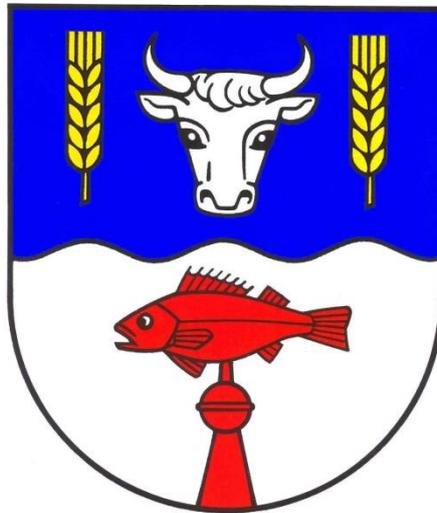


# BEGRÜNDUNG

ZUR 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15  
DER GEMEINDE SCHÖNBERG

FÜR DAS GEBIET „JUGENDHOF HILDESHEIM, NÖRDLICH DER  
STRAÙE FERNAUTAL UND ÖSTLICH UND WESTLICH DES  
LINAUWEGES“



- ENTWURF -

Fassung zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Stand: 13. Januar 2016

**JÄNICKE UND BLANK**

**ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG**

BLÜCHERPLATZ 9 A

24105 KIEL

TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

## INHALTSÜBERSICHT

---

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren.....	3
2.1. Rechtsgrundlagen .....	3
2.2. Verfahren .....	4
3. Angaben zur Lage und zum Bestand .....	4
3.1. Lage des Plangebietes .....	4
3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes .....	5
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen .....	6
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	6
4.2. Flächennutzungsplan .....	7
4.3. Landschaftsplan .....	9
4.4. Bebauungsplanung.....	9
4.5. Sonstige gemeindliche Planungen .....	11
5. Planung.....	11
5.1. Vorhabenplanung und städtebauliches Konzept.....	11
5.2. Betreiberkonzept .....	11
5.3. Ziele der Planung .....	11
5.4. Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	12
6. Planinhalte und Festsetzungen .....	12
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	12
6.2. Örtliche Bauvorschriften .....	14
6.3. Grünordnerische Festsetzungen .....	15
7. Umweltbelange .....	16
8. Immissionsschutz.....	17
9. Erschliessung.....	17
9.1. Verkehrserschließung.....	17
9.2. Technische Infrastruktur .....	17
10. Kosten.....	17
11. Hinweise .....	17

## **1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG**

Der Landkreis Hildesheim betreibt auf den Flächen des Plangeltungsbereiches ein Schulland- und Jugendheim, das in den vergangenen Jahren durch Jugendgruppen und Schulklassen seiner Bestimmung entsprechend genutzt wurde.

Die Gesamteinrichtung besteht aus den eigentlichen Beherbergungs- und Gemeinschaftseinrichtungen südöstlich des Linauweges, einem Heimleiterwohnhaus mit den umgebenden Grundstücksflächen im nördlichen Bereich des Gesamtareals sowie Grundstücksflächen im südwestlichen Bereich, die als Spiel-, Sport- und Freizeiflächen genutzt werden und im westlichen Bereich dieser Fläche mit einer Sporthalle bebaut sind.

Der Landkreis Hildesheim als Betreiber der Einrichtung beabsichtigt eine Neustrukturierung der Gesamteinrichtung, die sowohl hinsichtlich der Nutzung als auch des baulichen Standards insgesamt als nicht mehr zeitgemäß anzusehen ist. Der Betreiber beabsichtigt dabei zunächst den südwestlich gelegenen, überwiegend durch Freiflächennutzungen geprägten Bereich zu veräußern, der dementsprechend auch nicht Gegenstand der vorliegenden Planung ist.

Die übrigen Teilflächen, die die beiden Teilgeltungsbereiche der vorliegenden Planung bilden, sollen einer veränderten Nutzung zugeführt und der bauliche Bestand modernisiert werden.

Da die Belegung durch Schüler- und Jugendgruppen rückläufig ist, soll neben einer bereits hinsichtlich der Wohnunterkünfte erfolgten Modernisierung der Einrichtung auch eine Ausweitung der Nutzung dahingehend erfolgen, dass die Einrichtung auch für andere Zielgruppen, d.h. einer allgemeinen touristischen Nutzung zugänglich gemacht werden soll. Diese Maßnahme soll die Wirtschaftlichkeit des Betriebes der Einrichtung auch zukünftig sichern.

Die Nutzung der Einrichtungen im südöstlichen Bereich des Plangebietes ist durch den derzeit gültigen Bebauungsplan in den Monaten von Oktober bis März eines jeden Jahres nicht gestattet. Hier ist beabsichtigt, die Nutzung der Einrichtung auch ganzjährig erfolgen zu lassen.

Der nördliche Teilbereich der Einrichtung umfasst derzeit das Wohngebäude des Heimleiters bzw. Hausmeisters der Einrichtung. Diese Nutzung soll für die Betreuung der Gesamteinrichtung beibehalten werden. Für die umgebenden Freiflächen ist jedoch die Etablierung von Ferienhäusern bzw. Ferienwohnungen vorgesehen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt die Flächen des Jugendhofes und des Heimleiterhauses von der Grundnutzung her als Gemeinbedarfsfläche fest. Da die vorgesehenen Nutzungen den derzeit geltenden Festsetzungen der 2.Änderung des B-Planes Nr. 15 auch hinsichtlich einer ganzjährigen Nutzung widersprechen, ist der Landkreis Hildesheim als Flächeneigentümer und Betreiber der Einrichtung mit der Bitte an die Gemeinde Schönberg herangetreten, den geltenden B-Plan zur Verwirklichung der angedachten Planungsziele und Nutzungen zu ändern.

Da die Gemeinde die vorgesehenen Entwicklungen befürwortet und unterstützen möchte, hat sie die vorliegende Planung mit dem Aufstellungsbeschluss eingeleitet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des beschriebenen Konzeptes zu schaffen.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Die vorliegende 9. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 15 der Gemeinde Schönberg wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das Aufstellungsverfahren erfolgt nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung und der Überplanung bereits baulich genutzter Flächen, die allseitig von Bebauung umgeben sind.

Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um die zu erarbeitende Änderung des Bebauungsplanes nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-

Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

Die Darstellung der naturschutz- und artenschutzrechtlichen Belange und die Beurteilung ihrer Betroffenheit durch die vorliegende Planung erfolgt in Kapitel 7 dieser Begründung.

## 2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 9. Änderung des B-Planes Nr. 15 wurde am 17.03.2015 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg gefasst.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird bei der vorliegenden Planung auf Grundlage des § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB verzichtet.

Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am . . . . . den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 9. Änderung des B-Planes Nr. 15 gefasst.

Auf der Grundlage des vorliegenden Planentwurfes erfolgt die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

## 3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

### 3.1. Lage des Plangebietes

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



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

Der Plangeltungsbereich besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen.

Der Teilgeltungsbereich I des Plangeltungsbereiches umfasst das Flurstück 23/100 und einen Teil des Flurstückes 21/5. Der Teilgeltungsbereich I des Plangebietes wird begrenzt

- im Norden durch das unbebaute Flurstück 23/109,
- im Osten durch angrenzende bebaute Grundstücksflächen eines Wochenendhausgebietes (Flurstücke 23/53 und 23/58)
- im Süden durch die Straße Fernautal und
- im Westen durch den Linauweg.

Der Teilgeltungsbereich II des Plangeltungsbereiches umfasst das Flurstück 23/99. Der Teilgeltungsbereich II des Plangebietes wird begrenzt

- im Norden und Osten durch den Linauweg,
- im Süden durch die Sport- und Freiflächen des Jugendhofes und
- im Westen durch angrenzende bebaute Grundstücksflächen eines Wohngebietes (Flurstücke 21/27, 21/20 und 21/30).



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

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des B-Planes Nr. 15 umfasst insgesamt ca. 0,72 ha. Der im Südosten liegende Teilgeltungsbereich I hat eine Flächengröße von ca. 0,52 ha und der nördliche Teilgeltungsbereich II umfasst ca. 0,19 ha

Das Plangebiet befindet sich auf Höhenlagen zwischen ca. 0,50 m und ca. 0,80 m über NN und ist relativ eben.

### 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Die Flächen des Plangebietes sind im Eigentum des Landkreises Hildesheim. Die Einrichtung wird derzeit durch die Betriebsgesellschaft Jugendeinrichtungen gGmbH „Jugendhof Schönberg“ betrieben.

Die Gesamteinrichtung besteht aus den eigentlichen Beherbergungs- und Gemeinschaftseinrichtungen südöstlich des Linauweges, einem Heimleiterwohnhaus mit den umgebenden Grundstücksflächen im nördlichen Bereich des Gesamtareals sowie Grundstücksflächen im südwestlichen Bereich, die als Spiel-, Sport- und Freizeiflächen genutzt werden und im westlichen Bereich dieser Fläche mit einer Sporthalle bebaut sind.

Gegenstand der Planung sind die südöstlich gelegene Fläche, auf der sich zwei Gemeinschaftsgebäude im westlichen und fünf Ferienhäuser mit jeweils zwei Wohneinheiten im östlichen Bereich befinden, sowie das Grundstück des Heimleiterwohnhauses im nördlichen Bereich.

Die die Gebäude jeweils umgebenden Freiflächen stellen sich als Rasenflächen sowie befestigte Wegeflächen dar. Im zentralen Bereich des südlich gelegenen Grundstückes befindet sich eine Grünfläche mit älterem Baumbestand.



Einfahrt zum Schulland- und Jugendheim „Jugendhof Schönberg“ mit Gemeinschaftsgebäuden



Heimleiter- / Hausmeisterwohnhaus



Ferienunterkünfte „Blockhäuser“



Linauweg nach Süden



Linauweg nach Westen

#### **4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN**

##### **4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

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

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

Die Gemeinde Schönberg gehört zum Ordnungsraumraum Kiel. Schönberg liegt auf der Siedlungsachse Kiel – Schönberg, ist auf dieser Achse als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen und in seiner Gemeindefunktion als Unterzentrum.

Der Stadtteil Kalifornien, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, der die naturräumlichen und landschaftlichen Potenziale berücksichtigen soll. Dabei sollen aber auch die Möglichkeiten der regionalen Weiterentwicklung für Tourismus und Erholung unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen gezielt angestrebt werden.

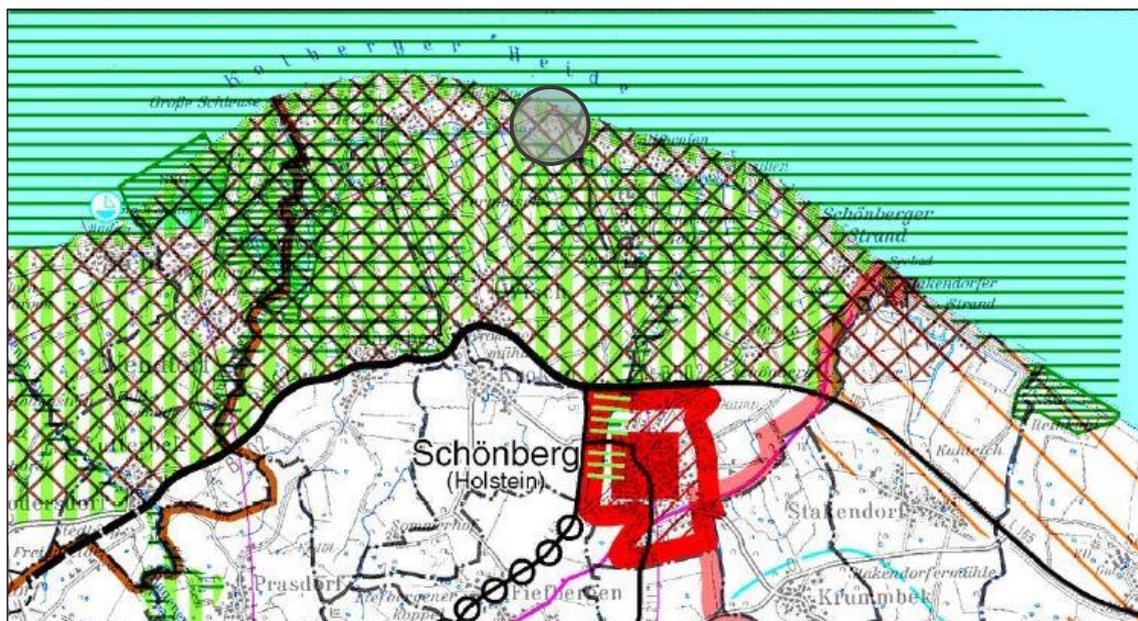
Des Weiteren liegt der Teil der Gemeinde, in dem sich das Plangebiet befindet in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft, der sich als großräumige, naturraumtypische, reich mit naturnahen Elementen ausgestattete Landschaft sowie als Biotopverbundachsen auf Landesebene charakterisieren lässt. Diese Regionen dienen zur Entwicklung großflächiger naturbetonter Landschaftsbestandteile und Kulturlandschaften mit ihren charakteristischen Lebensräumen und Lebensgemeinschaften.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) und der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraumes III (LRP III) konkretisieren die Aussagen des LEP. Für Schönberg werden dort die nachfolgenden Aussagen getroffen:

Der Ortsteil Kalifornien der Gemeinde Schönberg befindet sich in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung, im Schwerpunktbereich der Ostseeküste. Dieser Landschaftsteil eignet sich aufgrund der Landschaftsstruktur und Benutzbarkeit als Freizeit- und Erholungsgebiet sowie für den Tourismus. Maßnahmen zur Förderung des Tourismus und der Naherholung sind unter Wahrung der ökologischen Belange durchzuführen. (REP III, Ziffer 5.6, G 2, S. 29).

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

Zudem liegt das Plangebiet in einer Region mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft, welche naturbetonte Lebensräume zum Schutz der besonders gefährdeten Tier- und Pflanzenarten umfassen sowie der Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dienen.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum Schönberg (2000)

Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen. Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet bzw. stehen mit ihnen in Einklang.

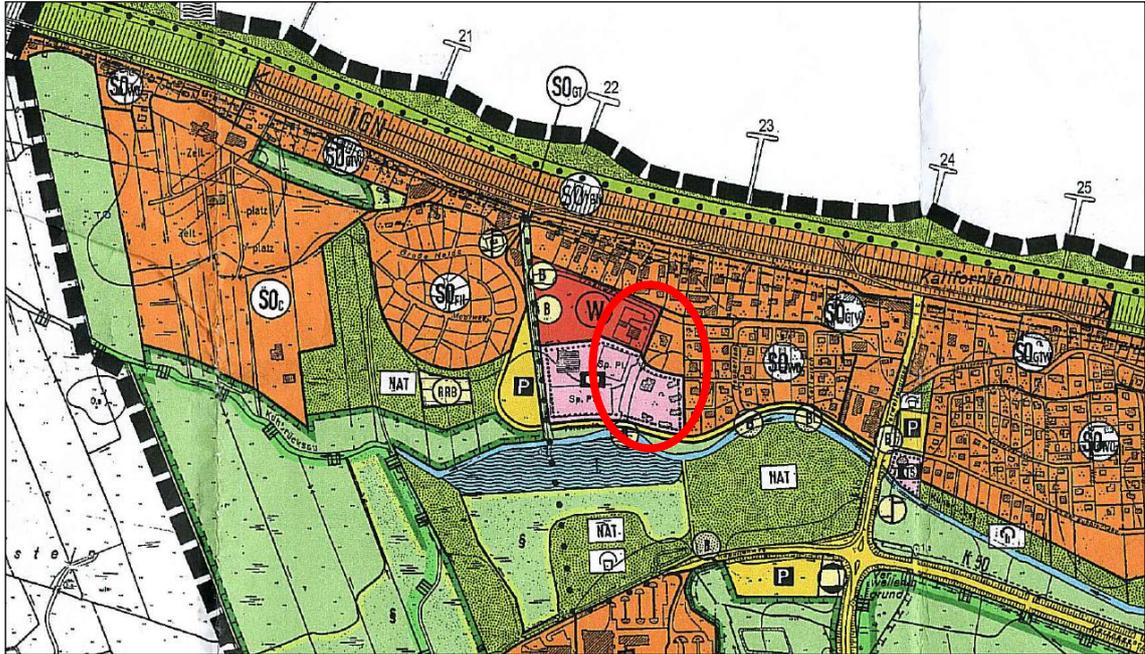
#### 4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der im Jahre 2006 wirksam wurde, stellt das Teilgebiet 3 des Plangeltungsbereiches als Wohnbaufläche dar. Die Teilgebiete 1 und 2 sind im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen / Landschulheim- dargestellt.

Nach Norden und Osten grenzen Flächen an den Plangeltungsbereich, die als Sondergebiete die der Erholung dienen mit der Zweckbestimmung -Wochenendhausgebiete- sowie als sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung -Gewerblicher Tourismus- dargestellt sind. Westlich an den nördlichen Bereich des Plangeltungsbereiches grenzt eine Wohnbaufläche an.

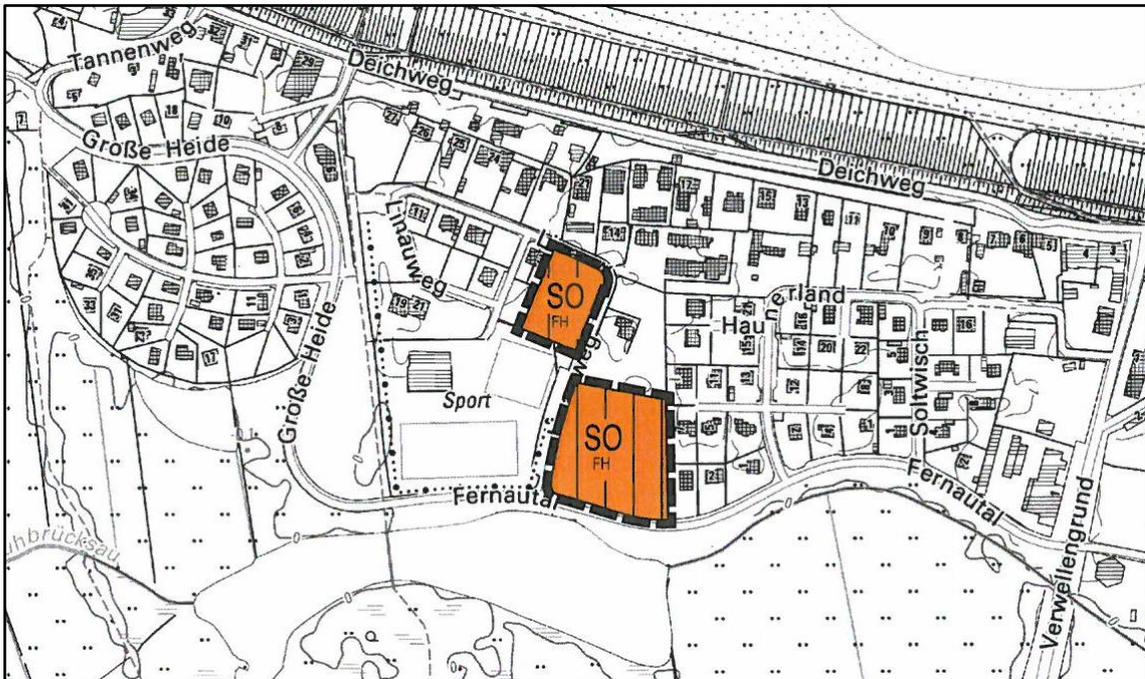
Die Flächen südlich des Plangebietes jenseits der Straße Fernäuta sind als Grün- bzw. Wasserflächen dargestellt.

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



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg (2006)

Die vorgesehenen Festsetzungen der 9. Änderung des B-Planes Nr. 9 entsprechen nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Ein Verfahren zur Änderung des F-Planes ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Der F-Plan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

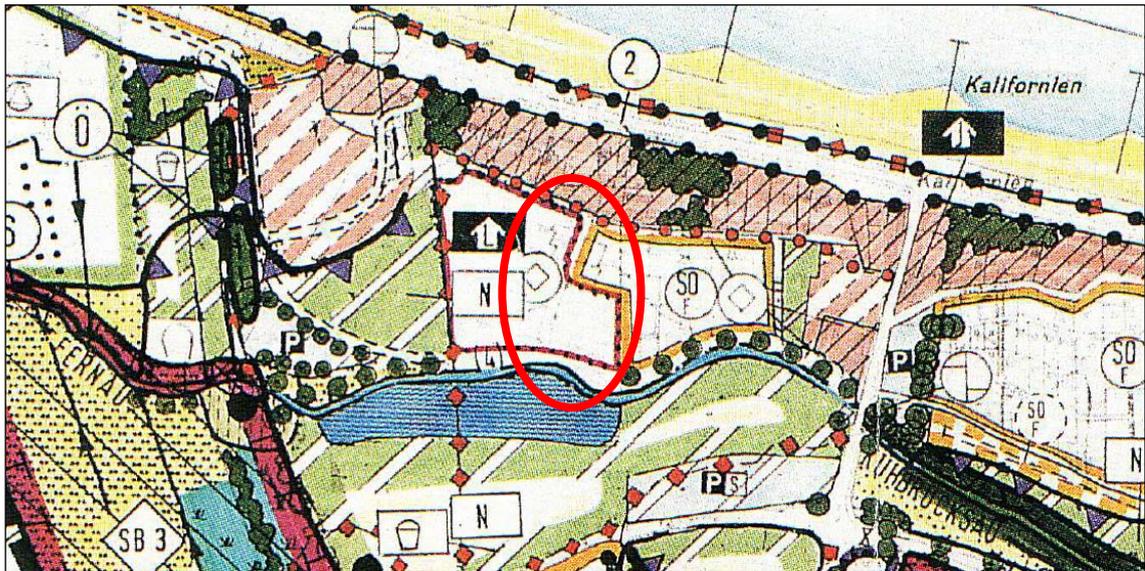


### 3. Änderung des F-Planes durch Berichtigung

Die 3. Änderung des F-Planes durch Berichtigung wird für die Flächen des Plangeltungsbereiches künftig Sondergebiete, die der Erholung dienen, mit der Zweckbestimmung -Ferienhausgebiet- darstellen.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schönberg wurde im Jahr 1990 festgestellt. Die darin enthaltenen Festlegungen wurden in den Flächennutzungsplan übernommen.

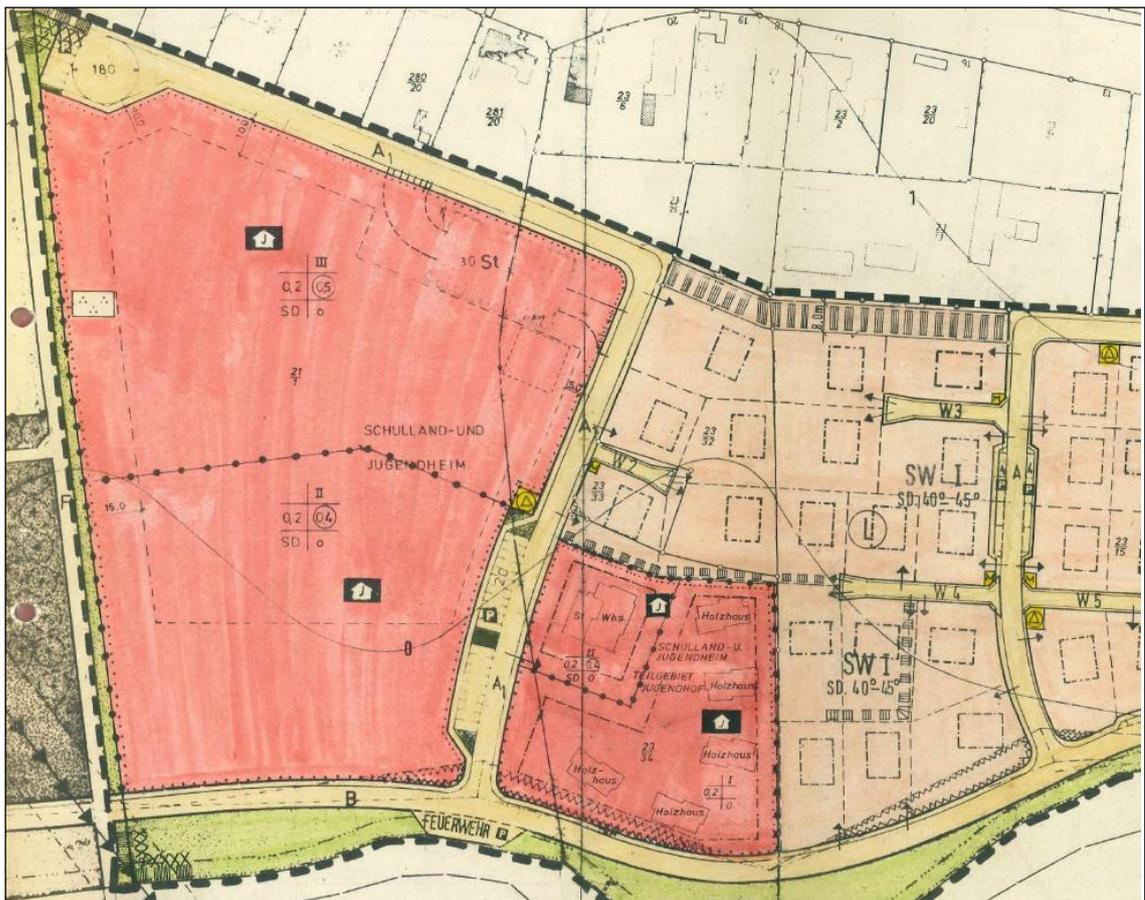


Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Schönberg (1990)

Die für das Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen befinden sich in Übereinstimmung mit dem festgestellten Landschaftsplan.

4.4. Bebauungsplanung

Für das Plangebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt, der inzwischen eine Vielzahl von Änderungen erfahren hat. Für die vorliegende Planänderung sind die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 relevant, die im Jahr 1981 Rechtskraft erlangte.

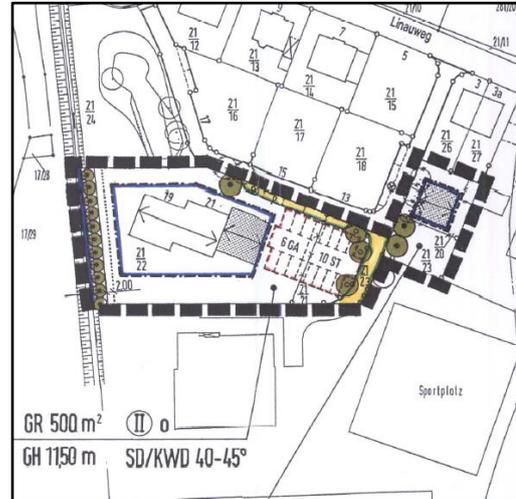


2. Änderung des B-Plan Nr. 15 der Gemeinde Schönberg (1981)

Neben Festsetzungen zum Maß der Nutzung, zur Anzahl der Vollgeschosse, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Flächen für die unterschiedlichen Teilbereiche erfolgte eine Beschränkung der Nutzungszeit für den Teilbereich der Ferienunterkünfte im östlichen Bereich des Plangebietes. Diese dürfen in der Zeit von Oktober bis März eines jeden Jahres nicht bewohnt werden.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 15 erfuhr innerhalb ihres Plangeltungsbereiches zwei Veränderungen, die für unmittelbar an die vorliegenden Planänderung angrenzende Bereiche von Relevanz sind.

Westlich des Geltungsbereiches wurden in den Jahren 2002 und 2005 der B-Plan Nr. 46 sowie seine 1. Änderung aufgestellt, die für ihre Plangeltungsbereiche ein Allgemeines Wohngebiet mit einer kleinteiligen Wohnbebauung festgesetzt haben.



B-Plan Nr. 46 und 1. Änd. B-46 der Gemeinde Schönberg (2002 bzw. 2005)

Nördlich an den Geltungsbereich der vorliegenden Planung angrenzend wurde der B-Plan Nr. 55 aufgestellt, der 2010 Rechtskraft erlangte, und auf der Fläche ein Wochenendhausgebiet planungsrechtlich vorbereitet hat. Diese Planung wurde bis heute jedoch nicht umgesetzt.

**PLANZEICHENERKLÄRUNG:**

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<b>1. FESTSETZUNGEN</b>		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 55	§ 9 ABS. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG SONDERGEBIET WOCHENENDHAUSGEBIET	§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB + § 11 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG MAX. GRUNDFLÄCHE, z.B. 60m² MIT HIMMELZUM TEIL B-TEXT, ZIFF. 2.2	§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 ABS. 2+3, § 19 BauNVO
	MAXIMALE ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE, z.B. max. 9.50m Ü.N.N.	§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 ABS. 2+3, § 19 BauNVO
	ZHNL. DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS, z.B. max. 1 VOLLGESCHOSS	§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 ABS. 2+3, § 20 BauNVO
	BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG DER GEBÄUDE	§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 9 ABS. 1 Nr. 2 BauGB + § 20 BauNVO
<b>2. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	GEBÄUDEGESTALTUNG SATTELDACH, MIT EINER ZULÄSSIGEN DACHNEIGUNG VON 40° - 45°	§ 9 ABS. 4 BauGB + § 84 LBO
	VERKEHRSFLÄCHEN STRASSENBEDECKUNGSLINIE	§ 9 ABS. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 ABS. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSBEREHRTER BEREICH	§ 9 ABS. 1 Nr. 11 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BIODIVERSITÄT, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 ABS. 1 Nr. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN FLÄCHE FÜR GEMEINSCHAFTSPLÄTZE: MÜLLERSAMMELPLATZ	§ 9 ABS. 1 Nr. 22 BauGB
	FLURSTÜCKGRENZE, VORHANDEN	
	FLURSTÜCKGRENZE, KEIN PLAN	
	FLURSTÜCKGRENZLEITUNG	
	VORHANDENE GELÄNDEHÖHE Ü. NN, z.B. 0,70	

B-Plan Nr. 55 der Gemeinde Schönberg (2010)

Weitere, das Plangebiet unmittelbar oder angrenzend berührende Bebauungspläne liegen nicht vor.

#### 4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Sonstige gemeindliche Planungen, die über die bereits erwähnten Planungen hinausgehen, liegen für das Plangebiet nicht vor.

### 5. **PLANUNG**

#### 5.1. Vorhabenplanung und städtebauliches Konzept

Die Vorhabenplanung sieht für den südlichen Bereich die sukzessive Modernisierung des Gebäudebestandes vor. Die Gebäude und Freiflächen sollen weiterhin der Nutzung durch Schulklassen und Jugendgruppen dienen darüber hinaus aber auch an Privatpersonen oder private Gruppen zu touristischen Zwecken vermietet werden.

Eine Neubebauung in diesem Bereich ist nicht beabsichtigt. Die vorliegende Planung verfolgt dementsprechend eine Sicherung des baulichen Bestandes mit der Möglichkeit, Erweiterungen in städtebaulich verträglichem Umfang vorzunehmen.

Die vorhandene Hofbildung sowie der zentrale Grünbereich der Anlage werden durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen und dem Erhaltungsgebot für die vorhandenen Bepflanzungen gesichert. Gesichert wird ebenfalls die randliche Eingrünung und Abschirmung der Einrichtung zu den umgebenden Straßen.

Im nördlichen Bereich soll eine kleinteilige Bebauung mit Ferienhäusern entstehen, die sich hinsichtlich des Maßes der Nutzung in die Umgebungsbebauung einfügt.

Bestandteil der dortigen Nutzungen soll weiterhin eine Wohnung als Dauerwohnnutzung für den Verwalter bzw. Betreuer der Gesamtanlage sein. Diese befindet sich derzeit in dem bestehenden Gebäude, innerhalb dessen bei einem längerfristigen Erhalt des Gebäudes ggf. auch Ferienwohnungen eingebaut werden sollen.

Durch die vorgenommene Festsetzung zu den überbaubaren Flächen wird bei einem künftigen Abgang des Gebäudes eine Neubebauung an einem veränderten, die baulichen Strukturen der Umgebung aufnehmenden Standort gesteuert.

#### 5.2. Betreiberkonzept

Die Flächen des Plangebietes sind im Eigentum des Landkreises Hildesheim. Eine Veräußerung von Flächen oder Teilflächen innerhalb des Plangeltungsbereiches ist nicht beabsichtigt.

Die Einrichtung wird derzeit durch die Betriebsgesellschaft Jugendeinrichtungen gGmbH „Jugendhof Schönberg“ betrieben. Die Gesamteinrichtung einschließlich der ggf. neu zu errichtenden Ferienhäuser im nördlichen Bereich wird weiterhin durch eine Betreibergesellschaft betreut und betrieben.

#### 5.3. Ziele der Planung

Durch den vorliegenden VB-Plan Nr. 12 strebt die Gemeinde den Ausbau der touristischen Infrastruktur an. Die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung der bestehenden Einrichtung sowie für die Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erfüllung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes,
- die Erfüllung der Bedürfnisse nach Erholung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie
- die Berücksichtigung der Belange zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.

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

#### 5.4. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes in seinem südlichen Teilgeltungsbereich nicht wesentlich verändert. Dieser Bereich umfasst ausschließlich Flächen, die bereits baulich genutzt werden.

Im nördlichen Teilgeltungsbereich werden durch die vorliegende Planung hinsichtlich der bebaubaren Fläche weitergehende Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Allerdings hat der bestehende B-Plan hier bereits eine hinsichtlich der Geschossigkeit (drei Vollgeschosse zulässig) recht weitgehende Ausnutzung vorgesehen, die jedoch nicht umgesetzt bzw. ausgenutzt wurde.

Die vorgesehenen Festsetzungen der vorliegenden Planänderung treffen insbesondere hinsichtlich der Geschossigkeit und damit der Höhenentwicklung zurückhaltendere Festsetzungen.

Der Linauweg ist in seinem vom Fernauweg nach Norden ausgehenden Verlauf durch teilweise dichte Gehölzpflanzungen und Baumbestand sowie angrenzende Freiflächen geprägt. Im Teilgeltungsbereich ermöglichen die vorgenommenen Festsetzungen eine Entfernung dieses Baumbestandes und damit einhergehend eine teilweise Veränderung des Charakters der Straße in diesem Bereich.

Durch die Festsetzung eine Heckenpflanzung als Einfriedung soll der grüne Charakter der Straße zumindest in Teilen erhalten bleiben. Eine planerische Veränderung dieses Straßenabschnittes erfolgte bereits durch den B-Plan Nr. 55, der eine Bebauung der östlich angrenzenden Freifläche ermöglichte.

Durch die veränderte Nutzung im südlichen Bereich sowie die ergänzende Bebauung im nördlichen Bereich kann insbesondere durch die Anreise mit dem privaten Pkw ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen entstehen.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Bebauung entlang der umgebenden Straßen sowie weiterer angrenzender Nutzungen wird sich durch die geplanten Nutzungsänderungen geringfügig erhöhen, ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als gering einzustufen. Von größeren Auswirkungen oder negativen Folgen durch die vorliegende Planung wird daher nicht ausgegangen.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Planung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

## 6. **PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

Das Plangebiet besteht aus zwei Teilgeltungsbereichen. Der südliche Teilgeltungsbereich I wird auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in zwei Teilgebiete gegliedert. Der nördliche Teilgeltungsbereich II besteht aus einem Teilgebiet.

### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Alle Teilgebiete im Plangebiet werden entsprechend der angestrebten Art der Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“ festgesetzt. Innerhalb dieser Sondergebiete sind Wohnungen zulässig, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.

Die Teilgebiete 1 und 2 erhalten hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung den Zusatz „Ferienhof“ um die Eigenart dieses Bereiches und die zusammengehörige Nutzung der bestehenden Einrichtungen herauszustellen.

In den textlichen Festsetzungen erfolgt eine weitergehende Differenzierung der zulässigen Nutzungen. Dabei wird festgelegt, dass in den Teilgebieten 2 und 3 ausschließlich Ferienhäuser zulässig sind. Im Teilgebiet 3 sind die zugeordneten Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen für die Freizeitgestaltung und die Versorgung und Unterhaltung der Ferienhäuser sowie maximal zwei Ferienwohnungen je Gebäude zulässig. Letzteres erfolgt auf Grund des vorhandenen Volumens der Gebäude zugunsten einer angemessenen Auslastung der Gebäudesubstanz.

Im Teilgebiet 3 wird neben Ferienhäusern auch maximal eine Wohneinheit als Dauerwohnung für Betriebspersonal zur Verwaltung der Ferieneinrichtung zugelassen. Hierbei handelt es sich um eine bereits bestehende Nutzung, die auch für die weitere Betreuung und Unterhaltung der Einrichtung erforderlich ist.

Zugelassen werden darüber hinaus die erforderlichen Stellplätze für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

Die Ferienhäuser sollen von ihrer Größe und Ausstattung her auch für längere Erholungsaufenthalte geeignet sein und insbesondere hinsichtlich der neu geplanten Gebäude einen gewissen Standard erreichen.

Die maximal überbaubare Grundfläche der Ferienhäuser wird im Teilgebiet 3 als absoluter Wert in jeweils ausreichender Größenordnung von 60 m<sup>2</sup> für eine Doppelhaushälfte und 120 m<sup>2</sup> für ein Einzelferienhaus festgesetzt.

Hiermit wird vor dem Hintergrund der kompakten Bebauungsstruktur mit relativ kleinen Grundstücken ein ausreichendes Maß zur baulichen Nutzung der Baufelder, auch zur Herstellung der Doppelferienhäuser ermöglicht.

Mit den erfolgten Festsetzungen wird Punkt 3.7.3 des Landesentwicklungsplanes für Schleswig-Holstein entsprochen, wonach Ferienhäusern und -wohnungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung dienen sollen und dementsprechend ihre Lage, Größe und Ausstattung auch für längere Urlaubsaufenthalte auszurichten ist.

Eine spätere Umwandlung zu dauerhaften Wohnnutzungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und erforderlichenfalls durch zusätzliche vertragliche Regelungen ausgeschlossen, so dass eine Zweckentfremdung des Gebietes nicht zu befürchten ist. Weitergehende Ausführungen zum Betreiberkonzept sind dem Kapitel 5.2 dieser Begründung zu entnehmen.

Im Teilgebiet 2 wird die maximal überbaubare Grundfläche der Ferienhäuser ebenfalls als absoluter Wert dem Bestand entsprechend mit 120 m<sup>2</sup> für ein Einzelferienhaus festgesetzt. Dies ermöglicht neben der Sicherung des Bestandes auch geringfügige und dem Standort angemessene Erweiterungen.

Die maximal überbaubare Grundfläche der Gebäude im Teilgebiet 1 wird ebenfalls dem Bestand entsprechend und zugunsten von ortsbildverträglichen Erweiterungen mit 300m<sup>2</sup> festgesetzt.

Klarstellend ist festgesetzt, dass in allen Teilgebieten die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Gebäude gilt. Hiermit und mit der Festsetzung eines absoluten Wertes für das Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass auch bei unterschiedlichen Grundstücksgrößen der Maßstab der Bebauung weitestgehend homogen bleibt.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 60 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung jeweils festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche. Die Erhöhung des sonst gemäß BauNVO zulässigen Wertes von 50% auf 60% erfolgt zugunsten einer zweckentsprechenden Grundstücksnutzung und auf Grund der durch die vorliegende Planung angestrebten Grundstücksnutzung.

Um die neue Bebauung im Übergang zu den bereits bebauten Bereichen städtebaulich verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden entsprechend der umgebenden Bebauung die Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. Hierbei werden maximale Höhen für die Traufe der Gebäude und die Gebäude selbst festgesetzt, die sich aus der vorgegebenen maximalen Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude entwickeln. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der Gebäude ist die festgesetzte Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens, die unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhe mit 1,25 m über NN (Normal Null) festgelegt wird.

Die Traufhöhe wird auf 3,50 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand. Die maximale Gebäudehöhe in den Teilgebieten 1 und 3 beträgt 8,50 m. Am Bestand orientiert wird die Gebäudehöhe im Teilgebiet 2 mit 6,50 m festgesetzt.

Für das Teilgebiet 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Im Teilgebiet 2 werden dem Bestand entsprechend Einzelhäuser zugelassen. Für das Teilgebiet 3 werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, was die entlang des Linauweges bestehende Bebauungsstruktur fortsetzt und hinsichtlich der künftigen Nutzungsstruktur eine gewisse Flexibilität belässt.

Um die Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen auch hinsichtlich der Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und deren Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen und die Belastung des öffentlichen Straßenraumes durch ruhenden Verkehr zu beschränken, wird die maximale Anzahl von Wohnungen in den Ferienhäusern festgesetzt.

Im Teilgebiet 1 ist eine entsprechende Beschränkung von Ferienwohnungen bereits mit der Festsetzung zur Art der Nutzung erfolgt. Im Teilgebiet 2 wird die zulässige Anzahl der Wohneinheiten auf maximale zwei Wohnungen je Gebäude beschränkt.

Im Teilgebiet 3 mit der Festsetzung -Einzel- und Doppelhaus- sind bei Einzelhäusern maximal 1 Wohneinheiten je Wohngebäude und bei Doppelhäusern maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

Garagen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da derartige Anlagen nicht dem angestrebten Charakter einer Ferienhausbebauung mit hohem Grünflächenanteil entsprechen und da sie bei der angestrebten kleinteiligen Bebauung als störende bauliche Anlage in Erscheinung treten bzw. wahrgenommen werden.

Carports werden lediglich im Teilgebiet 3, in dem eine Neubebauung von Grundstücksflächen ermöglicht wird, zugelassen.

Stellplätze für die Nutzung in den jeweiligen Teilgebieten des Plangeltungsbereiches können als offene Stellplätze in allen Teilgebieten auf den zugehörigen Grundstücksflächen geschaffen werden.

Nebenanlagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) im Teilgebiet 3 sollten ebenso wie die Bebauung vom Straßenraum zurücktreten, um eine ungestörte und zu einem positiven Straßenbild beitragende Vorgartenzone auszubilden. Daher ist für alle Teilgebiete festgesetzt, dass derartige Anlagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben.

Diese Festsetzung hat den zusätzlichen Nebeneffekt, dass vor Carports ein Stauraum für ein weiteres Fahrzeug entsteht. Offene Stellplätze sind auch in den Vorgartenbereichen zulässig.

Ausnahmen können zugunsten von Carports zugelassen werden bei Eckgrundstücken, wo im Einzelfall die Einhaltung des Abstandes von 5,0 m zu beiden angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen schwierig sein kann, wenn der Mindestabstand von 5,00 m zumindest zu der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, von der aus der Carport erschlossen wird.

Von diesen Regelungen ausgenommen sind Nebenanlagen in Form von Zuwegungen, Zufahrten zu Stellplätzen, Stützmauern und Einfriedungen sowie Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung und Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

## 6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild werden im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen getroffen, um eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die umgebende Landschaft gewährleisten zu können.

Die Festsetzungen sollen auch dazu dienen, den besonderen Charakter und eine einheitliche Gestaltung der Ferienhaussiedlung zu sichern.

Vor diesem Hintergrund sind die Fassaden der Hauptgebäude in den Teilgebieten 1 und 3 nur mit rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk zulässig. Hiermit wird die in der Umgebung vorhandene Gestaltung aufgenommen und fortgesetzt.

Zur Erweiterung des Gestaltungsspielraumes und zugunsten moderner Bauformen dürfen für Teilflächen der Fassaden je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch naturbelassene, farblos oder weiß lasierte Holzverkleidung aus flachen Brettern verwendet werden.

Im Teilgebiet 2 wird der bauliche Bestand berücksichtigt und die Gestaltung mit Holz oder Holzwerkstoffen in den Vordergrund gestellt. Die Festsetzung sieht dementsprechend vor, dass die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur mit einer naturbelassenen oder farblos lasierten Holzverkleidung aus flachen Brettern, Bohlen oder Holzwerkstoffen zulässig ist. Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch farbige Anstriche verwendet werden.

Als Dachform sind ausschließlich Satteldächer mit einer symmetrischen Dachneigung zulässig, die in den Teilgebieten 1 und 3 zwischen 35° und 45° sowie im Teilgebiet 2 dem Bestand entsprechend zwischen 15° und 45° liegen darf.

Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind Dachsteine in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Auch diese Gestaltungsvarianten entsprechen den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Vor dem Hintergrund einer ortstypischen Gestaltung der Bebauung sind Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen generell unzulässig. Insbesondere im Übergangsbereich zur Landschaft stellen sich derartige Dachflächen als Fremdkörper dar.

Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zur maximalen Breite von Dachaufbauten sowie zu deren Mindestabstand zu den Ortsgängen und untereinander getroffen. Maßgebend für die Bestimmung des Abstandes untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen (Ortgang) ist dabei die äußere Begrenzung der jeweiligen seitlichen Außenwand der Dachgauben oder Dachaufbauten. Als Gebäudelänge gilt die Länge zwischen den äußeren Begrenzungen der aufgehenden Außenwände des Gebäudes. Verhindert werden soll damit auch, dass Dächer durch übergroße Gauben bei Beibehaltung einer bauordnungsrechtlichen Einordnung als Nichtvollgeschoss „aufgeklappt“ werden.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind der Ausschluss von Dacheinschnitten sowie Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen erfolgt.

Doppelhäuser müssen zugunsten einer homogenen Gestaltung je Doppelhaus eine einheitliche Dacheindeckung, Dachform und Fassadengestaltung aufweisen.

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie die Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge und deren Zufahrten getroffen.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere der ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten getroffen. Diese müssen in wasserdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um auch für diese Flächen eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

Als Einfriedungen sind im Teilgebiet 3 ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zulässig wobei grundstücksseitig Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesetzt werden dürfen. Diese Festsetzung zu den Einfriedungen dient der Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes. Auf Einfriedungen anderer Art wird, um dieses Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

Zur gestalterischen Einbindung sind Standorte für Müllbehälter mit einem Sichtschutz zu umgeben.

### 6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Geltungsbereiche der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 grenzen zum Teil an vorhandene Bebauung und zum Teil an innerörtliche Freiflächen (Grünland, private Grünflächen) sowie im Süden an die offene Landschaft.

Die im Zusammenhang liegenden Teilgebiete 1 und 2 sind allseits von Gehölzstrukturen eingefasst. Im Süden und Südwesten handelt es sich um einen breiteren Saum aus freiwachsenden Laubgehölzen. Im übrigen Grenzverlauf ist der Gehölzstreifen schmaler und in Teilen als geschnittene Hecke ausgeprägt. Im inneren des Gebietes liegt eine private Grünfläche, die ebenfalls mit Bäumen und Sträuchern bestanden ist und das Zentrum der Anlage bildet.

Zum Erhalt des Gebietscharakters wird die umschließende Eingrünung durch die vorhandenen oder ähnliche Gehölzstrukturen sowie die zentrale Grünfläche mit ihrem prägenden Baumbestand als zu erhaltend festgesetzt.

Eine Festsetzung als „Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ erfolgt im zentralen Bereich und im Randbereich, jedoch nur entlang der Grenzen, die den öffentlichen Raum berühren. Vorgesehen ist eine Anpflanzungsbreite von 2,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen des Linauweges und der Straße Fernautal. Hiermit wird eine wirksame Eingrünung erhalten und der geschlossene Charakter der Anlage betont.

Im Teilgebiet 3 besteht entlang des Linauweges eine lockere Eingrünung durch Bäume und Sträucher, die sich nach Süden entlang des Sportparks in einem dichten, breiten Gehölzstreifen mit z.T. großen Bäumen fortsetzt.

Der vorhandene Gehölzbestand im Teilgebiet 3 entfällt zugunsten einer größeren baulichen Ausnutzung der Grundstücke. Um die Grünachse entlang des Linauweges wieder aufzugreifen, ist in die textlichen Festsetzungen eine Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen

Verkehrsflächen mit standortgerechten und heimischen Gehölzen aufgenommen. Die Art der Ausführung als Hecke oder freie Pflanzung wird dem Grundstückseigentümer freigestellt.

Es wird empfohlen, einen oder mehrere Einzelbäume in die Anpflanzung einzubinden, um das bisherige mit Bäumen flankierte Straßenbild des südlichen Linauweges und den Bezug zur umgebenden Landschaft weiterzuführen. Sofern die tatsächliche bauliche Ausnutzung der Grundstücke dies ermöglichen sollte, wäre ein Erhalt einzelner vorhandener Bäume anzustreben.

## 7. UMWELTBELANGE

Zur Betrachtung der Umweltbelange und hier insbesondere der Belange von Natur und Landschaft sowie des Artenschutzes ist das Landschaftsplanungsbüro Franke's Landschaften aus Kiel hinzugezogen worden. Die in der fachlich begleitenden Planung erfolgten Aussagen sind in den Text der Begründung und insbesondere in das vorliegende Kapitel eingeflossen.

Gemäß Landschaftsrahmenplan liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet mit besonderer ökologischer Funktion sowie besonderer Erholungseignung.

Südlich angrenzend liegt ein Schwerpunktbereich der Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems sowie das Landschaftsschutzgebiet „Probsteier Salzwiesen und Umgebung“.

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 der Gemeinde Schönberg wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren kann auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden, da durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Böden. In den Teilgebieten 1 und 2 erfolgt im Wesentlichen eine Bestandssicherung mit der Möglichkeit geringfügiger Erweiterungen. In diesem Zusammenhang entstehen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Teilgebiet 3 erfolgt eine Verdichtung der vorhandenen Bebauung mit zusätzlichen Baukörpern. Betroffen sind intensiv genutzte und zum Teil bereits versiegelte Flächen. Die gesamt zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung für die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 beträgt 1.680 m<sup>2</sup>. Die gesamt zulässige Grundfläche des B-Planes Nr. 15 bleibt unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup>, so dass keine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles im Sinne des § 3c UVPG erforderlich ist.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in diesem Rahmen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Unberührt bleibt davon die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht für Eingriffe in **gesetzlich geschützte Biotope**. Bei den im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen handelt es sich nicht um Knicks im Sinne des § 21 LNatSchG. Andere Biotop sind ebenfalls nicht vorhanden. Es erfolgt demnach kein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotop.

Hinsichtlich des **Artenschutzes** weisen die vorhandenen Gehölzstrukturen, insbesondere wegen ihrer Lage im Umfeld des naturnah entwickelten Fernautales, einen gewissen Habitatwert für Vögel, Insekten und Kleinsäuger auf. Die Nutzungen innerhalb der Teilbereiche sowie die direkte Benachbarung intensiver Nutzungen (Straße, Bebauung) schränkt die Lebensraumeignung für nach § 7 BNatSchG streng geschützte Arten jedoch ein. Von den artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen ist mit dem Vorkommen von störungstoleranten, weit verbreiteten, gebüschbrütenden Vogelarten zu rechnen. Das Vorkommen weiterer geschützter Arten ist aufgrund der Standortausprägung und intensiven Nutzung der Grundstücke nicht zu erwarten.

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden die Gehölzstrukturen zu einem Teil erhalten, einige Gehölze werden jedoch entfallen. Für die potenziell durch diesen Eingriff betroffenen Arten der Gebüschbrüter geht in geringem Umfang Lebensraum verloren. Im Bereich des nahegelegenen Fernautales bestehen Ersatzquartiere. Aufgrund der Betroffenheit verbreiteter Arten und des relativ geringen Eingriffsumfanges ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen durch das Vorhaben zu rechnen. Sofern die Umsetzung des Vorhabens außerhalb der Schutzzeiten vom 01.10. bis zum 14.03. erfolgt, ist das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

## **8. IMMISSIONSSCHUTZ**

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

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

## **9. ERSCHLIESSUNG**

### **9.1. Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits durch den Linauweg gegeben. In unmittelbarer Nähe zu den Teilgebieten 1 und 2 befinden sich ca. 20 öffentliche Parkplätze entlang des Linauweges. Da durch die vorliegende Planung kein Ausbau der Ferienhauseinrichtung (Teilgebiet 1 und 2) ermöglicht wird, der eine wesentliche Erhöhung der Gästezahl bedeuten würde, werden diese auch für die Zukunft als ausreichend beurteilt.

Die Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen für diesen Teilbereich wird daher als nicht notwendig erachtet. Ggf. zusätzlich erforderliche Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen insbesondere des Teilgebietes 1 nachzuweisen.

Im Teilgebiet 3 des Plangeltungsbereiches sind bei einer Neubebauung der zur Verfügung stehenden Flächen die erforderlichen Stellplätze in direkter Zuordnung zu den Ferienhäusern nachzuweisen.

### **9.2. Technische Infrastruktur**

Die vorhandene Bebauung ist über die Straße Linauweg an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen. Weitergehende Maßnahmen oder Änderungen an vorhandenen Leitungen sind hier nicht erforderlich.

Bei einer Neubebauung innerhalb des Teilgebietes 3 kann an die im Linauweg vorhandenen Leitungen angeschlossen werden.

## **10. KOSTEN**

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

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

## **11. HINWEISE**

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Schönberg, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -