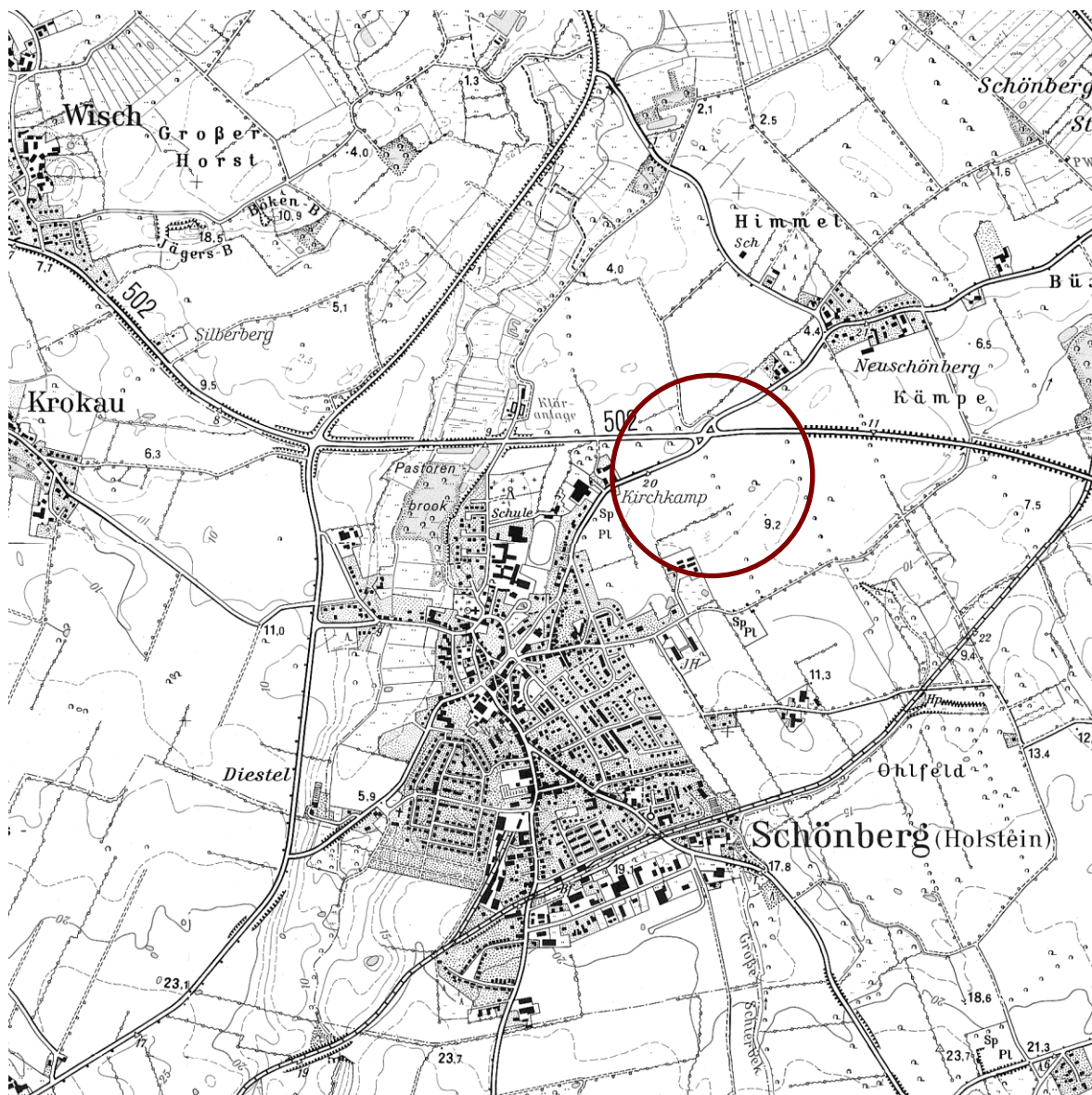




BEGRÜNDUNG

**Begründung zur 2. Änderung des
Bebauungsplans Nr. 48, der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön „Strandstraße L 165“**
Für das Gebiet "südlich der Landesstraße 165 und östlich anschließend an die vorhandenen Be-
bauung der Straßen Ketelshufe und Hafergang"

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Stand: 02.05.2012

Redaktionelle Anpassung: 30.07.2012, 05.11.2012

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Parallelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB)
– Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §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 - § 8 (3) BauGB - § 10 BauGB

Inhalt:

1.	ALLGEMEINES	2
1.1	Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung.....	2
1.2	Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben.....	3
1.3	Anlass der Planung	5
1.3.1	Ursprungsbebauungsplan Nr. 48 (2003)	5
1.3.2	Anlass der 1. Änderung des Ursprungsplanes (2006)	6
1.3.3	Anlass der 2. Änderung des Ursprungsplanes (2012)	6
1.4	Ziele und Inhalte der Planung.....	6
2.	FESTSETZUNGEN DER 2. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANS NR. 48	7
2.1	Art der baulichen Nutzung	7
2.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen.....	8
2.2.1	Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)	8
2.2.2	Zulässige Grundfläche (GR) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)	9
2.2.3	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden	10
2.2.4	Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse.....	10
2.2.5	Dachneigungen und Firstrichtungen.....	10
2.3	Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S.-H.)	11
2.3.1	Dächer	11
2.3.2	Fassaden	11
2.4	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr	12
2.4.1	Verkehrerschließung.....	12
2.4.2	Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten so.....	12
2.4.3	Mit Rechten zu belastende Flächen	12
2.5	Grünordnung	12
2.6	Erschließung, Ver- und Entsorgung	13
2.7	Vorkehrungen zum Schutz von Schallimmissionen	13
3.	FAZIT	13
3.1	Bodenordnende Maßnahmen	13
3.2	Auswirkungen dieser Bauleitplanung	13

1. ALLGEMEINES

Aufstellungsbeschluss:

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 „Strandstraße / L165“ der Gemeinde Schönberg für das Gebiet "südlich der Landesstraße 165 und östlich anschließend an die vorhandenen Bebauung der Straßen Ketelshufe und Hafergang" erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 30. Juni 2011.

Die Aufstellung erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 22.04.1993, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, Geltung ab 01.03.2010 und dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010.

Stand des Verfahrens:

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 der Gemeinde Schönberg wird im Planungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 (2) BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planung vom 27.12.2011 bis 10.01.2012 im Amt Probstei. Es sind keine privaten Stellungnahmen eingegangen. Von dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) abgesehen. Die durch §§ 1 und 1a sowie 2 und 2a BauGB geforderten Umweltprüfung (UP) mit abschließendem Umweltbericht ist gemäß § 13 (3) BauGB nicht erforderlich. Die Gemeindevertretung hat den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss in der Sitzung vom 25.06.2012 beschlossen.

1.1 Räumlicher Geltungsbereich: Standort in der Gemeinde, Größe sowie vorhandene Nutzung

Der Geltungsbereich des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 48 aus dem Jahr 2003 befindet sich im Nordosten der Hauptortslage von Schönberg und umfasst die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Sportplatzes, südlich der „Strandstraße“ / L 165 . Er grenzt im Westen unmittelbar an das Sportplatzgelände sowie im Süden an die Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes. Der Bebauungsplan Nr. 48 weist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) aus, das sich in Ost-Westrichtung um drei Quartierskerne mit verdichteter Bauweise entwickelt.

Diese Planung wurde im Jahr 2006 im Rahmen einer 1. Änderung überarbeitet, die den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans in drei Teilbereiche - entsprechend der 2003 vorgesehenen Quartierskerne – gliederte und für diese verdichteten Bereiche nachfrageadaptierte Festsetzungen traf.

Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 überplant den 2006 beschriebenen Teilbereich III , einen daran angrenzenden Abschnitt der Teilfläche II östlich des „Hafergangs“ sowie die Flächen entlang der „Kethelshufe“. Diese in den vorangegangenen Planungen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzten Flächen werden durch Grünstrukturen gegliedert.

Die Bauflächen der Ursprungsplanung (B 48) stellen sich heute so dar, dass in den vergangenen Jahren die westlichen Bauflächen überwiegend mit Einzelhäusern, vereinzelt auch mit Doppelhäusern fast vollständig bebaut wurden. Der östliche, durch die vorliegende Planung betroffene Abschnitt ist vollständig erschlossen, die Grundstücke sind jedoch unbebaut. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 umfasst eine Fläche von 4,8 ha.

1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne „Flächennutzungsplan“ (vorbereitende Bauleitplanung) und „Bebauungsplan“ (verbindliche Bauleitplanung) sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für eine geplante städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Bauleitplanung aus den bestehenden Fachplänen zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsplan - LEP (2010)

Der seit Oktober 2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert zusammengefasst 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 2025 werden die Entwicklung der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt. Der LEP enthält im Hinblick auf den Plangeltungsbereich folgende Darstellungen bzw. Aussagen, die zu berücksichtigen sind:

Die im LEP als Unterzentrum dargestellte Gemeinde Schönberg ist dem „Ordnungsraum“ des Oberzentrums Kiel zugeordnet (*Anhang 2 des LEP*) und ist äußerer Siedlungsachsen-schwerpunkt der Siedlungsachse Kiel – Schönberg. Darüber hinaus ist das an der Ostseeküste gelegene Teilgebiet der Gemeinde Schönberg Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung.

Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

Gemäß LEP soll die Siedlungsentwicklung (Wohnen und Gewerbe) innerhalb der Ordnungsräume vorrangig entlang der Siedlungsachsen ausgerichtet werden. Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind die zentralen Orte (*Zi. 1.3, 3G/ Z, LEP*), zu denen Schönberg als Unterzentrum gehört. Die Gemeinde Schönberg ist somit ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Die Gemeinde hat als äußerster Achsenendpunkt und in ihrer Funktion als Unterzentrum für die Strukturierung der Siedlungsachse sowie durch die positive Beeinflussung benachbarter ländliche Räume eine hervorgehobene Bedeutung.

Als Gemeinde innerhalb eines Ordnungsraumes liegt der Rahmen der kommunalen Wohnbauentwicklung gemäß LEP bei 15 % (*Zi. 2.5.2, 4 Z, LEP*). Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben (*Zi. 2.5.2, 6 Z, LEP*). Der Begriff Innenentwicklung (*Zi. 2.5.2, 2.7, LEP*) weist darauf hin, dass der Nutzung von geeigneten Flächen für Sied-

lungszwecke im vorhandenen baulichen Zusammenhang Vorrang vor der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen im Außenbereich gegeben werden soll. Eine Bebauung der ungenutzten bebaubaren Flächen verbessert in der Regel auch die Infrastruktur und vermeidet hohe Investitionskosten für die Erschließung von weiteren Baugebieten.

Aussagen zu Tourismus und Erholung

Ein Teilgebiet der Gemeinde liegt innerhalb des Schwerpunktraums für Tourismus und Erholung (*Karte des LEP*) des Küstenraums Probstei (Stein bis Stakendorf) (*Zi. 3.7.1, 1Z, LEP*). Dieses wird im Raum Schönberg südlich durch den Verlauf der B 502 begrenzt. Der Plangelungsbereich liegt, südlich an die B 502 angrenzend, knapp außerhalb dieses Teilgebiets. Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken, ist es sinnvoll, Ferienwohnungen im Anschluss an vorhandene Bauflächen vorzusehen (*Zi. 3.7.3, 4Z, LEP*).

Regionalplan des Planungsraumes III (Fortschreibung 2000)

Kreise Rendsburg-Eckernförde u. Plön, kreisfreie Städte Kiel u. Neumünster

Der Regionalplan für den Planungsraum III, (Schleswig-Holstein Mitte) ist älteren Datums als der aktuelle LEP (2010) und erfährt derzeit eine Fortschreibung. Die vorliegende Fassung des Regionalplans verfolgt prinzipiell dieselben landesplanerischen Grundsätze wie der Landesentwicklungsplan (LEP).

Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

Schönberg ist 1985 zum Unterzentrum aufgestuft worden. Diese später durch den Regionalplan für den Planungsraum III bestätigte Höherstufung ist Ausdruck des Bedeutungswachses der Gemeinde. Der von Schönberg zu versorgende Verflechtungsbereich umfasst 16 Gemeinden mit rd. 23.000 Einwohnern. Zu diesem Bereich zählen – mit Ausnahme der Gemeinden Brodersdorf, Lutterbek, Stein und Wendtorf – alle Gemeinden des Amtes Probstei und zusätzlich die Gemeinden Hohenfelde, Schwartbuck und Stoltenberg aus dem Amt Selent/ Schlesien.

Aus der Funktion als Unterzentrum und Siedlungsschwerpunkt, der zugleich den Endpunkt der Siedlungsachse Kiel – Schönberg bildet, folgt aus landesplanerischer Sicht, dass sich hier die wirtschaftliche und siedlungsmäßige Entwicklung fortsetzen und schwerpunktmäßig ein weiterer Ausbau als Gewerbe-, Dienstleistungs-, Wohn- und Tourismusstandort erfolgen soll. Die v. g. Entwicklungsziele und –potentiale sowie die im Kartenteil des Regionalplanes dargestellten Entwicklungsbereiche sind verbindliche Vorgaben für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden und nach Abstimmung mit den landesplanerischen Grundlagen und Zielstellungen umzusetzen. Die Gemeinden können dabei den durch die Landesplanung vorgegebenen Entwicklungsrahmen eigenverantwortlich ausschöpfen.

Aussagen zu Tourismus und Erholung

Bezüglich der Lage Schönbergs im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung wird unter Ziffer 4.2.(3) verdeutlicht, dass dort vorrangig die Qualität und die Struktur des touristischen Angebots verbessert sowie Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt werden sollen.

Landschaftsplan

Im festgestellten Landschaftsplan der Gemeinde Schönberg werden die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 48 als ‚für eine bauliche Entwicklung geeignete Flächen‘ beurteilt und dargestellt.

Vorbereitende Bauleitplanung: Flächennutzungsplan

Die im Genehmigungsverfahren befindliche Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die Darstellung der genehmigten 46. Änderung des alten Flächennutzungsplanes übernommen und weist den Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 48 – und somit auch den dieser 1. Änderung – als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO aus.

Ortsentwicklungsplanung

In dem Ortsentwicklungsplan der Gemeinde Schönberg ‚Planungshorizont 2010‘ vom Mai 1997, bearbeitet von „Stadt & Land, Gesellschaft für raumpolitische Forschung, Planung und Beratung mbH, Kiel“ (dort Ziffern 6 u. 7), ist der Geltungsbereich des Ursprungsbebauungsplans (2003) als zukünftige Siedlungserweiterungsfläche bereits vorgesehen und dort als „gut geeignet für die wohnbauliche Nutzung“ klassifiziert worden. Die Planung hat die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde für einen Zeitraum von ca. 10 Jahren berücksichtigt (Planungshorizont 2010).

1.3 Anlass der Planung

1.3.1 Ursprungsbebauungsplan Nr. 48 (2003)

Ausgangslage war, dass die Landesplanung für Schönberg bis zum Jahre 2010 für die wohnungsbauliche Entwicklung einen Spielraum von bis zu 600 Wohnungen vorgegeben hat. Der Ortsentwicklungsplan der Gemeinde ging unter Berücksichtigung der Bautätigkeit der letzten Jahre von einem Mindestbedarf bis 2010 von 250 Wohneinheiten aus. Der Flächenbedarf hierfür wurde mit ca. 15 ha benannt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48, der im Jahre 2004 rechtskräftig wurde, sollte der v.g. Wohnungsbedarf zu einem großen Teil gedeckt werden. Die Erschließungssituation sowie die Lage des Gebietes unmittelbar an der „Strandstraße“ wurden für die Realisierung eines großflächigen Neubaugebietes positiv beurteilt. Die Art der baulichen Nutzung wurde als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Das städtebauliche Entwurfssystem sah optimale Freiflächenumrandungen und differenzierte Gestaltungsmöglichkeiten vor. Im Bereich der „Quartierkerne“ war eine höhere Verdichtung vorgesehen, die durch die Festsetzungen der Bauweise in Form einer Kombination einer höheren GRZ, der Festsetzung von Hausgruppen und Doppelhäusern und einer zwingenden Zweigeschossigkeit - mit geringer Dachneigung, zur Steuerung der Höhenentwicklung - erreicht werden sollte. Zu den Quartirrändern sollte sich die Höhe der Gebäude auf ein Vollgeschoss verringern, um den Übergang zur freien Landschaft zu harmonisieren. Zudem wurden größtenteils die Firstrichtung sowie die Farbe

der Dächer „hausgruppenweise“ festgesetzt, um eine gewisse optische Ruhe zu gewährleisten.

1.3.2 Anlass der 1. Änderung des Ursprungsplanes (2006)

Zwischenzeitlich erwies sich, dass für die in den „Kernbereichen“ vorgegebene, vorstehend beschriebene detaillierte Bauweise keine Nachfrage in diesem primär ländlich geprägten Standortumfeld vorhanden war, so dass weder zum damaligen Zeitpunkt noch zukünftig Realisierungschancen für die ursprünglich geplante Art der verdichteten Wohnform gesehen wurden. Hingegen war die Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilienhäuser bzw. für Doppelhäuser unverändert groß.

Um das Baugebiet zeitnah in Gänze realisieren zu können, wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 erforderlich. Diese passte die Festsetzungen für die v. g. drei Teilbereiche – unmittelbar südlich der „Strandstraße“ sowie die ‚Kernbereiche‘ - durch Änderung der Bauweise und der Gestaltungsfestsetzungen baugebietsverträglich und nachfragegerecht planungsrechtlich an.

1.3.3 Anlass der 2. Änderung des Ursprungsplanes (2012)

Die vergangenen Jahre haben gezeigt, dass die Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser konstant ist. Die vorangegangenen Planungen (B 48 und 1. Änd. B 48) sehen für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 im Kernbereich Grundstücksflächen über 600 m² vor. Zudem gewähren die getroffenen Festsetzungen wenig Spielraum für die Gestaltung und Form der neu zu errichtenden baulichen Anlagen sowie als Bauformen lediglich Einzel- und Doppelhäuser um eine Homogenität des gesamten Gebietes zu gewährleisten.

Eine Analyse der aktuell schleppenden Umsetzung der vorangegangenen Planungen (B 48 und 1. Änd. B 48) im Teilbereich III und östlichen Randbereich des Teilgebiets II hat ergeben, dass sich die junge bauwillige Bevölkerung durch kleinere und somit kostengünstigere Grundstücke von 500 m² Größe sowie mehr Freiheit in der Gebäudeform und -Gestaltung angesprochen fühlt.

Aus diesem Grund sieht sich die Gemeinde veranlasst, die geltende Planung (B 48 und 1. Änd. B 48) mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 48 der aktuellen Nachfrage nach Wohnraum anzupassen.

1.4 Ziele und Inhalte der Planung

Ziel der Gemeinde ist es, unter Berücksichtigung der Festsetzungen aus den bisherigen Planungen (B 48 und 1. Änd. B 48) sowohl dem Gleichbehandlungsgrundsatz für Bauherren (die bereits im Rahmen des B 48 gebaut haben) als auch den genannten Nachfragekriterien von potentielle Bauherren für die verbleibenden Grundstücke Rechnung zu tragen. Es gilt, dieses Ziel unter Wahrung der ursprünglichen (B 48 und 1. Änd. B 48) Planungsbestrebungen umzusetzen.

Die ursprünglichen Ziele des B-Plans Nr. 48 und seiner 1. Änderung bleiben von dieser Planung unberührt. Die ursprüngliche Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) mit dem Ziel einer Umsetzung in einzelnen Bauabschnitten innerhalb vorhandener und neu festgesetzter Freiflächenumrandungen (Grünstrukturen) als homogene Einheit bleibt erhalten.

Die 2. Änderung des B-Plans Nr. 48 versteht den Teilbereich III der Ursprungsplanung als eigenständigen Abschnitt, der sich in den Gesamtkontext (B 48) einzufügen hat.

Zwar gewähren die in der 2. Änderung getroffenen Festsetzungen für dieses östlichste der drei Quartiere einen größeren Gestaltungsspielraum. In seinen Randbereichen zu der Freien Landschaft und dem übrigen Geltungsbereich des B-Plans Nr. 48 werden die ursprünglichen Ziele (B 48 und 1. Änd. B 48) der Einbettung in die Landschaft durch Einzelhausbebauung in den Randbereichen und die Homogenität des gesamten Planungsgebiets (B 48) jedoch weiterhin gewahrt.

Die neu getroffenen Festsetzungen für den östlichen Abschnitt des Teilbereichs II haben zu gewährleisten, dass sich dieser Bereich in das gesamte mittlere Quartier weiterhin baulich einfügt.

Die Umstrukturierung der Grundstückseinteilung mit der zielfolgenden Auswirkung kleinerer Grundstückszuschnitte bewirkt einen Zuwachs von fünf Hauseinheiten und sechs Parkplätzen innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des B-Plans Nr. 48. Somit steht innerhalb des Geltungsbereichs ein Kontingent von 53 Hauseinheiten und 61 Parkplätzen zur Verfügung. Somit ist eine 105,2 %ige Versorgung der neuen Haushalte mit Parkraum gegeben.

Hinsichtlich einer schlüssigen Beschreibung der getroffenen Festsetzungen wurde im Rahmen dieser Planung eine Benennung der Allgemeinen Wohngebiete (WA) mit der Bezifferung von eins bis acht (WA 1 – 8) vorgenommen.

2. FESTSETZUNGEN DER 2. ÄND. DES BEBAUUNGSPLANS NR. 48

Sämtliche Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 sind darauf ausgerichtet, unter Berücksichtigung des Entwurfsgedankens des Bebauungsplans Nr. 48, der aktuellen Nachfrage nach Bauland marktorientiert nachzukommen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) bleibt gegenüber der rechtskräftigen Ursprungsplanung unverändert.

Innerhalb des Geltungsbereichs werden die zu bebauenden Flächen als acht Allgemeine Wohngebiete (WA 1 – 8) festgesetzt, um nachfolgend lagespezifische Festsetzungen zu

treffen. Die Allgemeinen Wohngebiete eins und zwei (WA 1 + 2) sind dem zweiten und die Allgemeinen Wohngebiete drei bis acht (WA 3 - 8) dem dritten Quartiersabschnitt der Ursprungsplanung des Bebauungsplans Nr. 48 zuzuordnen. Nachfolgend werden diese als Abschnitt II und Abschnitt III bezeichnet.

Die Zulässigkeit von baulichen Nutzungen wird mit der vorliegenden 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 erweitert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist in den Allgemeinen Wohngebieten eins bis acht (WA 1 – 8) die Nutzung gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) allgemein zulässig.

Die Zulässigkeit begründet mit der unmittelbaren räumlichen Nähe des Geltungsbereichs zum Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung des Küstenraums Probstei. Die Gemeinde Schönberg ist ein Ostseebad, die Entfernung vom Geltungsbereich der 2. Änderung des B-Plans Nr. 48 bis zum Ostseestrand beträgt zwei Kilometer. Ein kleines Angebot von Betrieben des Beherbergungsgewerbes im Rahmen der allgemeinen Zweckbestimmung des Allgemeinen Wohngebiets (WA), also integriert in vorhandene Bauflächen, trägt zu einem erweiterten Unterkunftsangebot der Gemeinde und somit zur Tourismusförderung gemäß LEP bei.

2.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung der baulichen Anlagen

2.2.1 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 + 23 BauNVO)

Die Standorte der zukünftigen Bebauung werden in allen acht Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 - 8) durch Baugrenzen definiert. Aufgrund einer überarbeiteten Grundstückseinteilung (Darstellung ohne Normcharakter) zugunsten kleinerer Grundstückszuschnitte sowie hat sich ihre Form in dieser 2. Änderung des B-Plans Nr. 48 gegenüber den vorangegangenen Planungen (B 48 und 1. Änd. B 48) geändert.

Die Bauweise innerhalb der einzelnen Wohngebiete (WA 1 – 8) variiert standortabhängig:

Abschnitt II - WA 1

Als Bauweise wird für das Allgemeine Wohngebiet eins (WA 1) eine Einzelhausbebauung [E] festgesetzt. Im Zusammenhang mit den weiteren getroffenen, nachfolgenden Festsetzungen nimmt das Allgemeine Wohngebiet eins (WA 1) Bezug zu der umliegenden Bebauung im zweiten Quartiersabschnitt des Bebauungsplans Nr. 48.

Abschnitt II - WA 2

Als Bauweise wird für das Allgemeine Wohngebiet zwei (WA 2) eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern [E/D] festgesetzt. Im Zusammenhang mit den weiteren getroffenen, nachfolgenden Festsetzungen nimmt das Allgemeine Wohngebiet zwei (WA 2) Bezug zu der umliegenden Bebauung im zweiten Quartiersabschnitt des Bebauungsplans Nr. 48.

Abschnitt III - WA 3

Als Bauweise wird für das Allgemeine Wohngebiet drei (WA 3) eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern [E/D] festgesetzt. Im Zusammenhang mit den weiteren getroffenen, nachfolgenden Festsetzungen nimmt das Allgemeine Wohngebiet drei (WA 3) Bezug zu der

Bebauung im Allgemeine Wohngebiet zwei (WA 2) und der sich nach Westen anschließenden Bebauung entlang der „Kethelshufe“ in Abschnitt II.

Abschnitt III - WA 4

Diese nördlichen Grundstücke entlang der „Strandstraße 2 / L 165, die durch einen 2 m hohen ‚mäandrierenden‘ Lärmschutzwall mit höhengestaffelten Bepflanzungen vor den Lärmimmissionen des Straßenverkehrs geschützt werden, sind ortsgestalterisch wirksam, d.h. dort randbildend. Im Gegensatz zu den vorangegangenen Planungen, die eine Einzelhausbebauung vorsahen, setzt die 2. Änderung des B-Plans Nr. 48 für das Allgemeine Wohngebiet vier (WA 4) eine offene Bauweise [o] fest. Diese Festsetzung gewährt sowohl eine Bezugnahme zu der sich nach Westen anschließenden Bebauung entlang der „Kethelshufe“ in Abschnitt II in Form von Doppelhäusern [D] als auch zu festgesetzten Einzelhausbebauung [E] im Kernbereich. Darüber hinaus ermöglicht diese Festsetzung auch eine zur Landesstraße L165 gebietsarrondierende Bebauung (Ketten – oder Reihenhäuser) entlang des Lärmschutzwalls mit lärmindernder Wirkung für die betroffenen Grundstücke. Diese Haustypen erweitern das Angebotsspektrum und somit den Kreis des aktuell potentiellen Käuferklientels sowie die Vermarktbarkeit der Grundstücke. Das städtebauliche Konzept wird hierdurch nur marginal berührt, da die festgesetzte Geschossigkeit auch bei vorgenannten Ausnahmen nicht geändert wird und eine Vielfalt in der Einheit ermöglicht.

Abschnitt III - WA 5 und 6

Als Bauweise wird für die Allgemeinen Wohngebiete fünf und sechs (WA 5 + 6) im Kernbereich des Quartiers eine Einzelhausbebauung [E] festgesetzt. Diese Festsetzung wurde aus den vorangegangenen Planungen (Bebauungsplan Nr. 48 sowie 1. Änderung) beibehalten, jedoch ermöglicht die überarbeitete Grundstücksteilung in diesem Abschnitt nun eine Bebauung auf kleineren Grundstücken

Abschnitt III - WA 7 und 8

Als Bauweise wird für die Allgemeinen Wohngebiete sieben und acht (WA 7 + 8) eine Einzelhausbebauung [E] festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht den Festsetzungen der vorangegangenen Planungen (Bebauungsplan Nr. 48 einschl. 1. Änderung). Eine Bebauung mit Einzelhäusern gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung die sich in den anliegenden Landschaftsraum einbettet.

2.2.2 Zulässige Grundfläche (GR) (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 19 BauNVO)

Die für die Allgemeinen Wohngebiete eins bis acht (WA 1 - 8) festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der Festsetzung der vorangegangenen Planungen (Bebauungsplan Nr. 48 einschl. 1. Änderung). Die gewählte GRZ von 0.25 liegt unter dem Höchstwert der BauNVO, um eine ortsangemessene Bebauung sicherzustellen.

2.2.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 und 3 BauGB)

Um die gemeindliche Infrastruktur kalkulierbar zu halten, wird die Anzahl der Wohnungen auf maximal zwei (2) pro Einzelhaus [E] und max. eine (1) pro Doppelhaus [D] sowie pro Hausgruppenscheibe begrenzt.

Diese Festsetzung entspricht den Festsetzungen der vorangegangenen Planungen (Bebauungsplan Nr. 48 einschl. 1. Änderung).

2.2.4 Höhe der baulichen Anlagen, Anzahl der Vollgeschosse

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 + 3, §§ 18 und 20 BauNVO)

Gebäudehöhe:

Ein Steuerungsinstrument für die zukünftige Höhenentwicklung ist das Festsetzen der maximalen Gebäudehöhe (GH_{max}). Um diese ortsverträglich zu reglementieren, wird im gesamten Geltungsbereich eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m, gemessen von dem jeweils bezeichneten Höhenbezugspunkt, in Höhe der Oberkante der Erschließungsfläche, die das jeweilige Grundstück erschließt, bis zum höchsten Punkt des Daches, einschließlich Gauben und Dachaufbauten, festgesetzt. Etwaige, die natürliche Topographie verändernde Aufschüttungen werden sowohl dadurch, als auch mit der Bestimmung der Oberkante Fertig-Fußboden des Erdgeschosses (OKFF EG) der zukünftigen Gebäude auf 0,50 m über der das Grundstück erschließenden Ebene, unterbunden.

Diese Festsetzung entspricht den Festsetzungen der vorangegangenen Planungen (Bebauungsplan Nr. 48 einschl. 1. Änderung).

Vollgeschosse

Die Planung setzt für alle acht Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 – 8) eine zweigeschossige Bebauung fest. Diese Festsetzung entspricht überwiegend den Festsetzungen der vorangegangenen Planungen (Bebauungsplan Nr. 48 einschl. 1. Änderung). Lediglich in den südlichen Randbereichen zur freien Landschaft entlang der öffentlichen Grünflächen setzten die vorangegangenen Planungen grundsätzlich eine maximal eingeschossige Bebauung fest.

Für diesen Abschnitt (WA 7) wird diese Festsetzung in eine maximal zweigeschossige Bauweise geändert, da diese einen größeren Gestaltungsspielraum für die einzelnen Baukörper gewährt. Im Zusammenhang mit der unverändert festgesetzten Gebäudehöhe von 9,00 m und den Dachneigungen (Ziff. 2.2.5) in Abhängigkeit zu der Geschossigkeit sowie der Firstrichtung ist gewährleistet, dass ein weicher Übergang in die Landschaft geschaffen wird. Darüber hinaus tragen die beibehaltenen Festsetzungen der südlichen öffentlichen Grünfläche und der in Abgrenzung zum Landschaftsraum angelegte Knick zu einer Einbettung bei.

2.2.5 Dachneigungen und Firstrichtungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

Dem ländlichen Gebietscharakter folgend sind grundsätzlich nur geneigte Dächer zulässig, und zwar bei einer Bebauung mit einem Vollgeschoss mit einer Neigung zwischen 35° und

45° sowie bei einer Bebauung mit zwei Vollgeschossen mit einer Neigung zwischen 18° und 25° in Verbindung mit v. g. maximaler Gebäudehöhe. Diese Festsetzung lässt bei eingeschossiger Bauweise einen funktionsfähigen Ausbau des Dachgeschosses zu; für die zweigeschossigen Gebäude ist ein solcher planerisch nicht beabsichtigt und mithilfe der vorgegebenen geringen Dachneigungen nicht möglich.

Aus städtebaulichen Gründen werden für die Randbereiche Firstrichtungen vorgegeben. Die Vorgabe der Firstrichtung im südlichen Bereich parallel zur freien Landschaft begründet sich in der städtebaulichen Zielsetzung, eine optimale Einbindung des äußeren Siedlungsrandes in das Landschaftsbild zu sichern, da insbesondere die Fernwirkung der Dachflächen von großer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild sind.

Die ursprüngliche Festsetzung einer giebelständig zur „Strandstraße“ ausgerichteten Firstrichtung der Bebauung hinter dem Lärmschutzwall (entlang der „Strandstraße“) wird beibehalten. Diese konsequente Firstausrichtung ist aus mehreren Gründen notwendig: Neben ortsgestalterischen Gründen, die darin liegen, ein geordnetes einheitliches Siedlungsbild von der Strandstraße aus zu gewährleisten, sind auch die Gebäudeausrichtung für eine optimale Besonnung sowie das Vermeiden von Verschattungen wichtige Aspekte für die Festsetzung einer einheitlichen Firstrichtung. Insbesondere bei einer Ausnutzung der maximalen Zweigeschossigkeit könnten Nachbarschaftskonflikte im Zusammenhang mit Verschattungen durch unterschiedliche Firstrichtungen entstehen.

2.3 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO S.-H.)

2.3.1 Dächer

Erfahrungsgemäß sind die Dachflächen, insbesondere auch in der Fernbetrachtung, von besonderer Bedeutung. Dementsprechend wird die Zulässigkeit der Dachdeckung auf Pfannendeckung (Dachziegel und Dachstein) mit den im Teil B -Text festgesetzten Farben sowie auf Gründächer beschränkt. Glänzende Dachpfannen sind wegen der störenden Reflektionen, die sie erzeugen, nicht zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind aus ökologischen Gründen zulässig.

In Anpassung an die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen innerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 48 werden die Dachformen als geneigtes Dach (GD) vorgegeben. In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der vorgegebenen Anzahl der Vollgeschosse ist ein höhenmäßiges Einfügen der Baukörper in das Gesamtbild des B-Plans Nr. 48 gewährleistet.

2.3.2 Fassaden

Die Gemeinde beabsichtigt, die Gestaltungsfreiheiten der zukünftigen Bauherren so wenig wie möglich einzuschränken. Aus diesem Grund wurden bei der Fassadengestaltung Sichtmauerwerk, Putz und Holz in unterschiedlichen, aber zurückhaltenden und ortsverträglichen Farben, festgesetzt. Diese Materialvielfalt wird zugunsten der Vermarktbarkeit der Grundstücke gewährt, da sie sich auf das Siedlungs- und Landschaftsbild nicht so negativ auswirkt wie eine unruhige Dachlandschaft mit einem zu großen Farbspektrum. Denn in der Fernwir-

kung werden eher die Dachflächen wahrgenommen. Holzblockbohlenhäuser werden ausgeschlossen, da sie für diese Region und für die Gemeinde Schönberg eher untypisch sind.

2.4 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

2.4.1 Verkehrserschließung

Die Erschließungsplanung, sowie die Ver- und Entsorgungsplanung hat sich gegenüber der rechtskräftigen Ursprungsplanung nicht geändert und ist bereits vorhanden.

2.4.2 Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten so wie für Nebenanlagen und ruhenden Verkehr

Die textlichen Festsetzungen (Ziffer 5, Teil B-Text) zu den Flächen für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen und ruhenden Verkehr sind gegenüber der rechtskräftigen Ursprungsplanung unverändert.

2.4.3 Mit Rechten zu belastende Flächen

Im östlichen Abschnitt des zweiten Quartiers sieht die Planung aufgrund der neu festgesetzten Grundstücksaufteilung ein weiteres Geh-, Fahr und Leitungsrecht vor.

2.5 Grünordnung

Im Rahmen der neu vorgenommenen Grundstückseinteilung zugunsten kleinerer Baugrundstücke fällt die in Ost-Westrichtung verlaufende öffentliche Grünfläche mit Fußweg in seinem zwischen dem WA 4 und WA 7 gelegenen Abschnitt schmaler (2,00 m statt ursprünglich 5,00 m) aus. Das hat zur Folge, dass der dazugehörige Wasserlauf hier über eine Länge von 30 m bis zum seinem Anschluss an den das Gebiet östlich und südlich säumenden Wasserlauf verrohrt werden muss.

Diese geringfügige Umplanung stellt gegenüber der Ursprungsplanung keine wesentliche Änderung des grünordnerischen Gesamtkonzepts dar. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein Vorhaben gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend, so dass von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann.

Für die grünordnerischen Belange sind deshalb der bestehende Grünordnungsplan des Bebauungsplans Nr. 48 sowie der Umweltbericht zu seiner 1. Änderung anzuwenden.

2.6 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Anregungen der Versorgungsträger wurde die vorhandene Erschließungsplanung, sowie die Ver- und Entsorgungsplanung der rechtskräftigen Ursprungsplanung um einen weiteren Standort eines Trafohäuschens an der Ketelshufe ergänzt.

2.7 Vorkehrungen zum Schutz von Schallimmissionen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die textlichen Festsetzungen (Ziffer 6, Teil B-Text) für den Schallschutz sind gegenüber der rechtskräftigen Ursprungsplanung unverändert.

Hinweis: Für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Gemeinde Schönberg gelten ausschließlich die Festsetzungen der 2. Änderung. Die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 48 sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 48 haben mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 der Gemeinde Schönberg keine Gültigkeit mehr.

3. FAZIT

3.1 Bodenordnende Maßnahmen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen keine bodenordnenden Maßnahmen durchgeführt werden.

3.2 Auswirkungen dieser Bauleitplanung

Dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB, nach dem Bebauungspläne aus den Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, wird mit der Übernahme der Nutzungsdarstellung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (bzw. der 46. Flächennutzungsplanänderung) entsprochen.

Negative Auswirkungen durch diese Planung sind nicht zu erwarten. Es wird zwar zu einer aus dieser Änderung resultierenden geringfügigen Erhöhung der Einwohnerzahl kommen, begründet durch die geringfügige „Verdichtung“ (Mehr Grundstücke durch Reduzierung mehrerer Grundstücksflächen). Der Zuwachs von fünf Wohneinheiten wird die vorhandene Infrastruktur jedoch nicht zusätzlich belastet.

Kosten entstehen der Gemeinde durch diese 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 nicht.

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom

Schönberg,

Gemeinde Schönberg

.....
Bürgermeister

Siegel

Aufgestellt: Kiel, 02.05.2012

Redaktionelle Anpassung: 30.07.2012, 05.11.2012

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de