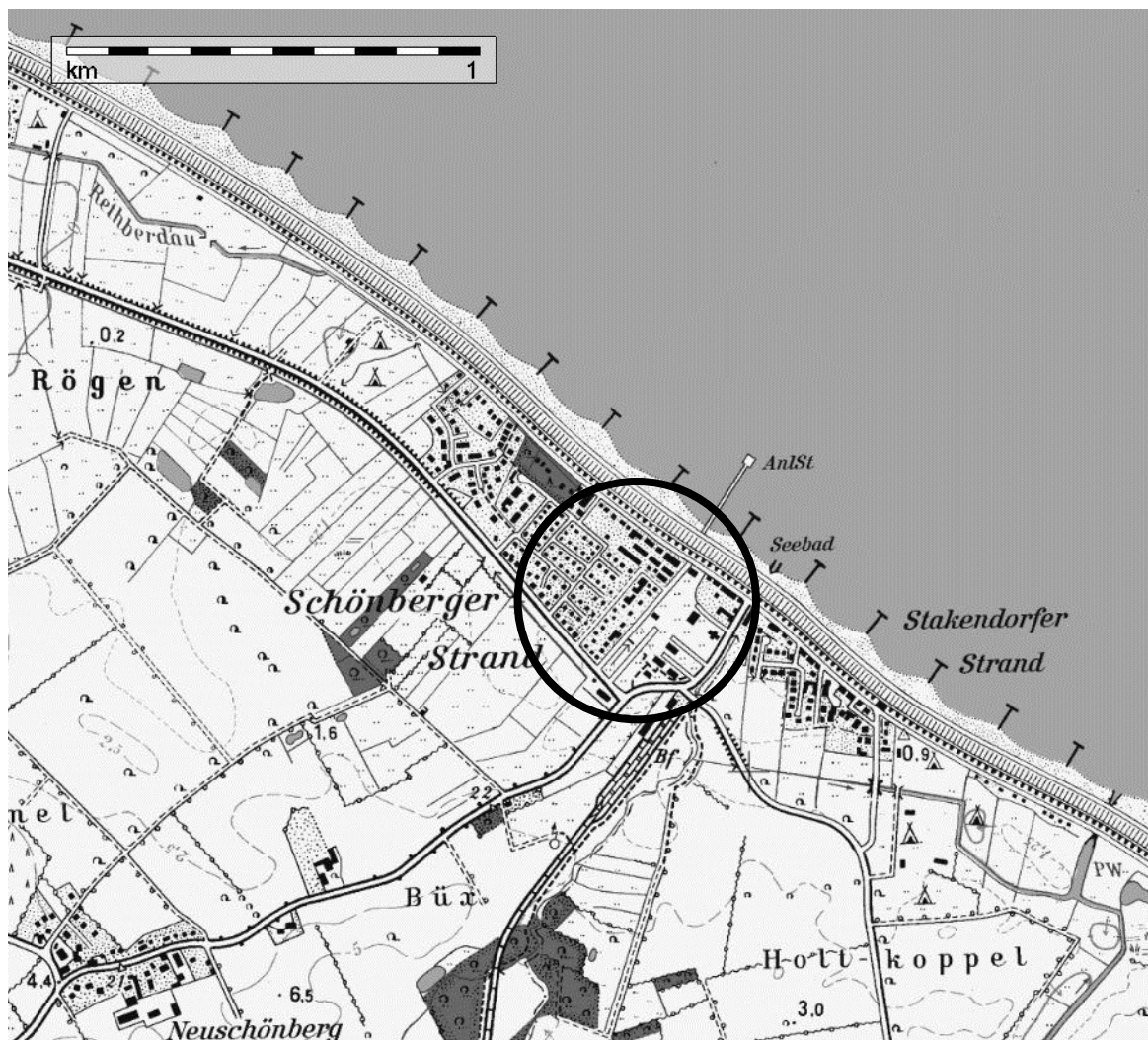




**Kurzbegründung zur Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 7,  
einschließlich seiner 1., 2. (vereinfachten), 4., 5., 7., 9. und 11.  
Änderung der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön.**

Für das Gebiet „westlich der Straße Am Golfplatz, nördlich des Korshagener Redder, südlich der Promenade und östlich des Wiesenweg“

**Bearbeitung:**

**B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER** - Freischaffende Architekten und Stadtplaner  
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – [info@b2k-architekten.de](mailto:info@b2k-architekten.de)

**Jünemann + Dr. Marxen-Drewes** – Büro für Landschafts- und Freiraumplanung  
Dorfstr. 31- 24109 Melsdorf - Fon 04340-402374 - Fax 04340-402373 - [info@jdm-landschaftsplanung.de](mailto:info@jdm-landschaftsplanung.de)

**Stand: 10.02.2014**

**Art des Verfahrens:**

**Regelverfahren** - 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 - § 10 BauGB

## **Inhaltsverzeichnis**

|                                                                        |          |
|------------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1. Allgemeines.....</b>                                             | <b>3</b> |
| <b>2. Aufstellungsbeschluss .....</b>                                  | <b>3</b> |
| <b>3. Ausgangssituation .....</b>                                      | <b>4</b> |
| <b>4. Ziele und Inhalte der Planung .....</b>                          | <b>5</b> |
| <b>5. Begründung .....</b>                                             | <b>7</b> |
| <b>6. Zukünftige Entwicklung der Bauleitplanung des Gebietes .....</b> | <b>8</b> |
| <b>7. Umweltprüfung und Umweltbericht .....</b>                        | <b>9</b> |

## **1. Allgemeines**

Die Gemeinde Schönberg möchte die Satzung des Bebauungsplans Nr. 7 für das Gebiet „westlich der Straße am Golfplatz, nördlich des Korshagener Redder, südlich der Promenade und östlich des Wiesenweg“, einschließlich seiner 1., 2. (vereinfachten), 4., 5., 7., 9. und 11. Änderung aufheben.

Ziel dieser Aufhebung ist, das Plangebiet über den neuen Bebauungsplan Nr. 54 A zu regeln sowie den verbleibenden Bereich (Bebauungsplan Nr. 54 B) nach § 34 BauGB zu steuern.

Die Ursprungssatzung des Bebauungsplan Nr. 7 erlangte Rechtskraft am 9.1.1985. Die Satzungen der 3., 6., 8. und 10. Änderungen des B-Plan Nr. 7 sind nach Aufstellungsbeschluss nicht zum Ende gebracht worden und sind aus diesem Grund auch nicht in der Aufhebung enthalten.

Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Die Grundstücke werden unterschiedlich genutzt. Entlang der Promenade befinden größere Gebäude mit einer mehrgeschossigen Bauweise. Im darauf folgenden rückwärtigen Bereich überwiegt eine kleinteilige Bebauung, Wochenendhäuser und auch größere Einfamilienhäuser. Die Gebäude werden sowohl touristisch als auch wohnbaulich genutzt.

## **2. Aufstellungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg hat in ihrer Sitzung am 14.11.2013 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 für das Gebiet „westlich der Straße am Golfplatz, nördlich des Korshagener Redder, südlich der Promenade und östlich des Wiesenweg“ der Gemeinde Schönberg inklusive der 1., 2. (vereinfachten), 4., 5., 7., 9. und 11. Änderung beschlossen.

Die Aufhebung eines Bebauungsplanes ist mit einem sogenannten Aufhebungsverfahren gemäß BauGB durchzuführen. Das Verfahren zur Aufhebung eines Bebauungsplanes entspricht analog dem eines Aufstellungsverfahrens eines Bebauungsplanes. Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 und den zugehörigen Änderungen wird als Regelverfahren durchgeführt. Allerdings sind die Begründung und der Umweltbericht wesentlich einfacher zu fassen.

Rechtsgrundlage für die Durchführung des Verfahrens ist das Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013, i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes v. 11.06.2013, dem Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 124, Art 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07.08.2013, dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

### **3. Ausgangssituation**

Das im Ortsteil Schönberger Strand gelegene Gebiet der Gemeinde Schönberg wurde in den Jahren zwischen 1985 und 2003 baurechtlich festgesetzt. Derzeit definieren die folgenden Bebauungspläne bzw. Änderungen das Gebiet:

- Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „westlich der Straße am Golfplatz, nördlich des Korshagener Redder, südlich der Promenade und östlich des Wiesenweg“ der Gemeinde Schönberg (Inkraftgetreten am 9.1.1985);
- 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg (Wochenendhausgebiet Schönberger Strand) für das Gebiet der Grundstücke Am Golfplatz 11 bis 25 und Promenade 26 bis 34 (Inkraftgetreten am 16.7.1986);
- 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg (Wochenendhausgebiet Schönberger Strand) für das Grundstück Promenade 40 (Inkraftgetreten am 20.8.1986);
- 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg für das Gebiet der Straße Am Golfplatz zwischen Korshagener Redder und der Promenade im Ortsteil Schönberger Strand (Inkraftgetreten am 21.2.1990);
- 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg für das Gebiet der Grundstücke Promenade 27-29, der Grundstücke Am Golfplatz 27 und 29 und der unbebauten Flächen am Kiefernweg (Inkraftgetreten am 28.7.1993);
- 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg für den Planbereich „Wochenendhausgebiet Schönberger Strand zwischen Korshagener Redder / Wiesenweg / Pappelweg / Kiefernweg“ (Inkraftgetreten am 15.5.1991);
- 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg für das Gebiet Promenade 30 – 33 und Kiefernweg 4 – 18 (gerade Hausnummern) (Inkraftgetreten am 14.12.2002);
- 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg für das Gebiet Promenade 30 bis 33 im Ortsteil Schönberger Strand (Inkraftgetreten am 26.9.2003).
- Die 3., 6., 8., 10. Änderungen des Bebauungsplanes wurden nicht zum Abschluss gebracht. Die darin verfolgten Planungsinhalte dieser Änderungen werden daher im nachfolgenden Kapitel nicht weiter berücksichtigt.

#### **4. Ziele und Inhalte der bisherigen Planung**

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Schönberg wurde aufgrund der aus dem Rahmenplan Schönberger Strand ermittelten Ziele, in Form einer erneuten Überarbeitung des Plangebietes durch den Beschluss der Gemeindevertretung am 24.6.1982 aufgestellt. Ziel war es seinerzeit, die benachbarten Bereiche unter Berücksichtigung der aus der Rahmenplanung gewonnenen Erkenntnisse zusammenzufassen und die zukünftige Entwicklung des Gebietes am Schönberger Strand zu lenken.

Der Bebauungsplan Nr. 7 beinhaltet die beiden alten B-Pläne Nr. 7 und Nr. 26, die beide am 26.1.1978 als Satzung beschlossen worden sind.

Die Fläche des Plangeltungsbereiches des derzeit gültigen Bebauungsplan Nr. 7 und deren Änderungen umfasst ca. 11,6 ha und wird durch die Straßen „Korshagener Redder, Wiesenweg, Promenade und Am Golfplatz“ begrenzt.

Im nördlichen und westlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 befindet sich das Wochenendhausgebiet am Korshagener Redder. Die Erholungs- und Freizeitfunktion des Gebietes sollte seinerzeit durch die Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient (Wochenendhausgebiet, im Folgenden auch SO<sub>WOCH</sub>), gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO mit geringfügiger Verdichtung verstärkt werden. Im Südosten des Geltungsbereiches wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit einer vergleichsweise stärker verdichteten Bauweise ausgewiesen. Im Bereich der Promenade setzte der B-Plan Nr. 7 einen Fußgängerbereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB mit angrenzender, verdichteter Bebauung im WA fest, die aufgrund einer verstärkten Fremdenverkehrsnutzung auch Betriebe des Beherbergungssektors ausnahmsweise zulässt.

Die Erschließung wurde auf ein Mindestmaß beschränkt, um Störungen durch Verkehr möglichst gering zu halten. Über den Wiesenweg und die Lindenstraße wird das SO<sub>WOCH</sub>-Gebiet erschlossen. Der B-Plan Nr. 7 sieht außerdem eine verkehrsberuhigte Zone mit versetzten Parkstreifen in der Lindenstraße vor. Des Weiteren wurden weitere Straßen (Am Golfplatz sowie der jetzige Kiefernweg) ausgewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg (Wochenendhausgebiet Schönberger Strand) wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde Schönberg vom 25.10.1984 für das ca. 2,7 ha große Gebiet der Grundstücke Am Golfplatz 11 bis 25 und Promenade 26 bis 34 aufgestellt. Die Satzung ist am 16.7.1986 rechtskräftig geworden.

Ziel und Zweck der geänderten Planung war es, die im B-Plan Nr. 7 ausgewiesenen zwei Zufahrten für den Kiefernweg auf eine Zufahrt zu reduzieren und einen Wendehammer mit Parkplätzen auszuweisen. Außerdem sollten Stellplätze für den gastronomisch geführten Beherbergungsbetrieb Promenade 32 neu geordnet und die dadurch freigewordenen Bauflächen, dem Rahmenplan des Schönberger Strand entsprechend, als WA-Gebiet erweitert werden.

Die 2. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg betrifft lediglich das Grundstück Promenade 40 des Wochenendhausgebietes im Ortsteil Schönberger Strand. Mit der Änderung beabsichtigte die Gemeinde Schönberg die nicht eindeutige Festsetzung über die Zulässigkeit von Garagengeschossen gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO zu konkretisieren. Durch die 2. (vereinfachte) Änderung sind textliche Festsetzungen über die Sockel- bzw. Erdgeschossfußbodenhöhen in den B-Plan Nr. 7 aufgenommen worden. Außerdem wurde festgesetzt, dass Garagengeschosse nur auf dem Grundstück Promenade 40 zulässig sind.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg wurde aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinde am 28.1.1988 zur Neuordnung der Straße Am Golfplatz für den Abschnitt zwischen Korshagener Redder und der Promenade aufgestellt. Das Ziel der veränderten Planung war seinerseits eine Gleichberechtigung zwischen Fußgängern und dem nötigen Fahrverkehr herzustellen. Dieses wurde Änderungen Straßenverkehrsfläche insbesondere der Straßenquerschnitte (wechselnder und verengter Fahrspuren mit Parkbuchten) zum Zweck der Verkehrsberuhigung und -ordnung erreicht.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg betrifft das Gebiet der Grundstücke Promenade 27-29, der Grundstücke Am Golfplatz 27 und 29 und der unbebauten Flächen am Kiefernweg. Die Rechtsgrundlage für das ca. 0,7 ha große Gebiet bildeten der Aufstellungsbeschluss und der Entwurfsbeschluss der Gemeindevertretung vom 15.2.1990.

Im Parallel-Verfahren zur 5. Änderung des B-Planes wurde die 38. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönberg durchgeführt. Diese beinhaltet eine Ausweisung des bisherigen Allgemeinen Wohngebietes in ein Sondergebiet für Fremdenverkehr gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Durch Ansiedlung von Betrieben, die vorrangig dem Fremdenverkehr dienen, sollte das Plangebiet an die städtebauliche Struktur an der Promenade angepasst werden, da deren Entwicklung lange Zeit erfolgreich war. An der Promenade und den Arkaden sollte die Fremdenverkehrssituation durch eingeschossige Vorbauten in Verbindung mit einer gewerblichen Nutzung dieser Geschäftsflächen belebt werden. Die unbebauten Flächen am Kiefernweg wurden auf dem Flurstück 100/36 als Gemeinschaftsstellplätze für die Bebauung im Plangebiet der 6. Änderung des B-Planes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg ausgewiesen. Außerdem wurde auf dem Grundstück 100/13 ein Allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt.

Mit der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg für den Planbereich „Wochenendhausgebiet Schönberger Strand zwischen Korshagener Redder / Wiesenweg / Pappelweg / Kiefernweg“ hat die Gemeinde die textlichen Festsetzungen der Ursprungssatzung geändert. Die Aussage aus dem Teil B - Text, Ziffer 2.2 der 7. Änderung besagt, dass Hausgruppen ausnahmsweise gemäß § 10 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Dadurch entfällt die zuvor in der textlichen Festsetzung der Ursprungssatzung genannte, parallele Anordnung für die Errichtung von Hausgruppen.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg betrifft das Gebiet Promenade 30 – 33 und Kiefernweg 4 – 18 (gerade Hausnummern). Grundlage war der Aufstellungsbeschluss der Gemeindevertretung vom 21.9.2000 sowie die parallel zur Aufstellung verlaufende 48. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönberg. Um der Gebietssignifikanz zu folgen, wurden durch die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 im Plangeltungsbereich die Nutzungsarten Ferienwohnungen und Dauerwohnungen festgesetzt, die als Sonderbauflächen Gewerblicher Fremdenverkehr und Wohnen (SO<sub>GFW</sub>) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO ausgewiesen sind. Die unbebaute Baufläche an der Promenade wurde planungsrechtlich an die benachbarte Nutzungsart „Promenadenbebauung“ mit Ferienwohnungen, Dauerwohnungen und im Erdgeschoss Läden für den täglichen und touristischen Bedarf angepasst.

Die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Schönberg wurde für das Gebiet Promenade 30 bis 33 im Ortsteil Schönberger Strand nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung am 28.8.2001 erlassen. Inhaltlich wurde die Ziffer 1.2 der textlichen Festsetzungen um den folgenden Zusatz ergänzt: In den gekennzeichneten, unmittelbar an der Promenade gelegenen Gebäuden sind in den Erdgeschossen Läden für den täglichen und touristischen Bedarf sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

## **5. Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 und deren Änderungen**

Nachdem der B-Plan Nr. 7 immer wieder in Teilbereichen geändert (11. Änderung 2003) wurde, hat die Gemeinde beschlossen, die bauliche Nutzung für den Plangeltungsbereich in der Gesamtheit grundlegend neu zu regeln. Es hat sich in den letzten Jahren hinsichtlich des Bebauungsplanes Nr. 7 und deren Änderungen zunehmend herausgestellt, dass heutzutage nicht mehr zeitgemäße Festsetzungen individuelle Weiterentwicklungen behindern. Die Entwicklung hat gezeigt, dass die ursprünglich gewollte Zweiteilung in ein Wohn- und ein Wochenendhausgebiet nicht dem Bedarf entspricht. Es besteht eine gesteigerte Nachfrage nach dauerhafter Wohnnutzung und nach einer höheren Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Auch die Vielzahl der Änderungen, die sich teilweise räumlich überlagern, erschwert zunehmend eine geordnete Entwicklung des Gebietes. Die Gemeinde war und ist daher immer wieder mit Anträgen auf Umbau, Ausbau und/oder Erweiterung bestehender Gebäude konfrontiert. Des Weiteren ist die Situation im küstennahen - und damit touristisch wichtigen - Bereich entlang der Promenade derzeit nicht zufrieden stellend gelöst.

## **6. Zukünftige Entwicklung der Bauleitplanung des Gebietes**

Aus den zuvor genannten Gründen soll der Bebauungsplan Nr. 7 mit den o.g. Änderungen aufgehoben und durch den mittlerweile geteilten Bebauungsplan Nr. 54 der Gemeinde Schönberg ersetzt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 54 definiert auf der Fläche des B-Plan Nr. 7 ein Sondergebiet für gewerblichen Tourismus und Wohnen sowie ein Allgemeines Wohngebiet.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 54 wurde durch die Gemeindevertretung am 30.11.2006 beschlossen. Aufgrund des darauf durchgeführten Verfahrensschrittes der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB im Frühjahr/ Sommer 2009 wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die eine weitere Bestandsaufnahme (vor allem im geplanten allgemeinen Wohngebiet) erforderlich machte und die städtebaulichen Planungsinhalte und Planungsziele zu überdenken waren.

Um die Steuerung der Bauleitplanung zukünftig zu vereinfachen, wurde der Bebauungsplan Nr. 54 in die Teilbereiche Nr. 54 A und Nr. 54 B aufgeteilt.

### Bebauungsplan Nr. 54 A

Der Bebauungsplan Nr. 54 A steuert zukünftig die bauliche Entwicklung entlang der Promenade der ersten und zweiten Baureihe. Oberstes Ziel dieser Bauleitplanung ist, durch vorgenommene Festsetzungen eine qualitative Bebauungsstruktur in der touristisch ausgeprägten Ortslage zu steuern. Unter anderen werden Aussagen getroffen bzgl.

- der Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet gewerblicher Tourismus und Wohnen (SOGTW) welches der derzeit tatsächlichen Nutzung bereits entspricht;
- des Maßes der baulichen Nutzung, der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe der Gebäude in Verbindung mit den zulässigen Geschossen;
- der Bauweise, die überbaubaren Grundstücksgrenzen sowie die Stellung der Gebäude (Firstrichtung);
- Dachneigungen;
- Einschränkungen zur Art und Weise von Werbeanlagen;
- Erschließung;
- Grünordnung;
- sowie weiterer restriktive Vorschriften und Hinweise aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften und Nutzungsbestimmungen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben sich zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 7 und den Änderungen nur geringfügige Änderungen. Die GRZ bleibt gleich, die Geschossigkeiten werden zu großen Teilen der Realnutzung angepasst. Lediglich für einen kleinen Teilbereich an der Promenade kann die bauliche Struktur in Anlehnung der übrigen Bauflächen aufgewertet werden.



Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 A wurde durch den Planungsausschuss am 03.12.2013 gefasst, das Verfahren hierzu wird derzeit ebenfalls durchgeführt.

#### Bebauungsplan Nr. 54 B

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 B für das Gebiet des Wochenendhausgebietes wurde bereits wieder aufgehoben. Die Zulässigkeit der zukünftigen Bauvorhaben richtet sich dann gemäß § 34 BauGB *Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauter Ortsteile*. Die zukünftigen Bauvorhaben sind dann von ihrer Eigenart der näheren Bebauungsstruktur zu orientieren.

## **7. Umweltbericht**

Teil II der Begründung, erstellt durch das Büro Jünemann+Dr. Marxen-Drewes, Büro für Landschafts- und Freiraumplanung

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am .....  
gebilligt.

Gemeinde Schönberg

Unterschrift / Siegel

Datum .....

.....

Der Bürgermeister