

# BEGRÜNDUNG

## Begründung zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön

Für das Grundstück Osterwisch Nr. 2

Bearbeitung:

**B2K und dn Ingenieure GmbH**

Schleiweg 10 – 24106 Kiel – Fon: 0431 / 59 67 46 0 – Fax: 0431 / 59 67 46 99 – info@b2k.de

Stand: 22.01.2020, 06.02.2020

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30 (3) BauGB) - Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB) - Beschleunigtes Verfahren (B-Plan der Innenentwicklung nach § 13 a 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

## **Inhalt**

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen.....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Stand des Verfahrens.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung.....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben .....</b>	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....</b>	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes - Entwurf vom 27.11.2018 .....</b>	<b>7</b>
<b>5.3</b>	<b>Regionalplan für den Planungsraum III (2000).....</b>	<b>8</b>
<b>5.4</b>	<b>Flächennutzungsplan (2006).....</b>	<b>8</b>
<b>5.5</b>	<b>Bebauungsplan Nr. 20 (1973).....</b>	<b>9</b>
<b>5.6</b>	<b>6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (1983) .....</b>	<b>9</b>
<b>5.7</b>	<b>9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (1995) .....</b>	<b>10</b>
<b>5.8</b>	<b>13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (2002) .....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalte der Planung - Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
<b>6.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO).....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Erschließung .....</b>	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Landschaftspflege und Artenschutz.....</b>	<b>13</b>
<b>8.1</b>	<b>Landschaftspflege .....</b>	<b>13</b>
<b>8.2</b>	<b>Artenschutz .....</b>	<b>13</b>
<b>9.</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>13</b>
<b>10.</b>	<b>Gefährdung durch Hochwasser – Risikogebiet .....</b>	<b>13</b>
<b>11.</b>	<b>Denkmalschutz, Altlasten und Kampfmittel .....</b>	<b>14</b>
<b>12.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>14</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Im Plangeltungsbereich liegt das Hochhaus „Holm“, das derzeit den Festsetzungen der 6. Änderung und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 unterliegt.

Auf Grundlage der 6. Änderung des Bebauungsplanes greifen die bis dato anzuwendenden Festsetzungen, die im Wesentlichen das Maß der baulichen Nutzung definieren. Als Beispiel sind Baugrenzen, die Anzahl der Vollgeschosse oder die Geschosßfläche (GFZ) zu nennen. Bei der Art der baulichen Nutzung wurde lediglich festgesetzt, dass es sich um ein Sondergebiet gewerblicher Fremdenverkehr handelt.

Erstmalig wurden in der 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 textliche Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen aufgeführt. Diese wurden über die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 ergänzt. Der Nutzungskatalog für das Hochhaus „Holm“ beinhaltet derzeit Pflegeeinrichtungen, betreutes Seniorenwohnen und Personalwohnungen. Ferner sind im gesamten Geltungsbereich die Nutzungen Hotel (mit Restaurant und Festsaal), Schwimmbad, Kurheim und Kurpark zulässig.

### Zusammenfassung der historischen Entwicklung:

*Von 1973 bis einschließlich 1989 wurde das Hochhaus als Feriencenter genutzt, wobei zuletzt für die touristische Nutzung eine sinkende Nachfrage zu verzeichnen war. Angesichts dieser Tatsache und dem Erfordernis in Schleswig-Holstein eine Erstaufnahmeeinrichtung für Aussiedler zu schaffen, wurde „der Holm“ von 1990 an für insgesamt sechs Jahre zur Erstaufnahmeeinrichtung.*

*Nach Beendigung dieser Nutzung wurde das Hochhaus umfangreich, mit dem Ziel dort eine Klinik einzurichten, saniert. Auf Grund geänderter Rahmenbedingungen durch eine Gesundheitsreform von Neueinrichtungen von Kliniken scheiterte das Vorhaben. Die Nutzung des Gebäudes für eine touristische Nutzung konnte trotz intensiver Bemühungen ebenfalls nicht wieder aufgenommen werden. Der Betrieb des Feriencenters und das Kurmittelhauses wurde aufgegeben.*

*Man stand vor der Herausforderung eine zukunftsorientierte Nachnutzung für den Standort zu finden. Mit Beginn des neuen Jahrtausends stieg die Nachfrage nach Seniorenwohnheimplätzen mit Pflegeeinrichtungen stetig an. Hinzu kam, dass es im Bereich der Probstei ein erhebliches Defizit an Pflegeplätzen gab. „Der Holm“ wurde schließlich als Seniorenresidenz mit Pflegeabteilung sowie Mitarbeiterwohnungen und Besucherhotellerie nachgenutzt.*

In der Vergangenheit zeichnete sich ab, dass sich der Bedarf der festgesetzten Nutzungen im Hochhaus „Holm“ stetig änderte und rückläufig entwickelte. Sukzessiv fielen Nutzungen aus der Aktivität und dem Bedarf heraus. Zeitgleich entstand eine erhöhte Nachfrage innerhalb der Gemeinde für andere Nutzungen.

Gegenwertig besteht für die Gemeinde die Möglichkeit im Hochhaus „Holm“ ihr touristisches Angebot im Bereich Sport und Fitness zu erweitern. Es wird angestrebt, Räumlichkeiten im Hochhaus „Holm“ umzunutzen und ein innovatives Indoor-Fitnessangebot zu schaffen. Die Gemeinde betrachtet das Vorhaben als zukunftsorientiert und als Chance sich damit als Urlaubsziel für Sporttreibende zu etablieren.

Die Einrichtung eines Fitnessangebotes/ Fitnesscenters entspricht nicht den bestehenden Festsetzungen. Da die Festsetzungen zur Nutzung ein Grundzug des Bebauungsplanes sind, ist eine Befreiung nicht möglich. Um die Einrichtung zu ermöglichen, muss daher der Bebauungsplan geändert werden.

Mit der Planung wird das folgende städtebauliche Ziel verfolgt:

- Änderung der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet gewerblicher Fremdenverkehr, Seniorenwohnungen, Pflegeheim [SO<sub>GFS</sub>];
- Abgleich der bestehenden Nutzungen im Plangebiet und Berücksichtigung derer im Nutzungskatalog;
- Ergänzung des Nutzungskataloges möglicher gebietsverträglicher Nutzungen im Sinne der Nachhaltigkeit dieser Änderung des Bebauungsplanes;

Nach derzeitigem Planstand bleiben die Gebäudestrukturen unverändert, die Maßnahmen betreffen nur Umstrukturierungen innerhalb der Gebäude durch Umbaumaßnahmen. Die Umbaumaßnahmen dienen in erster Linie dazu, um die vor genannten Einrichtungen zu ermöglichen. Notwendige Maßnahmen hinsichtlich des Brandschutzes sind damit inbegriffen.

## **2. Aufstellungsbeschluss, rechtliche Grundlagen**

Die Gemeinde fasste am 24.09.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20. Der Aufstellungsbeschluss wurde am \_\_\_\_\_ öffentlich bekanntgemacht.

Die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt nach dem Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) i.V.m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434), dem Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) in der Fassung vom 24.02.2010, zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 02.05.2018, und der aktuellen Fassung der Landesbauordnung (LBO).

## **3. Stand des Verfahrens**

Die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Die Entscheidung, besagtes Verfahren in diesem Planungsfall anzuwenden, wird damit begründet, dass es sich bei der überplanten Fläche um eine kleinräumige Entwicklung im Innenbereich handelt. Die Fläche ist bebaut und soll für eine Nachnutzung bauleitplanerisch geändert werden (siehe vor genanntes, Anlass und Ziel der Planung).

Die Kriterien, die einem § 13 a BauGB Verfahren zugrunde zu legen sind, werden erfüllt:

- Die Fläche liegt im Innenbereich der Gemeinde Schönberg, Ortsteil Holm;
- Es wird eine Grundfläche mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.
- Es wird kein Vorhaben begründet, welches die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erfordert.

Durch die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine (erhebliche) Beeinträchtigung von etwaigen Schutzgütern ist nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkung von schweren Unfällen nach § 50 Abs. 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung (Umweltbericht) abgesehen. Die Eingriffsregelung und die artenschutzrechtlichen Belange sind hingegen abzugeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB. Daher kann gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Gemeinde Schönberg macht hiervon Gebrauch.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ .

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis zum \_\_\_\_\_ durchgeführt.

#### **4. Flächengröße, Lage im Raum und derzeitige Nutzung**

Der Plangeltungsbereich hat eine Größe von ca. 2,4 ha.

Die Gemeinde Schönberg liegt im Kreis Plön. Das Gemeindegebiet liegt ca. 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt Kiel. Die Gemeinde besteht aus dem Hauptort Schönberg und den Ortsteilen Schönberger Strand, Kalifornien, Brasilien und Holm. Die Gemeinde Schönberg hat ca. 6.400 Einwohner.

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 befindet sich im Ortsteil „Holm“ der Gemeinde Schönberg mittelbar westlich der Kreisstraße 15 (K15), unmittelbar westlich der Straße „Osterwisch“. Das Plangebiet wird über die Straßen „Osterwisch“ und „Kappellenweg“ erschlossen. Über beide Straßenzüge ist die Bundesstraße B 502 in Richtung Kiel bzw. Schönberg zu erreichen.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück „Osterwisch“ Nr. 2, das aus den Flurstücken 28/24, 228, 17/2, 88/1 und 23/6 besteht. Der überplante Bereich ist bereits bebaut. Die baulichen Anlagen bestehen aus einem zentral liegenden 21 stockigen Hochhaus mit einem 2 geschossigen Basisbaukörper. Nördlich und südlich der Gebäude befinden sich in großer Anzahl Stellplätze.

Die derzeitige Nutzung des gesamten Gebäudekomplexes ist sehr weit gefächert und weicht teilweise von den zulässigen Nutzungen gemäß rechtskräftiger Satzung ab. Im Gebäudekomplex sind unter anderen folgende Nutzungen untergebracht:

- Appartements;
- Ferienwohnungen;
- Monteurwohnungen;
- eine Diskothek;
- Indoor Minigolfanlage;
- Indoor RC-Parcours-Anlage;
- Büros/ Räume der Verwaltung;
- Großraumküche.

Nach derzeitigem Stand sind Teile des Gebäudes untergenutzt. Mit der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beabsichtigt die Gemeinde, dass es dem Vorhabenträger möglich ist, eine Vielzahl an ortsverträglicher Nutzungen in dem Gebäudekomplex zu etablieren/ unterzubringen, damit der aus dem 70ern errichtete Komplex für eine gewerbliche touristische Nutzung nachhaltig wieder attraktiv gestaltet werden kann.

## **5. Rechtliche Rahmenbedingungen, übergeordnete planerische Vorgaben**

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Bauleitpläne, das heißt, der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan, sind die Steuerungsinstrumente der Gemeinde für die städtebauliche Entwicklung in ihrem Gemeindegebiet. Die Bauleitpläne sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Folgende planerischen Vorgaben sind bei der Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 zu berücksichtigen:

### **5.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010**

Der seit Oktober/2010 wirksame Landesentwicklungsplan 2010 (LEP) formuliert die Leitlinien der räumlichen Entwicklung in Schleswig-Holstein und setzt mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung den Rahmen, an dem sich die Gemeinden zu orientieren haben. Der Landesentwicklungsplan soll sowohl die Entwicklung des Landes in seiner Gesamtheit fördern als auch die kommunale Planungsverantwortung stärken.

Der Landesentwicklungsplan enthält für die Gemeinde Schönkirchen die folgenden Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel;
- Die Gemeinde liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Schönkirchen - Probsteierhagen - Schönberg' und bildet hierbei den Endpunkt der Siedlungsachse;

- Die Gemeinde Schönberg ist ein 'Unterzentrum';
- Die Ortsteile Schönberger Strand, Kalifornien, Brasilien und Holm liegen in einem 'Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung'. Das übrige Gemeindegebiet liegt innerhalb eines 'Entwicklungsraumes für Tourismus und Erholung'.

Dem Textteil des Landesentwicklungsplanes sind die folgenden Ausführungen zu entnehmen:

Siedlungsschwerpunkte:

Im Kap. 1.3 ist dargelegt, dass die Siedlungsschwerpunkte in den Ordnungsräumen die 'Siedlungsachsen' und die 'Zentralen Orte' sind. Die Gemeinde Schönberg gehört somit zu den Siedlungsschwerpunkten. Sie ist damit auch ein Schwerpunkt für den Wohnungsbau. Für die Wohnungsbauentwicklung ist in Kap. 2.5.2 festgelegt, dass die Gemeinden, die Schwerpunkte für den Wohnungsbau sind, eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs haben und eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen sollen (vgl. S. 45).

**Bewertung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll ein breit gefächertes Angebot an Nutzungen zugelassen werden. Gemäß Nutzungskatalog gehören auch Wohnnutzungen dazu, wobei anzumerken sei, dass im Plangebiet bereits gewohnt wird.

Da die Gemeinde ein Schwerpunkt für den Wohnungsbau ist, darf in der Gemeinde Wohnraum geschaffen werden.

Entwicklungsraum/ Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung:

[Kap. 3.7.1, 1 Z] ... Der Küstenraum der Probstei von Stein bis Stakendorf liegt in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. ...

... [3 G] In dem Schwerpunkträumen für Tourismus und Erholung soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden, das bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen, Maßnahmen und Vorhaben zu berücksichtigen ist.

Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes beziehungsweise dem Bau neuer Anlagen haben...

**Bewertung**

Zielsetzung des Bebauungsplanes ist es, das Nutzungsangebot zu erweitern und somit Nutzungen, die auch dem Tourismus zugutekommen, zu fördern und zu stärken. Der Bau von neuen Anlagen sowie die reine Kapazitätserweiterung sind dabei nicht geplant, vielmehr sollen vorhandene untergenutzte Gebäudestrukturen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

## **5.2 Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes - Entwurf vom 27.11.2018**

Der Landesentwicklungsplan wird zurzeit fortgeschrieben. Das Verfahren ist derzeit (Stand: Januar/2020) noch nicht abgeschlossen. Dennoch ist die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes bis endgültigen Fertigstellung bei den Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Ein wesentlicher Gegenstand der Fortschreibung besteht in der Zuweisung eines neuen Kontingentes für die wohnbauliche Entwicklung, das den Gemeinden bis zum Jahr 2030 zur Verfügung steht. Hiervon ist die Gemeinde Schönberg nicht betroffen, da sie ein Schwerpunkt für

den Wohnungsbau darstellt. Die wohnbauliche Entwicklung innerhalb der Gemeinde wird durch den Landesentwicklungsplan nicht begrenzt.

Hinsichtlich den Zielen für Tourismus und Erholung ergeben sich durch die Fortschreibung keine neuen Erkenntnisse.

### **5.3 Regionalplan für den Planungsraum III (2000)**

Der derzeit wirksame Regionalplan leitet sich aus dem Landesraumordnungsplan (LROP) aus dem Jahr 1998 ab. Der Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan (LEP) abgelöst (s.o.). Eine Fortentwicklung des Regionalplanes steht noch aus, so dass weiterhin der Regionalplan aus dem Jahr 2000 als Planungsvorgabe zu beachten ist. In den Aussagen, in denen der Regionalplan vom Landesentwicklungsplan abweicht, gelten die Aussagen des Landesentwicklungsplanes.

Im Regionalplan bestehen für die Gemeinde bzw. das Plangebiet folgende Aussagen:

- Die Gemeinde liegt im Ordnungsraum in Bezug auf die Landeshauptstadt Kiel;
- Der Hauptort Schönberg liegt auf der Siedlungsachse 'Kiel - Schönkirchen - Probsteierhagen - Schönberg' und bildet hierbei den Endpunkt der Siedlungsachse;
- Die Gemeinde Schönberg ist ein 'Unterzentrum';
- Der Ortsteil Holm liegt in einem 'Ordnungsraum für Tourismus und Erholung';
- Der Ortsteil Holm liegt in einem 'Regionalen Grünzug';
- Das Plangebiet liegt in einem 'Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft'.

#### **Bewertung**

Die Vorgaben für die Siedlungsentwicklung sowie für die Entwicklung von Tourismus und Erholung leiten sich aus dem Landesentwicklungsplan ab. Aus dem Regionalplan ergeben sich keine weiteren Vorgaben für die Planung.

### **5.4 Flächennutzungsplan (2006)**

Der Plangeltungsbereich ist als Sonstiges Sondergebiet gewerblicher Tourismus, Seniorenwohnungen und Pflegeheim dargestellt.

#### **Bewertung**

Durch die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 soll die Fläche als Mischgebiet (MI) ausgewiesen werden, was vielmehr dem Gebietscharakter widerspiegelt und nachhaltig der Gebietsentwicklung zugutekommt. Die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 kann nicht aus dem derzeit wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden, da die Fläche als Sondergebiet gewerblicher Tourismus, Seniorenwohnungen und Pflegeheim dargestellt ist.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB kann der Bebauungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, wenn dieser von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht. In diesem Fall ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönberg durch Berichtigung liegt den Unterlagen als Anlage bei.



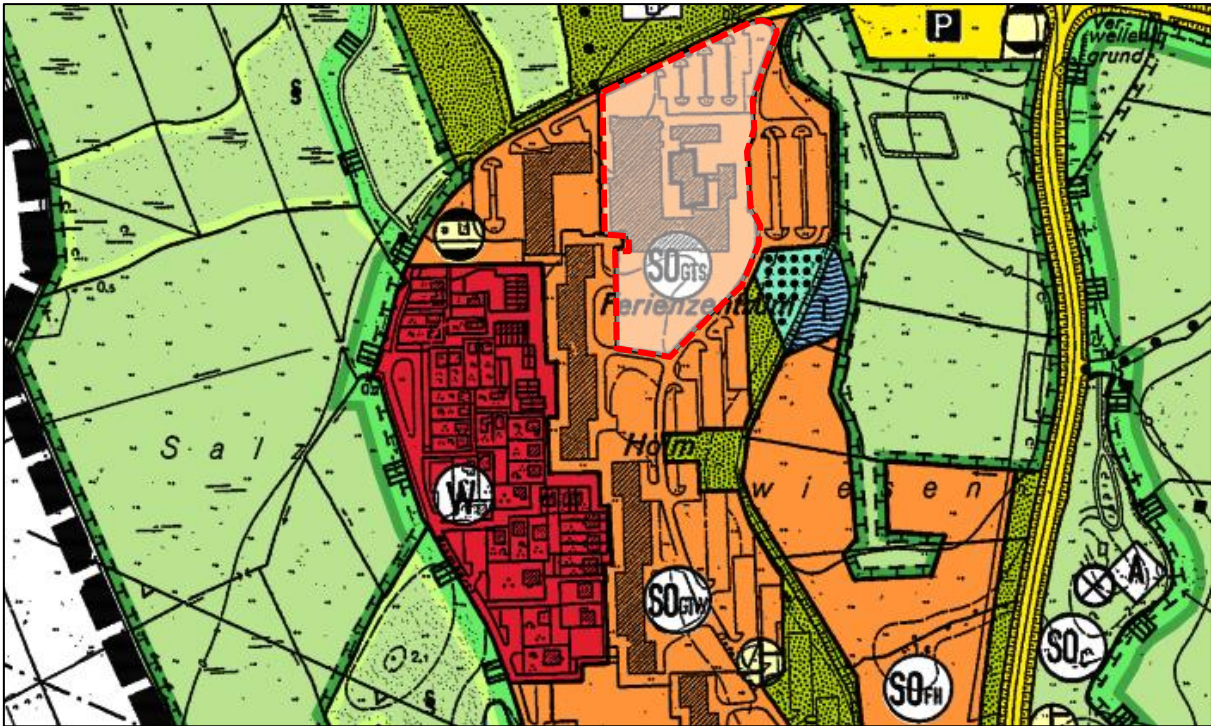


Abb. 01 Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Schönberg (2006)

### 5.5 Bebauungsplan Nr. 20 (1973)

Der Bebauungsplan Nr. 20 sah in seiner ursprünglichen Fassung eine ausschließlich touristische Nutzung vor. Der Geltungsbereich wurde als Sondergebiet gewerblicher Fremdenverkehr (SO1) ausgewiesen. Ein Teil B Text war nicht Bestandteil der Satzung. Die Nutzungsschablone hielt noch weitere Angaben über die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Zudem wurde zwischen dem Baufenster und der Straße Kapellenweg eine Stellplatzanlage (P13) festgesetzt.

#### Bewertung

Ein Teilbereich der Ursprungfassung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 außer Kraft gesetzt und ist daher nicht mehr anzuwenden.

### 5.6 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (1983)

In der 6. Änderung des Bebauungsplanes wurde die vorhandene Baugrenze um das Hochhaus „Holm“ in Richtung Norden geringfügig vergrößert. Die vor genannten Festsetzungen der Ursprungfassung blieben unverändert. Ergänzt wurden diese lediglich durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise des Baufensters. Die textlichen Festsetzungen betrafen nur die Gebäudehöhe, der zulässigen Dachformen, der Materialien und der Hochwasserfreiheit. Im Bereich des Hochhauses „Holm“ sollten im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Kureinrichtungen und die dafür erforderlichen Stellplätze errichtet werden. Im Nachgang der 6. Änderung wurde der Ortsteil Holm als Heilbad anerkannt. Im Bereich des Schwimmbades wurde eine Solequelle erschlossen und Einrichtungen für Badekurgäste geschaffen.

#### Bewertung

Mit den nachfolgenden Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 20 für den Plangeltungsbe-  
reich, die 9. Änderung und die 13. Änderung, wurden die textlichen Festsetzungen hinsichtlich

der Art der baulichen Nutzung erweitert. Alle weiteren Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung gemäß Nutzungsschablone sowie Baugrenzen und der Fläche für Nebenanlagen (Stellplatzfläche) sind weiterhin gültig.

Dementsprechend enthält der Entwurf dieser Änderung des Bebauungsplanes einen Hinweis über den Verbleib der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.

Festsetzungen aus der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für den Bereich des Plangeltungsbereichs der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

Alle Festsetzungen aus der Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Schönberg - Holm - haben weiter Gültigkeit und bleiben als Festsetzungen bestehen.

Von den vorgenannten ausgenommen ist die Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung Sondergebiet gewerblicher Fremdenverkehr [SO gewerbl. Fremdenverkehr]. Diese Festsetzung aus der Satzung der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 - Holm - der Gemeinde Schönberg hat innerhalb des Geltungsbereichs der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 - Holm - der Gemeinde Schönberg keine Gültigkeit mehr.

### **Begründung**

Die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird für einen Teilbereich überplant. Die Festsetzungen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 bleiben, mit Ausnahme über die Art der baulichen Nutzung (Sondergebiet gewerblicher Fremdenverkehr), von dieser Satzung unberührt, ohne dass dieser verfahrensrechtlich aufgehoben wird. Der Hinweis über den Verbleib der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 hat zur Folge, dass die 6. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung bei Inkrafttreten der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 außer Kraft gesetzt wird, lebt aber bei Unwirksamkeit der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wieder auf.

### **5.7 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (1995)**

In der 9. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte die Erweiterung der touristischen Nutzung des Hochhauses „Holm“ um die Nutzungsmöglichkeit als Kurheim und Kurklinik. Die textlichen Festsetzungen wurden um die Nutzungen Hotel mit Restaurant und Festsaal, Schwimmbad, Kurheim und Kurklinik erweitert. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgte nur im Rahmen einer textlichen Festsetzung, die Planzeichnung war hiervon nicht betroffen.

Mit der Änderung sollten Synergien zwischen dem Hochhaus und den bestehenden Kureinrichtungen des Heilbades geschaffen werden.

### **Bewertung**

Die 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wurde im Rahmen der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 überplant.

### **5.8 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 (2002)**

Der im Kapitel 4 beschriebene Plangeltungsbereich der 15. Änderung ist identisch zu dem der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Schönberg. In der Änderung von 2002 wurde die Art der baulichen Nutzung zu „Sondergebiet gewerblicher Fremdenverkehr, Seniorenwohnungen, Pflegeheim [SO<sub>GFS</sub>] geändert. Im gesamten Plangeltungsbereich wurden wie in der vor genannten 9. Änderung die Nutzungen Hotel mit Restaurant und Festsaal, Schwimmbad, Kurheim und Kurklinik wieder berücksichtigt. Mit der 13. Änderung wurde das

Hochhaus „Holm“ zeichnerisch durch das Planzeichen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung abgegrenzt. Für den Bereich wurden folgende Nutzungen für zulässig erklärt:

- 01. - 08. Obergeschoss: Pflegeeinrichtungen und betreutes Seniorenwohnen
- 09. - 10. Obergeschoss: Betreutes Seniorenwohnen und Personalwohnungen
- 11. - 14. Obergeschoss: Betreutes Seniorenwohnen

Weiterhin wurde festgesetzt, dass die sonstigen Festsetzungen des Ursprungsplanes, der 6. Änderung und 9. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 von der 13. Änderung unberührt bleiben.

Ein ähnlich lautender Passus wurde in der 15. Änderung des Bauungsplanes Nr. 20 aufgenommen.

#### Verbleib der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 für den Bereich des Plangeltungsbereichs der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

Die Festsetzungen aus der Satzung der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 - Holm - der Gemeinde Schönberg haben innerhalb des Geltungsbereichs der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 - Holm - der Gemeinde Schönberg keine Gültigkeit mehr.

#### **Begründung**

Der Geltungsbereich der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird überplant, ohne dass dieser verfahrensrechtlich aufgehoben wird. Die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wird bei Inkrafttreten der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 außer Kraft gesetzt, lebt aber bei Unwirksamkeit der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 wieder auf.

## **6. Inhalte der Planung - Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)**

Es wird ein Mischgebiet [MI] gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

#### **Begründung**

Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist es, den Nutzungskatalog der 13. Änderung des Bebauungsplanes zu ändern. Dabei soll insbesondere die Möglichkeit geschaffen werden, in einem Teilbereich des Hochhauskomplexes ein Fitnesscenter zu errichten.

Für diese Nutzung wurde ein Nutzungsänderungsantrag beim Kreis vorgelegt, für die keine Genehmigung erteilt wurde, da sie nicht mit dem Nutzungskatalog der rechtskräftigen 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 kompatibel war. Eine Befreiung war nicht möglich, da die Grundzüge der Planung betroffen sind.

Aufgrund dessen wurde von der Gemeinde Schönberg die Aufstellung der 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 beschlossen, um die planungsrechtlichen Grundvoraussetzungen zur Errichtung eines Fitnesscenters (Anlagen für sportliche Zwecke) zu schaffen.

Unter der Annahme, dass es sich weiterhin in der Grundausrichtung um ein Sondergebiet gewerblicher Fremdenverkehr handelt, wurde ein Nutzungskatalog aufgestellt. Dieser Nutzungskatalog berücksichtigte nicht nur die geplante Nutzung (Fitnessangebot/ Fitnesscenter), sondern alle vorhandenen sowie zukünftigen Nutzungen.

Da dieser Nutzungskatalog mehr dem eines Mischgebietes entsprach, wurde ein Mischgebiet [MI] nach § 6 BauNVO festgesetzt.

In dem Mischgebiet [MI] sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

### **Begründung**

Das Plangebiet wurde seinerzeit für die touristische Nutzung entwickelt, die auch weiterhin Bestand haben wird. Zudem sind Wohnnutzungen sowie weitere kleinteilige sonstige Nutzungen hinzugekommen, die über die 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 legitimiert werden sollen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 Gartenbaubetriebe und Tankstellen wären für das Gebiet mit den gegenwärtigen und zukünftigen Nutzungsstrukturen gebietsunverträglich, so dass diese gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen werden.

In dem Mischgebiet [MI] ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) ausnahmsweise zulässig.

### **Begründung**

Vergnügungsstätten sind Nutzungen, die in der Regel zu Abend- und Nachtstunden einen Publikumsverkehr verursachen, einhergehend mit Immissionsbelastungen (Verkehrs- und Gewerbelärm) am und im Gebäude sowie im Umfeld. Die Gemeinde hält es sich vor, bei Nutzungsanträgen für Vergnügungsstätten darüber zu entscheiden, ob diese für das Gebiet schädlich sind oder nicht. Eine Befreiung über eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung geht mit einer positiven Entscheidung von der Gemeinde nicht einher. Eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung ist mit einer Nutzungsänderung/-antrag vorzulegen.

Folgende Unterarten von sonstigen Gewerbebetrieben:

- a) Spiel- und Automatenhallen, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen,
- b) Wettbüros,
- c) Hostessenbetriebe,
- d) Bordelle, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
- e) und Sex-Shops

sind unzulässig.

### **Begründung**

Die Gemeinde Schönberg mit den Ortsteilen Schönberger Strand, Kalifornien, Brasilien und Holm ist touristisch geprägt und wird im Landesentwicklungsplan (LEP) als Entwicklungsraum/Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dargestellt.

Die aufgeführten Betriebe a. bis e. bieten Leistungen an, die mit der örtlichen Umgebungsstruktur/ Nutzungsstruktur sowie den Zielen der Landesplanung nicht vereinbar sind.

In dem Mischgebiet [MI] sind gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss sowie in dem ersten (1.) Obergeschoss keine Wohnnutzungen zulässig.

### **Begründung**

Wohnnutzungen werden in den ersten beiden Geschossen ausgeschlossen, da die ersten beiden Geschosse für Nutzungen, wie zum Beispiel Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke usw., frei gehalten werden sollen. Die vor genannten Nutzungen sind vor allem als Ergänzung und Erweiterung der touristischen Angebote zu sehen, die aufgrund der Lage gut erreichbar sind.

Mit der Differenzierung soll zudem erreicht werden, dass die für ein Mischgebiet erforderliche (zwingende) Nutzungsmischung von Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gewährleistet wird.

## **7. Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über den „Osterwisch“ vorhanden. Die Verkehrsanbindung erfolgt vom „Osterwisch“ an die Kreisstraße K15 zur Bundesstraße 502 oder zur Landesstraße 165. Das Plangebiet ist regional und überregional gut erschlossen.

Stellplätze zur Deckung des Bedarfs sind im nördlichen Planbereich sowie östlich des Hochhauses „Holm“ (außerhalb des Geltungsbereiches) vorhanden.

## **8. Landschaftspflege und Artenschutz**

### **8.1 Landschaftspflege**

Durch die Planung ergeben sich keine Auswirkungen für Natur und Landschaft. Die Festsetzungen führen zu keinen naturschutzrechtlichen Eingriffen.

### **8.2 Artenschutz**

Die Planung hat keine Auswirkungen auf die artenschutzrechtlichen Belange. Ein Eintreten der Verbotsbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz kann ausgeschlossen werden.

## **9. Ver- und Entsorgung**

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße „Osterwisch“ bereits vorhanden. Neue Ver- und Entsorgungsleitungen werden nicht benötigt.

## **10. Gefährdung durch Hochwasser – Risikogebiet**

Das Plangebiet liegt ca. 400 m von dem Landesschutzdeich, der an der Ostseeküste besteht, entfernt. Die Geländehöhen im Plangebiet liegen zwischen ca. 1,20 m über NN im Norden und ca. 1,65 m über NN im Südosten.

Hinsichtlich der Einschätzung des Hochwasser-Risikos, das von der Ostsee ausgeht, wird unterschieden zwischen Bereichen, die

- a) durch ein Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit,
- b) durch ein Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehr-Intervall: mindestens 100 Jahre) oder
- c) durch ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (voraussichtliches Wiederkehr-Intervall: mindestens 200 Jahre)

betroffen sind.

Das Plangebiet ist durch ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit betroffen (das entspricht einem 200-jährigen Hochwasser-Ereignis). Es liegt somit innerhalb eines Risikogebietes gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz.

Bauverbote gemäß § 80 Landeswassergesetz (LWG) bestehen nicht, da das Plangebiet durch einen Landesschutzdeich geschützt ist (siehe § 80 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 2 Nr. 6 LWG).

## **11. Denkmalschutz, Altlasten und Kampfmittel**

Das Plangebiet ist überbaut und überformt. Die Belange des Denkmalschutzes können ausgeschlossen werden. Auf der Fläche sind keine Altlasten und Kampfmittel bekannt.

## **12. Auswirkungen der Planung**

Die Änderung der Festsetzung der zulässigen Nutzungen im Plangebiet bricht die starken Restriktionen insbesondere bezogen auf das Hochhaus „Holm“ auf und ermöglicht nachhaltig eine stärkere Nutzungsmischung.

Weitere Auswirkungen sind von der Planänderung nicht zu erwarten.

Die Begründung wurde am ..... durch Beschluss der Gemeindevertretung gebilligt.

Schönberg, den .....

Unterschrift/Siegel

.....  
- Bürgermeister -

Aufgestellt: Kiel, den 22.01.2020

**B2K** B2K und dn Ingenieure GmbH  
**dn|ing** Schleiweg 10, 24106 Kiel  
Tel.: +49 431 596 746 0  
info@b2k-dni.de • www.b2k-dni.de