsteil Kalifornien und hier auch die Umgebung des Plangebietes sind weit überwiegend durch touristische Nutzungen und Erholungsnutzungen geprägt. Des Weiteren besteht ein kleines Wohngebiet mit Dauerwohnnutzungen innerhalb eines festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. Die angestrebten Nutzungen befinden sich somit bereits konfliktfrei im umliegenden Bestand.

Das Wohngebiet entstand mit Aufstellung des B-Planes Nr. 46 im Jahre 2002 auf einer Fläche, die ehemals durch das Landschulheim genutzt werden sollte, also der Einrichtung, deren Flächen nunmehr überplant werden. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass bei der seinerzeitigen Aufstellung des B-Planes Nr. 46, der eine an angrenzende touristische Nutzungen heranrückende Wohnbebauung vorbereitet hat, die Verträglichkeit zu angrenzenden sonstigen Nutzungen geprüft und als gegeben angesehen wurde. Es werden dort hierzu keine gegenteiligen Aussagen getroffen.

Diese Schlussfolgerung wurde auch im Rahmen der Aufstellung der 9. Änderung des B-Planes Nr. 15 gezogen, in welchem den städtebaulichen Störpotenzialen Rechnung getragen wurde und die Konstellation sowie die Vereinbarkeit von Ferienhausbebauung und Dauerwohnen in diesem Gebiet beurteilte.

Diese Annahme der grundsätzlichen gegenseitigen Verträglichkeit wird auch dadurch gestützt, dass der Gesetzgeber mit der jüngsten Novellierung der Baunutzungsverordnung ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet hat, innerhalb eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO Ferienwohnen und Dauerwohnen zu mischen.

Es ist Aufgabe des Ordnungsgebers der Baunutzungsverordnung die Entscheidung zu treffen, ob ein erwartetes Störpotenzial Anlass gibt, eine Mischung des Ferienwohnens mit dem dauernden Wohnen in einem sonstigen Sondergebiet als von vornherein nicht festsetzungsfähig zu regeln. Eine solche Bestimmung hat die Baunutzungsverordnung für die hier geregelte Form des Erholungsaufenthalts jedoch nicht getroffen. Die möglichen Störpotenziale werden damit nicht planungsrechtlich irrelevant.

Daher sind neben dem Verkehrslärm als klassischer Emissionsquelle auch die weiteren von einer Ferienhausnutzung ausgehenden Emissionen zu würdigen. Das Bundesverwaltungsgericht führt in seiner Urteilsbegründung zu seinem Urteil vom 18.10.2017 (BVerwG 4 C 5.16) hierzu folgendes aus:

„Dem räumlichen Nebeneinander von dauerndem Wohnen und Erholungsuchenden sind städtebauliche Störpotenziale eigen. Diese gehen über die Frage nach dem Störgrad und der Störanfälligkeit von Nutzungen im Hinblick auf Immissionen hinaus. So kann die Wohnruhe durch häufige Nutzerwechsel, Unterschiede im Tagesablauf oder vermehrte Nutzung von Außenwohnbereichen auch in den Abend- und Nachtstunden gestört werden. Solche Störungen mögen zunehmen, je mehr die Erholungsuchenden "unter sich" bleiben, während die räumliche Nähe zu Dauerwohnern sozial kontrollierend wirken kann, zugleich aber Konflikte verschärfen mag. Ausmaß und Akzeptanz von Störungen hängen auch davon ab, welche Erholungsuchenden - etwa jüngere Wochenendtouristen oder ältere Urlauber mit mehrwöchigen Aufenthalten - ein Gebiet typischerweise aufsuchen und ob das Gebiet im Übrigen touristisch oder beispielsweise großstädtisch geprägt ist. Diese beispielhaft aufgezählten Konfliktlagen unterliegen stetem Wandel.“

Bei der vorliegenden Situation handelt es sich um eine Umgebung die bereits weit überwiegend touristisch geprägt ist, so dass ein gewisses Ausmaß an „Störungen“ bereits gegeben, aber auch weitgehend akzeptiert ist. Die Lage sowie der Umfang der geplanten Ferienhausnutzung lassen die Aussage zu, dass das Angebot überwiegend von Erholungssuchenden aufgesucht werden wird, die einen längeren Erholungsurlaub an der Ostsee verbringen wollen und eben nicht überwiegend von jüngere Wochenendtouristen genutzt werden wird.

Um eine mögliche Störung der Nutzungen untereinander weiter zu minimieren, wird auf eine Mischung aus Ferienwohnen und Dauerwohnen innerhalb eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO verzichtet und die Nutzungen räumlich und optisch voneinander getrennt.

Im Hinblick auf die angrenzende Nutzung des Saisonparkplatzes wurde zur Planung eine Lärmtechnische Stellungnahme nach TA Lärm eingeholt. Dort wurde folgendes festgehalten:

„Ergebnis

Die Überprüfung der Auswirkungen der Parkplatzemissionen des Parkplatzes Große Heide auf den Geltungsbereich der 8A. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 15 ergab, dass die Nutzung des Parkplatzes im Beurteilungszeitraum TAG zwischen 06.00 und 22.00 Uhr unproblematisch ist. Der Immissionsrichtwert TAG von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird an der westlichen Baugrenze um 4 dB(A) unterschritten. Erhebliche Emissionsreserven sind vorhanden, so dass bei Verdoppelung der Fahrzeugbewegungen der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) weiterhin eingehalten wird. Auch der Immissionsrichtwert TAG für kurzzeitige Geräuschspitzen von 85 dB(A) wird mit maximal 63 dB(A) deutlich unterschritten.

Entsprechend der Betreiberangaben liegt die typische Nutzung des Parkplatzes in der Zeit von 07.00 bis 22.00 Uhr. Die Fläche wird jedoch nicht über Nacht geschlossen. Es ist daher nicht gänzlich ausgeschlossen, dass vereinzelte Fahrzeuge noch nach 22.00 Uhr auf dem Parkplatz stehen. Eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte von 40 dB(A) in der NACHT wäre dabei noch bis zu einer Abfahrt von rund 10 Pkw innerhalb einer Stunde gegeben.

In der lautesten Nachtstunde im Beurteilungszeitraum NACHT wird der Immissionsrichtwert für Maximalpegel für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 60 dB(A) durch das Schließen eines Kofferraumdeckels an der geplanten Bebauung der 1. Bebauungsreihe zum Parkplatz hin überschritten. Die Nutzung des Parkplatzes im Beurteilungszeitraum NACHT kann daher in diesem Punkt zu Konflikten führen.

Beurteilung

Deutlich wird, dass der Betrieb des saisonalen Wiesenparkplatzes innerhalb des Beurteilungszeitraumes TAG die zulässigen Immissionsrichtwerte an den westlichen Baugrenzen der 8A. Änderung des B-Planes Nr. 15 deutlich unterschreitet und noch Reserven bietet, welche selbst höhere Anzahlen an Fahrzeugbewegungen aufnehmen könnten.

Darüber hinaus wurde mit der Wahl der Fahrgassenoberfläche als „Wassergebundene Decke (Kies)“ mit einem Zuschlag von 2,5 dB(A) zusätzlich ein Ansatz auf der sicheren Seite gewählt, der bei Wiesenparkplätzen, bei denen das Abrollgeräusch der Reifen kaum wahrnehmbar ist, weitere Reserven aktivieren könnte.

Der Beurteilungszeitraum der lautesten Nachtstunde würde hiervon bereits profitieren, da so die mögliche Fahrzeuganzahl noch unter Einhaltung des Immissionsrichtwertes bis auf 20 Fahrzeuge ansteigen könnte.

Im Beurteilungszeitraum NACHT führt das Schließen eines Kofferraumdeckels entlang der östlichen Parkplatzgrenze zur Überschreitung des Immissionsrichtwertes für kurzzeitige Geräuschspitzen. Da eine nächtliche Nutzung des Parkplatzes nicht regelmäßig erfolgt und zudem nur dieser kleinere Bereich des Parkplatzes zur Richtwertüberschreitung führt, nähert sich die Situation einem „seltenen Ereignis“ nach der TA Lärm. In diesem Fall läge der Richtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen seltener Ereignisse bei 65 dB(A), welche dann aber eingehalten wären.

Die 8A. Änderung des Bebauungsplanes hat keine Möglichkeit für diese geringe Häufigkeit der nächtlichen Nutzungen Lärmschutzmaßnahmen an der Quelle außerhalb des Geltungsbereiches vorzusehen.

Aufgrund der stark wetterabhängigen saisonalen Nutzung des Parkplatzes, die zudem mit einer nächtlichen Nutzung der Stellplatzreihe östlich der Fahrgasse zusammentreffen muss, stehen Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches zur Abschirmung des Schließens eines Kofferraumdeckels nicht im Verhältnis.“

Unter Berücksichtigung und Würdigung der Einschätzung der Stellungnahme wird für die vorliegenden 12. Änderung des F-Planes davon ausgegangen, dass die Ausweisung einer Wohnbaufläche auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist und keine nicht lösbaren Konflikte erzeugt.

Vom Plangebiet im Übrigen ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

Von weiteren die Planung berührenden Emissionen oder Immissionen ist nicht auszugehen.

10. ERSCHLIESSUNG

10.1. Verkehrerschließung

Die Baugebiete sollen von Osten über den Linauweg erschlossen werden. Weitergehende Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des Bereiches können den Begründungen zur 8A. und zur 8B. vorhabenbezogenen Änderung des B-Plan Nr. 15 entnommen werden.

10.2. Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich in der Straße Linauweg. An diese Leitungen kann das Gebiet nach derzeitigem Kenntnisstand angeschlossen werden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Zur Sicherstellung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist eine Aufhöhung des Plangebietes erforderlich. Eine Entwässerung auf dem vorhandenen Geländeneiveau ist nicht möglich. Um Gefälle in den Entwässerungssystemen aufbauen zu können sind gewisse Mindesthöhen erforderlich. Daher sind innerhalb des Plangebietes Aufschüttungen bis zu einer maximalen Geländehöhe von 1,10 m über NHN zulässig. Dies entspricht Auffüllungen in einer Höhe von ca. 0,50 m im Norden und ca. 0,90 m im südlichen Bereich des Plangebietes.

Die Regenwasserableitung erfolgt für den östlichen Teilbereich nach Osten in den innerhalb des Linauweges befindlichen Regenwasserkanal. Der westliche Teilbereich entwässert in den westlich des Plangebietes verlaufenden Graben. Das Wasser aus dem Graben und der Leitung im Linauweg wird im weiteren Verlauf nach Süden in die Fernau / Kuhbrücksau einleitet.

Sie bildet einen der Hauptvorfluter innerhalb des Gemeindegebietes und führt das anfallende Oberflächenwasser zunächst nach Westen ab. Westlich von Heidkate mündet die Au in das Große Fleth, über welches das Oberflächenwasser der Ostsee zufließt bzw. über das Schöpfwerk am Deich der Ostsee zugeführt wird. Der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet zur Fernau erfolgt derzeit sowohl über den westlich verlaufenden Entwässerungsgraben als auch über den im Linauweg vorhandenen zentralen Regenwasserkanal.

Im Rahmen der bisherigen Baugrunduntersuchung des Plangebietes wurden zum Erkundungszeitpunkt im Februar Grundwasserstände zwischen 0,26 m und 0,52 m unter Gelände angetroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den genannten Werten um einmalige, jahreszeitabhängige Messungen handelt, welche weder den Höchststand noch den Schwankungsbereich durch Schichten- und Stauwasser wiedergeben. Im Plangebiet sind potenziell Grundwasserstände bis an die Geländeoberfläche zu erwarten.

Eine umfangreiche dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers scheidet aufgrund der herrschenden Standortverhältnisse aus. Das sandige Ausgangsgestein ist zwar grundsätzlich versickerungsfähig, die oberflächennahen Grundwasserstände verhindern jedoch ausreichende Versickerungskapazitäten. Der für eine Versickerung erforderliche Mindestabstand des Grundwassers von 1,50 m zur Geländeoberfläche müsste bei potenziell bis an die Geländeoberfläche anstehendem Grundwasser in gesamter Höhe (1,50 m) durch flächendeckende Bodenauffüllungen realisiert werden.

Vorgesehen ist daher -wie bereits beschrieben- eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet über das bestehende Vorflutsystem. Ein Rückhaltebecken wird aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht hergestellt.

Das vorhandene Leitungsnetz kann nach derzeitigem Stand der Planung und erfolgter Abstimmungen das anfallende Regenwasser schadlos aufnehmen und ableiten.

Das Schmutzwasser soll im Freigefälle zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Linauweg abgeleitet werden. Es bestehen ausreichende Kapazitäten für die Aufnahme der zusätzlichen Wassermengen.

Die untere Wasserbehörde gibt zur Ableitung von Schmutzwasser die nachfolgenden Hinweise:

„Aufgrund der Tatsache, dass die Einleitungserlaubnisse der betroffenen Einleitungsstellen 0015-RW-09 (Az.: 4126-45-15) und 0015-RVV-20 (Az.: 4126-45-15-2) für anfallendes Niederschlagswasser zuletzt am 15.01.1996 bzw. am 06.05.2002 geändert, bzw. angepasst wurden, ist davon auszugehen, dass diese Erlaubnisse nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechen. Demnach ist zu überprüfen, ob die relevanten Parameter (Versiegelungsgrad, Abflussbeiwerte, versiegelte Flächen, abgeführte Wassermengen etc.) des Bestands bzw. für die zukünftig geplanten RW-Einleitungsmengen noch den in der

Einleitungserlaubnis angegebenen Daten entspricht. Sollte eine Überschreitung der erlaubten Einleitungsmenge festgestellt werden, so ist eine Einleitungserlaubnis bzw. ein Änderungsantrag der bestehenden Einleitungserlaubnis gemäß § 8 i.V.m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit entsprechenden Nachweisen zu beantragen. Änderungen an eventuell betroffene Regenwasserbehandlungsanlagen sind gemäß § 35 LWG genehmigungspflichtig. Des Weiteren sind betroffene Abwasseranlagen gem. § 34 LWG ordnungsgemäß zu bauen und zu betreiben.

Die Gemeinde Schönberg verfügt über kein gültiges Abwasserbeseitigungskonzept (§ 31 LWG) und ist daher abwasserbeseitigungspflichtig. Sollte im Plangebiet eine dezentrale Regenwasserentsorgung (Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer) stattfinden, so ist von Seiten der Gemeinde diese auf eine eventuelle Erlaubnispflicht hin zu überprüfen. Sollte eine Erlaubnispflicht vorliegen, so sind Anträge auf Einleitungserlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Es wird darauf hingewiesen, dass die abwasserbeseitigungspflichtige Gemeinde Schönberg für den ordnungsgemäßen Betrieb dieser dezentralen Abwasseranlagen verantwortlich ist.“

Die geforderten Erlaubnisse und Nachweis werden zu gegebener Zeit eingeholt bzw. erbracht.

Es muss für das Gebiet eine Löschwassermenge von 800 Liter pro Minute in einer Entfernung von höchstens 300 m von den zukünftigen Gebäuden und Unterkünften für eine Löschzeit von zwei Stunden (96 m³) zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung soll aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau weist auf folgendes hin:

„Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau übernimmt keine Garantie für die Bereitstellung einer bestimmten Löschwassermenge, die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Kommune. Löschwasser kann in dem Umfang bereitgestellt werden, wie es die vorhandenen Anlagen bzw. geplante Ergänzungen im Planbereich zulassen.

Im Planbereich liegen Hauptversorgungsleitungen des WBV Panker-Giekau der Größe DN 100 bzw. DN 150. Diese Ringleitungsverbindung ist im Zuge der Baumaßnahmen in neuer Trassenführung zu verlegen in Abstimmung mit dem WBV Panker-Giekau.“

Das Plangebiet soll an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt hierzu die folgenden Hinweise:

„Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Plön geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt. Der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger gibt hierzu die folgenden Hinweise:

„In der Gemeinde Schönberg gilt gem. § 16 Abs. 9 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für Restabfallbehälter bis einschl. 240l-Volumen sowie für die Bioabfallbehälter die sog. Straßenrandentsorgung. D. h., dass die Abfallbehälter des überplanten Grundstückes an

den jeweiligen Abfuhrtagen an die nächste befahrbare Straße heranzustellen sind. Gleiches gilt für die Sperrmüllabfuhr und andere Stoffe im Rahmen von Sonderaktionen.

Alle übrigen Behälter werden am Abfuhrtag bis zu 20m von der nächsten mit einem Müllwagen befahrbaren Straße entfernt geholt und zurück-gebracht (Hofplatzentsorgung gern. § 16 Abs. 8 AbfS).

Bei Bäumen ist darauf zu achten, dass das Lichtraumprofil der LKW von 4,50 m eingehalten wird und überhängende Äste sind dementsprechend zu stützen.“

Für die Stichwege werden keine gesonderten Müllsammelplätze ausgewiesen. Da es sich um ein Ferienhausgebiet handelt, werden die Müllbehälter am Abfuhrtag im Rahmen des Betreiberkonzeptes durch den Betreiber an die nächste befahrbare Straße vorgetragen und auch wieder auf die Grundstücke verbracht.

Die Stromversorgung soll über die Schleswig-Holstein Netz AG erfolgen. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Linauweges befindet sich eine Trafo-Station, von der aus Niederspannungsleitung nach Westen abzweigen. Diese Leitungen sollen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgelegt werden.

Weitergehende Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden ggf. im weiteren Verfahren in die Begründung aufgenommen.

11. **KOSTEN**

Der Gemeinde Schönberg entstehen durch die Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes keine Kosten.

Zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden, um die Übernahme sämtlicher Planungskosten durch den Vorhabenträger zu vereinbaren.

12. **HINWEISE**

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird daher ausdrücklich auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

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 unveränderten 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.

Das Plangebiet grenzt an die Ostsee an. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Der Leuchtturm Heidkate befindet sich in ca. 650 m Entfernung (westlich) des Plangebietes. Um Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen zu vermeiden, bezieht sich die Forderung zur Errichtung von Leuchtreklamen auch auf die Baustellenbeleuchtung.

Die Gemeinde Schönberg liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Die untere Bodenschutzbehörde teilt mit, dass im Plangebiet zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt ist.

13. UMWELTBERICHT

Das Kapitel 12 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro FRANKE´s Landschaften und Objekte aus Kiel erarbeitet wird.

Zum jetzigen Planungsstand liegt der Entwurf des Umweltberichtes vor.

Für weitere Verfahrensschritte wird der Umweltbericht innerhalb dieses Kapitels als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Schönberg, den

.....
- Der Bürgermeister -