

BEGRÜNDUNG

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 A der Gemeinde Schönberg,
Kreis Plön

für das Gebiet „Grundstücke im Verlauf des Wiesenweg/ Kiefernweg im Süden,
der Straße Am Golfplatz im Osten, der Promenade im Norden
und dem Pappelweg im Westen“

Bearbeitung:

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

Jünemann + Dr. Marxen-Drewes - Büro für Landschafts- und Freiraumplanung
Dorfstraße 31 – 24109 Melsdorf – Fon 04340-402374 – Fax 04340-402373
– info@jmd-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

1	Allgemeines	1
1.1	Aufstellungsbeschluss.....	1
1.2	Grundlage, Bebauungsplan Nr. 54.....	1
1.3	Rechtliche Grundlagen.....	2
1.4	Verfahrensstand.....	3
1.5	Standort und Größe des Geltungsbereiches.....	3
1.6	Bestand.....	3
1.7	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	4
2	Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgabe	5
2.1	Landesentwicklungsplan 2010.....	5
2.2	Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000).....	5
2.3	Flächennutzungsplan.....	6
2.4	Landschaftsplanung.....	6
2.5	Bebauungsplan Nr. 7 sowie deren Änderungen.....	7
2.6	Bebauungsplan Nr. 54 B.....	7
3	Städtebauliche Konzeption	7
4	Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 BauGB i. Verb. m. der BauNVO und der LBO)	8
4.1	Art der baulichen Nutzung	8
4.1.1	Sondergebiet gewerblicher Tourismus und Wohnen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. m. § 11 BauNVO).....	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1	Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. m. §§ 16 u. 19 BauNVO).....	9
4.2.2	Geschossigkeit und Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. m. §§ 16, 18 u. 20 BauNVO).....	9
4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenzen, Stellung der Gebäude	10
4.3.1	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. Verb. m. § 22 BauNVO).....	10
4.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. Verb. m. § 23 BauNVO).....	11
4.3.3	Stellung der Gebäude (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	11
4.4	Zusätzliche Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und zu Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. m. § 84 LBO-SH)	11
4.4.1	Dachneigung.....	11
4.4.2	Werbeanlagen.....	12

4.5	Verkehrerschließung, fließender und ruhender Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	12
4.5.1	Erschließung	12
4.5.2	Ruhender Verkehr	12
4.5.3	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	12
4.6	Mit Rechten zu belastende Flächen	12
4.7	Grünordnungsplanung	12
4.7.1	Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	13
4.7.2	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	14
5	Berücksichtigung der Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG/ Risikobewertung	14
5.1	Baufeldräumung	14
5.2	Fällung von Horst- und Höhlenbäumen	15
5.3	Sonstige Risikoeinschätzung	16
6	Ver- und Entsorgung	16
7	Altlasten und Kampfmittel, Denkmalpflege	17
8	Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)	18
9	Restriktionen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften u. Nutzungsregelungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)	18
9.1	Schutzstreifen des Landesschutzdeiches (§§ 65 und 70 LWG)	18
9.2	Schutz der Seeschifffahrt (§ 34 Abs.4 BWaStrG)	18
10	Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung	18
10.1	Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung	18
10.2	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	19
10.3	Wirtschaftliche Auswirkungen	19
10.4	Auswirkungen auf die vorhandene allgemeine Infrastruktur	19
11	Kosten	19

Anlage 1 Bewertungsmatrix zum Verfahren gem. § 13a BauGB

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bauleitplans

1 Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 A für das Gebiet „Grundstücke im Verlauf des Wiesenweg/ Kiefernweg im Süden, der Straße Am Golfplatz im Osten, der Promenade im Norden und dem Pappelweg im Westen“ erfolgt auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses der Gemeinde Schönberg vom 03.12.2013.

1.2 Grundlage, Bebauungsplan Nr. 54

Der Aufstellungsbeschluss zum Ursprungsbebauungsplan Nr. 54 wurde bereits am 30.11.2006 gefasst. Der Hintergrund des Aufstellungsbeschlusses war seinerzeit der Bebauungsplan Nr. 7, der bereits mit 11 Änderungen vorhanden war. Da in Verbindung mit der Aufstellung der Neufassung des Flächennutzungsplanes eine erneute Änderung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 erforderlich geworden wäre, wurde aus städtebaulichen, aber auch aus Gründen der Übersicht beschlossen, alle Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 7 zusammenzufassen und im Bebauungsplan Nr. 54 zu vereinen.

Es gibt jeweils einen Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 54 aus dem Jahre 2008 und aus 2009. Beide Bebauungspläne sind inhaltlich zum Teil sehr unterschiedlich, vor allem hinsichtlich der überbaubaren Flächen (GRZ 0,2 bis 0,4), der Anzahl der Vollgeschosse (2 bis 4 Vollgeschosse) und der Gebäudehöhen (12,50 m bis 17 m), aber auch hinsichtlich einer auf Privateigentum geplanten Grünfläche.

Aufgrund der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Frühjahr/ Sommer 2009 wurden Anregungen und Hinweise vorgebracht, die eine weitere Bestandsaufnahme (vor allem im allgemeinen Wohngebiet) erforderlich machte und die städtebaulichen Planungsinhalte und Planungsziele neu zu diskutieren waren.

Um den Bebauungsplan in der Umsetzung durch verschiedene Projekte und Realisierungszeiten sowie durch unterschiedliche Problemstellungen und Planungsinhalte zeitlich zu staffeln, wurde der Bebauungsplan Nr. 54 in die Teilbereiche A und B geteilt.

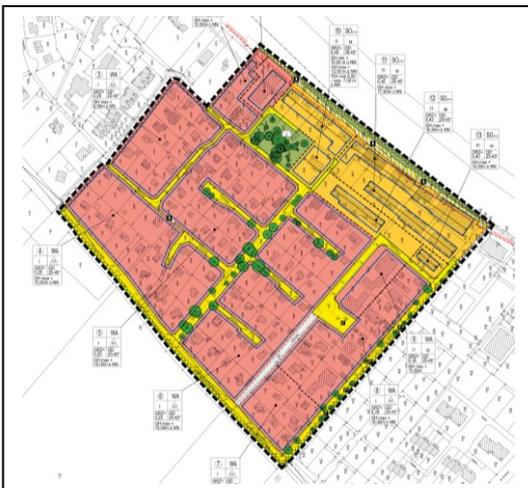


Abb. 01 Bebauungsplan 54

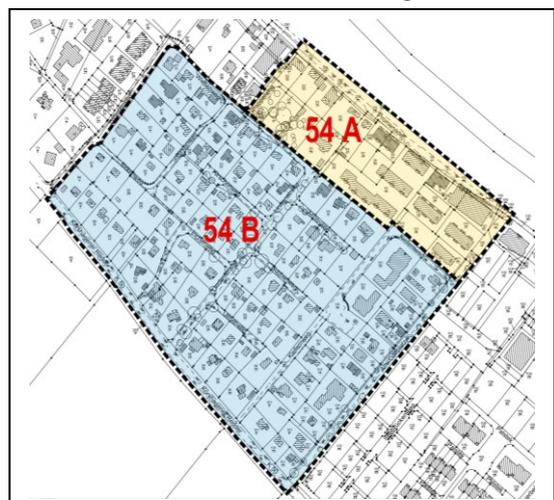


Abb. 02 Teilungsplan des Bebauungsplanes

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 54 B für das Gebiet des Wochenendhausgebietes wurde zwischenzeitlich aufgehoben. Für den Bebauungsplan Nr. 54 A ist die laufende Veränderungssperre verlängert worden, das Verfahren wird fortgeführt, weil es überwiegend um die Grundstücke an der Promenade geht und diese sowohl touristisch als auch von der Lage her von ganz besonderer Bedeutung sind.

1.3 Rechtliche Grundlagen

Die Aufstellung erfolgt nach dem 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. 2 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).

Für das Gebiet existiert wie v.g. ein derzeit rechtskräftiger B-Plan (Bebauungsplan Nr. 7) aus dem Jahre 1984, der über elf Änderungen (11. Änderung 2003) immer wieder angepasst wurde. Dieser Bebauungsplan wird derzeit über ein Bauleitplanverfahren aufgehoben und hat voraussichtlich nach einem regulären Satzungsbeschluss ca. Mitte des Jahres 2014 keine Rechtswirksamkeit mehr.

Aufgrund der besonderen Bedeutung der Grundstücke entlang der Promenade sieht die Gemeinde die Notwendigkeit, diesen Bereich weiterhin über einen Bebauungsplan zu steuern.

Dabei nimmt sie von der Möglichkeiten des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) Gebrauch, welches unter bestimmten Voraussetzungen ein beschleunigtes Verfahren ermöglicht. Daher wurde der Bebauungsplanes Nr. 54 A neu aufgestellt.

Der Bebauungsplan erfüllt wesentliche Kriterien des § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Flächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Bereiches (Innenbereich). Das Gebiet ist vollständig erschlossen. Wesentliche Entwicklungsmöglichkeiten werden nur den Grundstücken der Baufläche (BFL) 1 sowie der Baufläche (BFL) 2 (teilweise) zugesprochen, da durch den Bebauungsplan eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung (Maß der baulichen Nutzung) der Grundstücke möglich sein wird. Siehe dazu die Bewertungsmatrix zum Verfahren gem. § 13 a BauGB (Anlage 1).

Der Plangeltungsbereich ist insgesamt ca. 25.400 m² (2,45 ha) groß, maßgeblich für die Bewertung nach § 13 a Abs. 1 BauGB ist dabei die Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO, welche überbaut werden darf. Die zulässige überbaubare Grundfläche gibt an, wie viel des Grundstücks von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bezogen auf alle überbaubaren Grundstücksflächen (17.890 m²) können ca. 7.150 m² überbaut werden, somit wird der Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschritten.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB wird das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die UVP oder nach Landesrecht unterliegen.

Die in dem Landesgesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (LUVPG) genannten Kriterien gemäß §§ 5 bis 8 LUVPG i.V.m. der Anlage 1 Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ werden nicht erfüllt, somit ist das Vorhaben bzw. der Bebauungsplan nicht UVP-pflichtig. Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB vor (Kapitel 5).

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 2 können die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 Abs. 2 und 3 BauGB angewendet werden. Demnach kann auf die frühzeitige Beteiligung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 54 wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte im April 2009. Da der Bebauungsplan nur geteilt wurde und die Inhalte und Ziele des Teilbereichs A sich nicht geändert haben, wurden die Abwägungsergebnisse hier berücksichtigt.

1.4 Verfahrensstand

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes 54 erfolgte 30.11.2006. Basierend auf dieser Grundlage wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Fazit der frühzeitigen Beteiligung war, das aufgrund unterschiedlicher Projekte und Realisierungszeiten sowie durch unterschiedliche Problemstellungen und Planungsinhalte, der Plangeltungsbereich geteilt wurde, Bebauungsplan Nr. 54 A und B (siehe Abb. 01). Der Aufstellungsbeschluss zur Teilung des Bebauungsplanes Nr. 54 erfolgte.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 A erfolgte wie bereits genannt am 03.12.2013 durch den Planungsausschuss der Gemeinde Schönberg.

Die vorliegende Begründung dient der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

1.5 Standort und Größe des Geltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von gerundet 2,45 ha.

Er befindet sich im Norden des Gemeindegebietes, innerhalb des an der Küste gelegenen Ortsteils Schönberger Strand und ist Bestandteil des Siedlungskomplexes zwischen der Küste und dem küstenparallel verlaufenden „Korshagener Redder“.

Im Norden grenzt der Plangeltungsbereich an die Straße „Promenade“. Sie verläuft unmittelbar unterhalb des Landesschutzdeiches und hat sowohl die Funktion einer innerörtlichen Verbindungsstraße als auch die einer „Flaniermeile“.

Im Süden, östlich und westlich schließen sich Siedlungsflächen an.

Das gesamte Gebiet liegt in bei etwa +/-1 m üNN und damit unterhalb der Hochwasserlinie.

Das Gebiet ist voll erschlossen und parzelliert.

1.6 Bestand

Der unmittelbar hinter dem Deich gelegene Bereich des Plangeltungsbereiches wird zu großen Teilen durch mehrgeschossige Bebauung eingenommen. Dies betrifft die Bauflächen (BFL) 2 bis 4. Dabei handelt es sich um drei- bis viergeschossige Apartment-

häuser, die zum Teil dauerhaft bewohnt werden, aber auch zum Teil fremdenverkehrlich genutzt werden. Die nicht überbauten Grundstücksbereiche werden überwiegend als Stellplatzflächen genutzt. Der Bereich ist daher weniger intensiv durchgrünt und insgesamt großflächig versiegelt.

Im Westen des Plangeltungsbereichs, die Baufläche (BFL) 1, ist die Bebauungsstruktur eher kleinteilig und wird geprägt durch ein- bis zweigeschossige Bauweise und weichen stark von der v. g. mehrgeschossigen Bauweise in Höhe, Ausrichtung und Gestaltung ab.

Insgesamt wird der zur Küste ausgerichtete Ortsrand als unorganisch wirkendes Nebeneinander mit verschiedenen Nutzungsstrukturen, Gebäudehöhen und Gebäudetypen wahrgenommen. Diese Situation ist angesichts der touristischen Bedeutung des Ortsteiles Schönberger Strand – der Ort ist anerkanntes Seebad – nicht befriedigend, wobei erschwerend hinzukommt, dass der Plangeltungsbereich sich in unmittelbarer räumlicher Nähe zum touristischen Zentrum des Ortes, der Seebrücke, befindet.

Als Grünfläche verbleibt im Plangeltungsbereich eine kleine Fläche, bestehend aus drei Flurstücken. Diese Grünfläche wird als private Gartenfläche zugehörig zu den angrenzenden Grundstücken genutzt.

Der ortsbildprägende Großbaumbestand besteht zum überwiegenden Teil aus vergleichsweise kurzlebigen Pappeln, umfasst in geringerem Maße aber auch andere Arten wie Stieleiche, Flatterulme und Weide.

Die angrenzende Bebauungsstruktur südwestlich des Plangeltungsbereichs (Bebauungsplan Nr. 54 B) ist kleinteilig geprägt. Größtenteils handelt es sich hierbei um eine ein- bis zweigeschossige Bauweise auf relativ großen Grundstücken. Die un bebauten Grundstücksflächen werden als private Grün- bzw. Gartenflächen genutzt. Auch hier werden die Gebäude für dauerhaftes Wohnen und private oder gewerbliche Ferienwohnungen genutzt, wobei der überwiegende Teil einer wohnbaulichen Nutzung unterliegt.

1.7 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinden haben Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 3, 4 BauGB).

Die Bauleitpläne - Flächennutzungsplan und Bebauungsplan - sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

Wie unter Ziffer 1.2 genannt, entwickelt sich der Bebauungsplan Nr. 54 A aus dem Bebauungsplan Nr. 54, welcher aufgrund der unterschiedlichen Problemstellungen und Planungsziele zu teilen war.

Die Situation des küstennahen und damit touristisch wichtigen Bereichs des Bebauungsplanes Nr. 54 A entlang der „Promenade“ war zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zufriedenstellend gelöst.

Mit dem Bebauungsplan wird ein bestehendes und im Prinzip funktionierendes Baugebiet überplant. Der Bebauungsplan wird daher so „schlank“ wie möglich abgefasst, d.h. es wird eine möglichst geringe Regelungsdichte angestrebt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen sich auf die Handlungsfelder beschränken, in denen tatsächlicher Regelungsbedarf bzw. Neu-Regelungsbedarf besteht.

Daher werden den Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs nur geringfügige Entwicklungsspielräume gegeben. Für die Bauflächen (BFL) 3 bis 4 wird im Prinzip eine Bestandfeststellung vorgenommen.

Entwicklungsspielraum bleibt den Bauflächen (BFL) 1 und 2 (teilweise). Wie bereits vorher genannt besteht hier eine eher kleinteilige Bebauungsstruktur, Einfamilienhäuser in eingeschossiger Bauweise. Zukünftig können aufgrund der vorgenommen Festsetzungen auch hier bis zu zweigeschossige Baukörper in der offenen Bauweise in Anlehnung der nachbarschaftlichen Bebauung errichtet werden.

Oberstes Ziel dieser Bauleitplanung ist, für den touristisch geprägten Bereich der Promenade in unmittelbarer Nähe zur Seebrücke Orts- und Landschaftsbild verträgliche Festsetzungen zu treffen, welche die Qualität der Bebauungsstruktur sichern und bei zukünftigen Planungen eine Aufwertung des Bereichs bedeuten.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen, planerische Vorgabe

2.1 Landesentwicklungsplan 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 Entwicklungen der Teilräume und die kommunale Planungsverantwortung gestärkt.

Im LEP befinden sich die nachfolgenden das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Schönberg ist ein Unterzentrum.
- Das Plangebiet liegt im Ordnungsraum um den Verdichtungsraum Kiel.
- Die Achse Kiel – Schönberg ist eine der Achsen, auf denen sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung schwerpunktmäßig vollziehen soll. Schönberg ist dabei ein äußerer Achsenswerpunkt. Die Siedlungsentwicklung auf der Siedlungsachse ist in interkommunaler Zusammenarbeit abzustimmen.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Schwerpunktraumes für Tourismus und Erholung, der den Küstenraum der Probstei von Stein bis Stakendorf umfasst. In diesem Bereich soll dem Tourismus und der Erholung ein besonderes Gewicht beigemessen werden, wobei der Schwerpunkt auf Maßnahmen zur Verbesserung der Angebotsqualität und der Saisonverlängerung gelegt werden soll und nicht auf die Kapazitätserweiterung.
- Die angrenzende Ostsee nördlich des Plangebietes ist als Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft dargestellt.

2.2 Regionalplan für den Planungsraum III (Fortschreibung 2000)

Die Regionalpläne leiten sich aus den Raumordnungsplänen auf Landesebene ab. In dem vorliegenden Fall wird der Regionalplan aus dem Landesraumordnungsplan (LROP 1998) abgeleitet, der durch den Landesentwicklungsplan 2010 abgelöst wurde. Abweichungen sind daher möglich, wobei der LEP die aktuellen Ziele und Grundsätze

der Landesplanung darstellt. Insbesondere die Aussagen zum Siedlungsrahmen sind durch den LEP-Entwurf überholt.

Im Regionalplan befinden sich die nachfolgenden das Plangebiet betreffenden Aussagen und Darstellungen:

- Die Achse Kiel – Schönberg ist eine der Achsen, auf denen sich die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung gemäß Regionalplan im Wesentlichen vollziehen soll. Schönberg ist dabei als ein Achsenswerpunkt für Gewerbe-, Dienstleistungs-, Wohn- und Erholungsstandort anzusehen.
- Das Plangebiet gehört zu einem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Dieser Raum zieht sich von Laboe bis zum Stakendorfer Strand und von der Küste in das Land hinein bis zur B 502. Dieses Gebiet ist vor allem Naherholungsgebiet für die Bevölkerung im Raum Kiel, in dem die touristischen Schwerpunkte in ihrer Qualität und Attraktivität verbessert werden sollen.
- Gleichzeitig sind die Ostsee nördlich des Plangebietes und die Landschaft südlich des Plangebietes als Gebiete mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt.
- Der Küstenstreifen mit Deich und Strand sowie die Flächen südlich und westlich des Plangebietes sind als regionaler Grünzug abgebildet.

2.3 Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Die Gemeinde Schönberg verfügt über einen teilweise genehmigten F-Plan aus dem Jahr 2006. Die Teilversagung betrifft nicht den Plangeltungsbereich des B-Plans 54 A.

Im Flächennutzungsplan hat die Gemeinde die Entwicklung für den Geltungsbereich des B-Planes 54 A vorbereitet, indem die Flächen als Sondergebiet gewerblicher Tourismus und Wohnen dargestellt werden.

2.4 Landschaftsplanung

Landschaftsrahmenplan (2000)

Naturschutz

- Das Plangebiet grenzt im Westen an ein Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion und
- Die Ostseeküste ist in diesem Bereich ein EU-Vogelschutzgebiet.

Erholung

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit besonderer Erholungsfunktion. Die besondere Erholungsfunktion ergibt sich auf Grund von Landschaftsstruktur und Zugänglichkeit des Gebietes, insbesondere durch Bademöglichkeiten, Campingplätze und das Vorhandensein eines überregional bedeutsamen Rad- und Wanderweges (Schleswig-Holsteinischer Ostseeradwanderweg, Europäischer Fernwanderweg Nr. 6)
- Schönberg ist anerkannter Erholungsort und anerkanntes Seebad.

- Im Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Probsteier Salzwiesen und Umgebung „ an.

Kommunale Landschaftsplanung

Die Gemeinde Schönberg verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan aus dem Jahr 1992.

- Der Plangeltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet dargestellt.
- Es findet sich der Hinweis auf ortbildprägende Bäume.

2.5 Bebauungsplan Nr. 7 sowie deren Änderungen

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 aus dem Jahre 1985 umfasst den Plangeltungsbereichs der Bebauungspläne Nr. 54 A und B. Der Bebauungsplan Nr. 7 sowie dessen Änderungen werden ausnahmslos aufgehoben. Die Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgte durch Beschluss der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg vom 14.11.2013. Die Aufhebung eines Bebauungsplanes ist gemäß BauGB wie eine Aufstellung eines Bebauungsplanes zu behandeln. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7 erfolgt im Regelverfahren, dabei wurden gemäß den §§ 3 und 4 BauGB die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes erfolgt derzeit parallel.

2.6 Bebauungsplan Nr. 54 B

Wie unter Ziffer 1.2 genannt wurde der Bebauungsplan Nr. 54 in Teilbereich A und B geteilt. Der Teilbereich B des Bebauungsplanes Nr. 54 ist die südliche Fläche. Die Bebauungsstruktur hier ist kleinteilig geprägt durch Einzelhäuser, weitestgehend in eingeschossiger Bauweise.

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. Die Gemeinde war und ist daher immer wieder mit Anträgen auf Umbau, Ausbau und/oder Erweiterung bestehender Gebäude konfrontiert.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 54 B wurde aufgehoben. Nach Aufhebung des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 7 besteht für das Gebiet zukünftig nur noch Baurecht gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauter Ortsteile). Das bedeutet, dass zukünftige Bauvorhaben sich an die Eigenart der näheren Bebauungsstruktur orientieren müssen.

3 Städtebauliche Konzeption

Der Ort Schönberger Strand ist anerkannter Erholungsort und anerkanntes Seebad. Der Strand, der Deich und die hinter dem Deich gelegene „Promenade“ bilden die zentralen Aufenthaltsbereiche für die Ferien- und Ausflugsgäste. Hieraus leitet sich eine besondere Bedeutung für die Fremdenverkehrswirtschaft ab. Aus städtebaulicher Sicht müssen daher an den küstennahen Bereich überdurchschnittlich hohe Anforderungen an die gestalterische Qualität gestellt werden.

Die derzeitige Situation ist in mehrfacher Hinsicht unbefriedigend. Die mehrgeschossige, gestalterisch aufeinander abgestimmte Apartmenthausbebauung neueren Stils befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer gemischten Einzelhausbebauung

unterschiedlicher Epochen und Stilrichtungen. Dabei handelt es sich - mit einer Ausnahme - nicht um den Altbaubestand einer historisch gewachsenen ländlichen Siedlung, sondern um Nachkriegsbebauung im Stil einer Stadtrandsiedlung. Ein noch vorhandenes reetgedecktes Gebäude ändert diesen Gesamteindruck nicht.

Die Gemeinde möchte über den Bebauungsplan den Rahmen für die Entwicklung einer dem exponierten Standort angemessenen, höherwertigen Bebauung schaffen. Sie soll die bestehende drei- bis viergeschossige Bebauung so ergänzen, dass eine in der Gesamtansicht harmonische, nicht zu massiv wirkende Gebäudereihe entsteht.

Den zulässigen Gebäude- und Traufhöhen kommt in diesem Zusammenhang eine Schlüsselrolle zu. Ein zu großer Versprung der Firstlinien und Traufhöhen aufgrund einer zu niedrig festgesetzten Bauhöhe wirkt ebenso unharmonisch wie eine Massierung der Baukörper bei zu großen Gebäudehöhen. Für die optische Wirkung der Gebäude weiterhin ausschlaggebend ist die Gliederung der Gebäudekörper. Eine maßgebliche Vorgabe hierfür ist das Verhältnis Dachfläche zu Fassade, das – bei vorgegebener Gebäudehöhe – über die Festlegung der Traufhöhe bestimmt wird.

Über die Festsetzungen setzt der Bebauungsplan für beide Merkmale eine Grenze bzw. einen Rahmen fest. Durch den dabei gewährten Spielraum soll eine Uniformität vermieden werden, die nicht gewollt ist.

Des Weiteren ist entlang der Promenade eine höhere Verdichtung gewollt. Die Festsetzung der GRZ für die an die Promenade angrenzenden Grundstücke orientiert sich daher an der benachbarten Apartmenthausbebauung und nicht an der des allgemeinen Wohngebietes. Analog hierzu erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise.

4 Festsetzungen des Bebauungsplanes

(§ 9 BauGB i. Verb. m. der BauNVO und der LBO)

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Sondergebiet gewerblicher Tourismus und Wohnen (§ 9 Abs.

1 Nr. 1 BauGB i. Verb. m. § 11 BauNVO)

Die Bauflächen (BFL) 1 bis 4 werden als Sondergebiet gewerblicher Tourismus und Wohnen ausgewiesen (SOGWT). Dies entspricht der Darstellung des Flächennutzungsplans, über den die Gemeinde die gewollte Art der Nutzung bereits dargelegt und begründet hat.

Das Sondergebiet dient vorwiegend der Fremdenbeherbergung und dem Dauerwohnen. Zulässig sind Ferienwohnungen und Dauerwohnungen. Für die Bauflächen (BFL) 2 bis 4 entspricht die Festsetzung der Realnutzung. Hier treten Wohnnutzung und gewerblicher Tourismus nebeneinander auf.

In der Baufläche (BFL) 1 dominiert derzeit noch die Wohnnutzung. Hier soll nach Willen der Gemeinde in Zukunft jedoch auch der gewerbliche Tourismus weiter entwickelt werden.

- Räume für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
- die zur Versorgung der Wohnbevölkerung und der Urlaubsgäste dienenden Läden,

- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe und
- Anlagen, die die v.g. Nutzungen und diesem zugeordnet sind und ihnen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

sind ausnahmsweise zulässig, da sie eine inhaltliche und funktionale Ergänzung der vorliegenden Art der Nutzung darstellen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. m. §§ 16 u. 19 BauNVO)

Die Bauflächen (BFL) 1 bis 4 werden einheitlich mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, weil die Gemeinde in diesem Bereich eine einheitliche Verdichtung anstrebt, die sich an dem Bestand in der Bauflächen (BFL) 2 bis 4, der mehrgeschossigen Apartmenthäuser, ausrichtet. Damit soll ein einheitlicher Gebietscharakter für den küstennahen Bereich erreicht bzw. eine entsprechende Entwicklung gerade in der Baufläche (BFL) 1 ermöglicht werden.

4.2.2 Geschossigkeit und Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. Verb. m. §§ 16, 18 u. 20 BauNVO)

Für die Bauflächen (BFL) 1 bis 4 sind die Gebäudehöhen, die nicht überschritten werden dürfen, als absolute Höhe, d.h. in Meter bezogen auf Normalnull (müNN) festgesetzt. Die Entstehung höherer Gebäude soll aus Rücksicht auf den Ortscharakter und das Landschaftsbild vermieden werden.

Das Geländeniveau (Höhenlage) der vorhandenen Oberfläche soll erhalten bleiben. Daher sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Dadurch soll der Eingriff in den Boden und das Relief minimiert werden. Zudem soll vermieden werden, dass das mit den Festsetzungen verfolgte Ziel, das Maß der baulichen Nutzung zu steuern, unterlaufen wird.

Die Überschreitungen der zulässigen Gebäudehöhe gemäß der im Teil B Text genannten Umständen (untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen) wird ausnahmsweise zugelassen, weil davon ausgegangen wird, dass das Maß der baulichen Nutzung hierdurch im Regelfall nicht nennenswert beeinflusst wird.

Für alle Bauflächen wird des Weiteren die maximal zulässige Geschossigkeit festgesetzt. Bei der Baufläche (BFL) 1 werden maximal zwei Geschosse (II), bei den Bauflächen (BFL) 2 bis 4 maximal drei Geschosse (III) zugelassen.

Für die Baufläche 1 sind darüber hinaus neben der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) auch die Mindestmaße der Gebäudehöhen als auch die Traufhöhen (TH) mit Mindest- und Höchstmaßen geregelt.

Dies rechtfertigt sich aus der besonderen Bedeutung dieses Bereichs für das Orts- und Landschaftsbild (s.o.) und orientiert sich, wenn auch im geringeren Maße an den benachbarten Bauflächen (BFL) 2 bis 4.

Für die Baufläche 1 wurden im Vorwege verschiedene Szenarien einer möglichen Bebauung entwickelt.

- Gebäudehöhen einer klassischen 1-geschossigen Bauweise,
- einer klassischen 2-geschossigen Bauweise sowie
- einer 1 1/2 geschossigen Bauweise.

Hierzu wurde zur Findung einer Ideallösung eine Fotocollage der einzelnen Lösungen erstellt, welche in den vorausgegangenen Verfahrensschritten gezeigt wurden. Nachfolgende Abbildung zeigt die nun angestrebte Lösung im Bebauungsplan.



Abb. 03 Strukturskizze zur Höhe der baulichen Anlagen

Die nun vorliegende Lösung fügt sich in die benachbarte Bebauungsstruktur entlang der Promenade ein. Die Bebauung der unmittelbaren Nachbarschaft, unter anderem die Baufläche (BFL) 2 ist 3-geschossig, teilweise mit großzügig ausgebauten Dachgeschossen.

Die verbleibenden Bauflächen (BFL) 2 bis 4 werden wie v.g. durch mehrgeschossige Gebäude mit entsprechenden Gebäudehöhen geprägt. Dies sind Apartmenthäuser mit 3 Vollgeschossen sowie teilweise mit einem sogenannten Staffelgeschoss. Die vorgenommene Festsetzung folgt daher der Realnutzung.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksgrenzen, Stellung der Gebäude

4.3.1 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. Verb. m. § 22 BauNVO)

Die im Bebauungsplan festgesetzte Bauweise orientiert sich überwiegend am Bestand. Größtmöglicher Entwicklungsspielraum wird nur der Baufläche 1 (BFL) zugesprochen.

Für die Baufläche (BFL) 1 wird abweichend vom Bestand (Einzelhäuser) eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei können Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die genannten Hausformen dürfen dabei bis zu 50 m lang sein.

Für die Bauflächen (BFL) 2 und 4 werden dem Bestand entsprechend eine offene Bauweise (o) zugelassen.

In der Baufläche (BFL) 3 wird eine von den Bestimmungen des § 22 Abs. 1 i. Verb. m. Abs. 2 BauNVO abweichende Bebauung (a) zugelassen, indem hier die bei einer offenen Bauweise vorgegebene Gebäudelänge von 50 m überschritten werden darf. Die

textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes lassen eine Länge von bis zu 66 m zu. Dieses Maß orientiert sich an der Länge des vorhandenen Gebäudetraktes.

Die von der Gemeinde gewollte Entwicklung eines einheitlichen Gebietscharakters erfordert innerhalb des durch die Gebäudehöhe, die Geschossigkeit und die Traufhöhe festgesetzten Rahmens die Errichtung größerer Gebäudeeinheiten.

4.3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i. Verb. m. § 23 BauNVO)

Der überbaubare Bereich wird als Baugrenze festgesetzt.

Der Baufläche (BFL) 1 wird ein größtmöglicher Entscheidungsspielraum eingeräumt, d.h. das innerhalb der Baufläche bis 3 m an die angrenzenden Erschließungsstrukturen herangebaut werden kann. Teilweise lässt die Baugrenze im Bereich des Flurstücks 93/35 weiteren Entwicklungsspielraum in der Tiefe zu.

Für die Baufläche (BFL) 1 wird über das Baufenster eine straßennahe Anordnung der Gebäude, analog zu der benachbarten Bebauung, vorgegeben. Hierdurch soll ein einheitliches, mit der benachbarten Bebauung harmonisierendes Erscheinungsbild erreicht werden.

Für die Bauflächen (BFL) 2 bis 4, die Apartmenthäuser, folgt die Festsetzung der Bauflächen im Wesentlichen dem tatsächlich überbauten Bereich. Eine weitere bauliche Entwicklung, Nachverdichtung, wird in diesem Bereich damit weitestgehend ausgeschlossen.

4.3.3 Stellung der Gebäude (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Aus gestalterischen Gründen werden für alle Bauflächen Firstlinien festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Stellung der Gebäude über die Ausrichtung der Firstlinie einheitlich umgesetzt wird.

Die festgesetzte Firstlinie orientiert sich an der Ausrichtung der benachbarten Apartmentgebäude und verläuft parallel zur angrenzenden Straße „Promenade“.

4.4 Zusätzliche Festsetzungen zur Gebäudegestaltung und zu Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. Verb. m. § 84 LBO-SH)

4.4.1 Dachneigung

Der Ortsteil Schönberger Strand ist eine Fremdenverkehrsgemeinde. Das Baugebiet befindet sich darüber hinaus in exponierter Lage. Es grenzt im Süden an ein Landschaftsschutzgebiet und im Norden an die Küste.

Der Dachneigung kommt bei der optischen Wirkung der Gebäude eine hohe Bedeutung zu. Der Bebauungsplan trifft daher für alle Bauflächen Festsetzungen zur Dachneigung.

Für die Baufläche 1 wird abweichend von den übrigen Bauflächen ein Neigungswinkel von 35° bis 45° festgesetzt.

Für die Bauflächen 2 bis 4 des Sondergebietes werden Dachneigungen zwischen 25° bis 45° festgesetzt und entsprechen damit der vorgefundenen Bauweise.

Bei Stellplätzen und Garagen, Nebengebäuden sowie genehmigungs- und anzeige-freien baulichen Anlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig, da von diesen Gebäuden und Anlagen keine den Gebietscharakter beeinflussende Wirkung zu erwarten ist.

In Verbindung mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe und der vorgegebenen Anzahl der Vollgeschosse ist ein höhenmäßiges Einfügen der Baukörper in die eingegründete Siedlungsstruktur innerhalb der Landschaft gewährleistet.

4.4.2 Werbeanlagen

Der Bebauungsplan trifft in Teil B Festsetzungen, die die Möglichkeiten des Anbringens von Werbeanlagen einschränken. Die Einschränkungen sind dadurch begründet, dass Werbeanlagen das Erscheinungsbild der Umgebung in besonderem Maße negativ beeinflussen können. Die Möglichkeit der Anbringung von Werbeanlagen soll daher auf ein für das Ortsbild verträgliches Maß begrenzt werden.

4.5 Verkehrserschließung, fließender und ruhender Verkehr (§ 9 Abs.

1 Nr. 11 BauGB)

4.5.1 Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Die Verkehrsflächen werden entsprechend dem Bestand dargestellt.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr werden in dem Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen, da das vorhandene Angebot an Parkraum und Stellplätzen auf den Grundstücken den Bedarf abdeckt und auch in Zukunft keine Konflikte absehbar sind. Es wird kein Regelungsbedarf gesehen.

4.5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden ebenfalls entsprechend des Bestandes dargestellt. Es betrifft die Fläche zwischen Deichfuß und der darauffolgenden ersten Bebauungsreihe. Insgesamt ist diese Fläche mit einer Zweckbestimmung Fußgängerbereich versehen. Die Nutzung im Detail, für welche Fahrzeuge wann dieser Straßenzug geöffnet wird, kann jedoch nicht über einen Bebauungsplan gesteuert werden.

Der zweite Aspekt ist, und dies mit einer deutlich höheren Wertung, dass die Promenade gleichzeitig auch der Weg für die Deichverteidigung ist.

4.6 Mit Rechten zu belastende Flächen

Im Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird eine mit Rechten zu belastende Fläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) ausgewiesen. Diese befindet sich in Verlängerung zu der Straße „Am Golfplatz“. Diese Fläche ist zugunsten der Gemeinde, der Ver- und Entsorgungsträger der Anlieger sowie der Rettungsfahrzeuge und ausgestattet. Diese Fläche dient der Erreichbarkeit der Promenade.

4.7 Grünordnungsplanung

Der B-Plan 54 A überplant ein bereits bestehendes und umgesetztes Baugebiet. Bei den ausgewiesenen Bauflächen handelt es sich nicht um Flächen, die erstmalig in An-

spruch genommen werden. Das schränkt die Möglichkeit grünordnungsplanerischer Festsetzungen zur Ausgestaltung von Flächen ein.

Die grünordnungsplanerischen Festsetzungen beziehen sich daher auf die neu ausgewiesenen Flächen, d.h. die Grünfläche innerhalb der Baufläche (BFL) 1.

Ziel der grünordnungsplanerischen Festsetzungen ist der Erhalt der ökologischen Funktion durch Sicherung der wertgebenden Elemente (Gewässer und Baumbestand) und Aufrechterhaltung des Status quos im Hinblick auch die Dichte (Anzahl) des Baumbestandes.

4.7.1 Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die an der Baufläche (BFL) 1 gelegenen unbebauten Grundstücke und das angrenzende, nicht mit Wohnbebauung bestandene Grundstück werden entsprechend der Realnutzung als private Grünfläche mit der Zweckbindung „private Gartenanlage“ festgesetzt.

Die Einschätzung der Gemeinde im Hinblick auf die städtebauliche Funktion dieses Flächenkomplexes hat sich seit der letzten Änderung des B-Plans Nr. 7 (2003) geändert. Im Zuge der Entwicklung des küstennahen Bereiches wird ihm als Freifläche und deutlich wahrnehmbare Grünzäsur eine hohe Bedeutung für die qualitative Entwicklung des küstennahen Bereichs zugemessen. Der Wert besteht dabei nicht in einer wie auch immer gearteten potentiellen Erholungsnutzung – hierzu bietet der strandnahe Bereich überreichlich Möglichkeiten - sondern in der räumlichen Gliederung, der Auflockerung der Bebauung und der Herstellung eines Kontrastes zu dem stärker verdichteten Bereich entlang der Promenade.

Im Interesse der Nutzbarkeit der Grundstücke als Gartenfläche soll eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden, ohne die ökologische Funktion der Grünfläche zu verschlechtern.

Die Erhaltungsfestsetzungen konzentrieren sich daher auf die wertgebenden Gehölzbestände. Diese werden über die Festsetzung von Flächen mit Erhaltungsbindung gesichert.

Für den übrigen Bereich soll im Hinblick auf die Bestandsdichte, d.h. die Anzahl der Bäume, der derzeitige Status quo aufrechterhalten werden.

Dafür ist es jedoch nicht zwingend notwendig, dass die vorhandenen Bäume erhalten werden. Bei diesen handelt es sich z.T. um einen jüngeren Baumbestand (~ 30 cm Durchmesser), z.T. um älteren, aber nicht heimischen Baumbestand (Kastanie) und z.T. um Obstbäume in fortgeschrittenem Alter.

Ein Ersatz an anderer Stelle innerhalb der Grünfläche durch einen heimischen Laubbaum oder einen Hochstammobstbaum ist möglich, ohne dass dies langfristig eine Verschlechterung darstellen würde. Ggf. kann durch den Ersatz nicht heimischer Arten oder eine Steigerung des Anteils an Hochstammobstbäumen sogar eine Verbesserung der ökologischen Funktion erreicht werden.

4.7.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.

1 Nr. 25b BauGB)

Dieser Bereich grenzt unmittelbar an die v.g. Grünfläche an und steht auch mit dieser im unmittelbaren Zusammenhang. Innerhalb dieser Fläche sind besondere Grünstrukturen vorzufinden. Insbesondere ist dabei das Trittsteinbiotop, einige heimische standortgerechte Gehölze sowie ein Horstbaum zu nennen.

Durch die vorgenommenen Festsetzungen soll der Erhalt des Status quo gewährleistet werden.

5 Berücksichtigung der Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG/ Risikobewertung

Der Bebauungsplan hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die bestehende Rechtslage im Hinblick auf die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Maßnahmen und Aktivitäten, die im Zuge der Umsetzung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes oder eines nach § 34 BauGB zulässigen Vorhabens erfolgen, sind von den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes nicht per se ausgenommen. Für diese in § 18 BNatSchG aufgeführten Vorhaben (sogenannte privilegierte Vorhaben) gelten jedoch gemäß § 44 Abs. 5 Abs. 5 BNatSchG besondere Regelungen.

Nachfolgend werden eine Risikobewertung vorgenommen und Möglichkeiten der Konfliktlösung aufgezeigt.

5.1 Baufeldräumung

Beseitigung von Vegetation, insbesondere von Sträuchern, freiwachsenden Hecken und Ruderalvegetation, im Zuge der Baufeldherrichtung ist mit dem Risiko des Versto-

ßes gegen § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Verletzen oder Töten von Jungtieren, Beschädigen oder Zerstören von Gelegen) verbunden.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen den Artenschutz ist die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit, d.h. zwischen dem 1. März und dem 30. August, durchzuführen. Tritt eine Arbeitsunterbrechung von mehreren Tagen ein oder eine Pause zwischen Baufeldräumung und Baubeginn, so ist eine (Neu)besiedelung des geräumten Baufeldes durch Vergrämuungsmaßnahmen zu verhindern.

5.2 Fällung von Horst- und Höhlenbäumen

Bei Horsten und Bruthöhlen handelt es sich um Fortpflanzungsstätten von Vögeln. Baumhöhlen können darüber hinaus von Fledermäusen als Wochenstuben oder – ab ca. 50 cm Stammdurchmesser – als Überwinterungsquartier genutzt werden.

Fällung von Horstbäumen und Höhlenbäumen sind mit dem Risiko des Verstoßes gegen § 44(1) Nr.3 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten) verbunden.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befinden sich derzeit 2 Bäume, die mit Sicherheit oder mit hoher Wahrscheinlichkeit Horste bzw. Höhlen aufweisen. Es handelt sich dabei um

- 1 Horstbaum (Flurstück 91/51 innerhalb eines Gartengrundstücks, als zu erhalten festgesetzt) sowie
- 1 Altbaum, Flurstück 93/35 (Promenade Nr. 35), bei dem aufgrund seines Stammdurchmessers, seines Totholzanteils und des gesamten Erscheinungsbildes mit hoher Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass der Baum Aushöhlungen aufweist.

Darüber hinaus befinden sich im Plangeltungsbereich Altbäume, die sich innerhalb des perspektivischen Zeitraums der Umsetzung des B-Planes zu Horst- oder Höhlenbäumen entwickeln könnten, hier insbesondere zwei ältere Eichen, die sich ebenfalls auf dem Flurstück 93/35 befinden. Des Weiteren können sich auch in weiteren vorhandenen Bäumen, insbesondere alten Obstbäumen, Höhlen befinden oder mit zunehmendem Alter entwickeln, wobei bei dem überwiegenden Teil des Baumbestandes die Wahrscheinlichkeit als eher gering einzuschätzen ist.

Eine Untersuchung der Verdachtsbäume bzw. eine Kartierung der Höhlenbäume wurde mit folgender Begründung nicht vorgenommen:

Derzeit liegen keine Anhaltspunkte für eine zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplanes vor. Der perspektivische Zeitraum der Realisierung kann sich über mehrere Jahre bis Jahrzehnte erstrecken, da die betroffenen Grundstücke sich nicht in einer Hand befinden. Die Kartierung von Höhlen- und Horstbäumen stellt jedoch eine Momentaufnahme dar, die sich mit zunehmendem Alter des Baumbestandes ändern kann.

Vor dem Hintergrund der langfristigen Entwicklungsperspektive besteht derzeit keine akute Veranlassung, die Verdachtsbäume zu fällen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung zum jetzigen Zeitraum würde daher ins Leere laufen.

Eine Artenschutzrechtliche Prüfung wird jedoch erforderlich, sobald absehbar ist, dass die Ziele des Bebauungsplanes umgesetzt werden sollen und Bäume aus diesem Grunde gefällt werden müssen.

Als Maßnahme im Rahmen der Umsetzung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes greifen die Bestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 5 BNatSchG.

Das bedeutet u.a., dass nur die streng geschützten Arten und die europäischen Vogelarten zu betrachten sind und dass kein Verstoß vorliegt, solange die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Ggf. sind hierfür im Vorwege spezifische Maßnahmen erforderlich, z.B. durch das Anbringen von Fledermauskästen.

Bei der Terminierung der Fällung sind neben den Ausschlusszeiten, die sich aus der Brutzeit der Vögel ergeben ggf. Beschränkungen unter Berücksichtigung der Fledermausaktivitätsphasen zu berücksichtigen. Artenschutzrechtliche Untersuchungen sind daher mit entsprechendem zeitlichem Vorlauf zu veranlassen.

5.3 Sonstige Risikoeinschätzung

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG (Zerstörung des Standortes besonders geschützter Pflanzen) können mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden, da derartige Standorte im Plangeltungsbereich nicht auftreten.

Verstöße gegen § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Störung) sind ebenfalls nicht zu erwarten, da die mit dem B-Plan eingeleiteten Veränderungen zu geringfügig sind, um eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer lokalen Population zu bewirken.

6 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung / Wasseraufbereitung

Die Wasserversorgung erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung ist der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau zuständig. Es sind innerhalb des Plangeltungsbereichs für die Löschwasserversorgung Leitungen < DN 80 verlegt worden.

Eine Löschwasserversorgung über die Verbandsleitung im Umfang des DVGW W 405 kann nicht gewährleistet werden. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der Lindenstraße/ Pappelweg ein Hydrant fehlt, so dass derzeit die Abstände zu vorhandenen Hydranten nur mit langen Schlauchleitungen überbrückt werden können. Die Löschwasserversorgung ist daher zu überprüfen und bei weiteren Planungen ggf. anzupassen.

Energieversorgung

Die Versorgung der Bestandsgebäude mit Elektroenergie ist durch Anschluss an das vorhandene Versorgungsnetz der E.ON Hanse AG Netzcenter Plön sichergestellt.

Fernmeldeversorgung

Anschlüsse an das Ortsnetz durch die Telekom sind vorhanden.

Abwasser

Im Rahmen der weiteren Planung wird ein hydraulisches Konzept zur Regelung des Abflusses des Oberflächenwassers erstellt werden.

Regenwasser

Das Niederschlags- und Oberflächenwasser des Gebiets wird, soweit nicht als Brauchwasser genutzt, teilweise über offene Gräben in die Rethberdau abgeleitet.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Einleitung in die örtliche Schmutzwasserkanalisation im Seesternweg und von dort in die Kläranlage der Gemeinde Schönberg.

Bei allen anderen Einleitungen (Sickerschächte, Vorflut, etc.) ist ein gesonderter Entwässerungsantrag bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.

Tiefenbohrungen sind mindestens vier Wochen vor Ausführung der Bohrarbeiten der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Grundwasserentnahme bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn das Wasser an Dritte abgegeben wird.

Grundwasserabsenkungen bzw. –ableitungen durch Kellerdrainagen, die dauerhaft erfolgen, müssen vermieden werden (Bau einer so genannten Wanne). Über Ausnahmen entscheidet die Wasserbehörde des Kreises Plön auf Antrag.

Revisionsdrainagen sind nur dann zulässig, soweit sie nicht zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen. Grundsätzlich wird empfohlen, bei hoch anstehendem Grundwasser auf den Bau eines Kellers zu verzichten.

Müllentsorgung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Kreis Plön mbH durchgeführt.

7 Altlasten und Kampfmittel, Denkmalpflege

Altlasten und Kampfmittel

Altablagerungen sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten dennoch relevante Altlasten entdeckt werden, sind mit den zuständigen Behörden die zu ergreifenden Maßnahmen abzustimmen und durchzuführen.

Denkmalpflege

Für den Plangeltungsbereich sind zurzeit keine archäologischen Denkmale bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden. Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Sollten während anfallender Erdarbeiten Bodenfunde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich hier ist gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

8 Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Hochwassergefährdete Bereiche

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt unterhalb der Höhe von 3,5 müNN, ist daher als hochwassergefährdeter Bereich gekennzeichnet.

9 Restriktionen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften u. Nutzungsregelungen / nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

9.1 Schutzstreifen des Landesschutzdeiches (§§ 65 und 70 LWG)

Deiche bestehen aus dem Deichkörper und dem Deichzubehör. Zum Deichzubehör gehören u. a. die Schutzstreifen beiderseits des Deichkörpers. Bei Landesschutzdeichen ist der äußere Schutzstreifen 20 m, der innere Schutzstreifen 10 m breit (§ 65 LWG).

Der Deichschutzstreifen verläuft zum überwiegenden Teil außerhalb des Plangeltungsbereiches

Jede Benutzung des Deiches, die seine Wehrfähigkeit beeinträchtigen kann, ist unzulässig (§ 70 LWG). Hierzu gehören die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen. Eine entsprechende Festsetzung ist in Teil B des Bebauungsplanes übernommen.

In den überlagernden Bereichen wird eine Neu-Überbauung durch die zeichnerische Festsetzung der Baufenster ausgeschlossen. Für die vorhandene Überbauung des Deichschutzstreifens besteht nach Aussage des Amtes für ländliche Räume eine Ausnahme genehmigung.

9.2 Schutz der Seeschifffahrt (§ 34 Abs. 4 BWaStrG)

Vor der Küste der Gemeinde Schönberg verläuft eine stark befahrene Seeschifffahrtsstraße. Nach § 34 Abs. 4 BWaStrG gelten besondere Bestimmungen für von See sichtbare Anlagen und Einrichtungen und deren Beleuchtung. Sie dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb Anlass zu einer Verwechslung mit Schifffahrtszeichen geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder Anderes irreführen.

Eine entsprechende Festsetzung ist in Teil B des Bebauungsplanes übernommen.

10 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

10.1 Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung

Es werden keine Veränderungen hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung für den Teilbereich A des Bebauungsplan Nr. 54 erwartet, da es sich bei dem Plangebiet in erster Linie um eine touristische Entwicklung handelt, Sondergebiet „gewerblicher Tourismus und Wohnen“. Eine höhere Ausnutzung der Grundstücke kann jedoch im gerin-

gen Maße auch zu einer Stärkung bzw. Stabilisierung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde beitragen, dies ist jedoch sekundär zu betrachten.

Ein Anstieg der Anzahl an Kindern und Jugendlichen ist nicht zu erwarten, da keine neuen Bauplätze, wie sie von jungen Familien bevorzugt werden, geschaffen werden.

10.2 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden durch die Planung weder im positiven noch im negativen Sinne berührt, wenn man davon absieht, dass eine Belebung der Ortslage außerhalb der Sommerzeit auch den ansässigen Kindern und Jugendlichen zu Nutze ist.

10.3 Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Gemeinde erhofft sich insbesondere von den für das Baufläche (BFL) 1 vorgenommenen Weichenstellungen eine der Ortslage in ihrer Gesamtheit zu Gute kommende Aufwertung des Ortsbildes sowie einen Impuls für die weitere qualitative Entwicklung der Fremdenverkehrswirtschaft.

10.4 Auswirkungen auf die vorhandene allgemeine Infrastruktur

Mit dem Bebauungsplan werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen, allerdings können die Baugrundstücke durch die vorgenommenen Festsetzungen, insbesondere bei den Bauflächen (BFL) 1 und 2 (teilweise), effizienter ausgenutzt werden. Eine geringfügige Mehrbelastung der vorhandenen Infrastruktur ist daher zu erwarten.

11 Kosten

Die Ermittlung der Kosten erfolgt im Laufe des weiteren Verfahrens.

Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 A der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön

Gebilligt durch Beschluss der Gemeindevertretung vom

Schönberg, den

Gemeinde Schönberg

.....
- Der Bürgermeister -

Siegel

Aufgestellt: Kiel,

Anlage 1: Bewertungsmatrix zum Verfahren gem. § 13a BauGB

Prüfkriterium	erfüllt	nicht erfüllt
Nachverdichtung	X	
Andere Maßnahmen der Innenentwicklung	X	
Keine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter	X	
Keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 3 UVPG	X	
Keine UVP nach Landesrecht	X	
Keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung	X	
Baurecht §§ 30, 34, 34 (4) 3 BauGB	X	
Lage im bebauten Siedlungsbereich	X	
Von Bebauung umgeben	X an drei Seiten	
Keine Auskragung in den Außenbereich	X	
Grundfläche weniger als 20.000 m ²	X	



Quelle: DigitalatlasNord, Luftbild ohne Maßstab