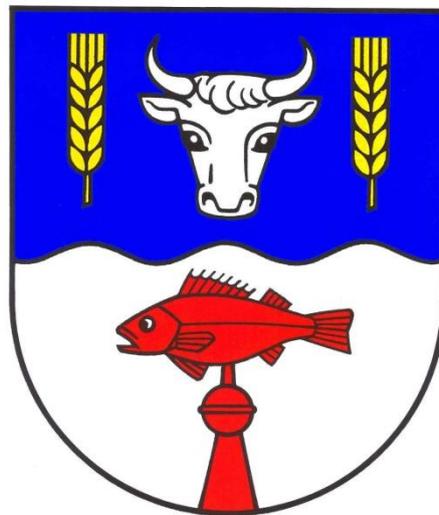


# BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 29A  
DER GEMEINDE SCHÖNBERG FÜR DAS GEBIET

„NÖRDLICH DER KUHBRÜCKSAU, SÜDLICH DES DEICHWEG UND  
WESTLICH DER BEBAUUNG MOORWEG / GROSSE HEIDE“



- ENTWURF -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 07. April 2021

**GUNTRAM 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.	Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II.....	7
4.3.	Flächennutzungsplan .....	7
4.4.	Landschaftsplan .....	8
4.5.	Bebauungsplanung.....	8
5.	Planung.....	9
5.1.	Ziele der Planung .....	9
5.2.	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	10
6.	Planinhalte und Festsetzungen .....	11
6.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	11
6.2.	Örtliche Bauvorschriften .....	12
6.3.	Grünordnerische Festsetzungen .....	12
6.4.	Nachrichtliche Übernahmen .....	13
7.	Umweltbelange .....	13
8.	Immissionsschutz.....	15
9.	Erschliessung.....	15
9.1.	Verkehrerschließung.....	15
9.2.	Technische Infrastruktur .....	16
10.	Kosten.....	16
11.	Hinweise .....	16

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

Die Attraktivität der Gemeinde Schönberg als Ostseebad und anerkannte Tourismusgemeinde und Erholungsort mit seinen umfangreichen Einrichtungen, Anlagen und den naturräumlichen Gegebenheiten ermöglicht einen hohen Freizeitwert für den Tourismus. Die damit verbundenen Einrichtungen und ihre Ausstattung führten im Laufe der vergangenen Jahrzehnte vor allen Dingen in den stark frequentierten Sommermonaten zu einer ständig zunehmenden Zahl der Besucher und der Nutzung der Strandbereiche sowie der Campingplätze. Im Zuge dieser Entwicklung veränderten sich auch die Rahmenbedingungen für eine den Nutzungen angemessene private und gemeindliche Infrastruktur, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Besucher gerecht zu werden. Daher beschloss die Gemeinde bereits 1974 im Ortsteil Kalifornien den Neubau eines Sanitärgebäudes mit integriertem Verkaufsraum mit einem Warenangebot für Strandbesucher und Campingplatznutzer. Im folgenden Jahr wurde das Gebäude auf dem Grundstück am Tannenweg 7 errichtet.

Die weiteren städtebaulichen Planungen für den Ortsteil und die weitgehende Realisierung der Planinhalte führten in den Folgejahren zu einem Ausbau der Erschließungsanlagen, der Baugebiete, des Campingplatzes und der im Wesentlichen am Tourismus orientierten Infrastruktur. Diese Entwicklung ging auch einher mit Veränderungen im Bereich der erforderlichen und zeitgemäßen privaten und gemeindlichen Einrichtungen und Anlagen für die Feriengäste und Strandbesucher. Ein Ergebnis dieser Entwicklung war jedoch die nicht mehr am Besucher orientierte zeitgemäße Nutzung bzw. Erforderlichkeit des Sanitärgebäudes mit seinem integrierten Verkaufsraum für die Strandbesucher und Nutzer des nahen Campingplatzes. Die Funktion des Gebäudes hatte sich überlebt. Versuche die Räumlichkeiten anderweitig zu nutzen führten zu keiner dauerhaften Lösung. Das Gebäude steht nunmehr seit einigen Jahren leer. Die Gemeinde beabsichtigt daher eine Nutzungsänderung des bisher im Bebauungsplan Nr. 29A als öffentliches WC festgesetzten Sanitärgebäudes. Zukünftig soll die Grundstücksfläche analog zu den benachbarten Ferienhausgebieten ebenfalls als derartiges Sondergebiet ausgewiesen werden. Demgemäß ist eine Änderung der bisherigen bauleitplanerischen Festsetzungen und damit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A erforderlich.

## **2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN**

### **2.1. Rechtsgrundlagen**

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A 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.

Da die Grundzüge der Planung durch die vorliegende Planänderung nicht berührt werden, erfolgt das Aufstellungsverfahren nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren.

Das relativ kleine Plangebiet ist durch die bestehende, ehemals touristischen Zwecken dienende Bebauung (WC- und Verkaufsgebäude) sowie vorhandene, der Versorgung dienende Anlagen baulich bereits vorgenutzt und vorgeprägt. Hinsichtlich der Art der Nutzung erfolgt eine Änderung zur Zulassung einer Nutzung des bestehenden Gebäudes als Ferienhaus im Anschluss an die unmittelbar östlich angrenzende, im B-Plan Nr. 29 A festgesetzte Ferienhausnutzung. Der Charakter bzw. die touristische Prägung dieses Bereiches, die der B-Plan Nr. 29 A als Ursprungsplan vorgegeben hat, bleiben jedoch unverändert. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt eine lediglich geringfügige Erhöhung zugunsten von Anbauten an den Bestand und die Schaffung unselbständiger Terrassen. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planänderung die Grundzüge der Ursprungsplanung nicht berührt.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeit unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7. BauGB genannten Schutzgüter. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Demgemäß wird von einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A wurde am 14.12.2017 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg für ein weiter gefasstes Plangebiet getroffen. Nach Teilung der Planungen in eine 1. und 2. Änderung sowie Anpassung des vorliegenden Plangeltungsbereiches wurde der Aufstellungsbeschluss am 24.09.2019 erneut gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass das Aufstellungsverfahren nach den verfahrensleitenden Regelungen des § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren erfolgen soll.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wird bei der vorliegenden Planung auf Grundlage des § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB verzichtet.

Der für die verfahrensleitenden Beschlüsse delegierte Planungsausschuss der Gemeinde Schönberg hat in seiner Sitzung am 20.10.2020 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A gefasst. In der Beschlussfassung sowie der Begründung und der anschließenden öffentlichen Auslegung wurde dabei irrtümlich auf die Durchführung im Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) abgestellt.

Daher hat der Planungsausschuss der Gemeinde Schönberg in seiner Sitzung am 18.02.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erneut gefasst.

Auf der Grundlage des Planentwurfes erfolgte die öffentliche Auslegung der Planung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 01.03.2021 bis einschließlich 01.04.2021. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.02.2021.

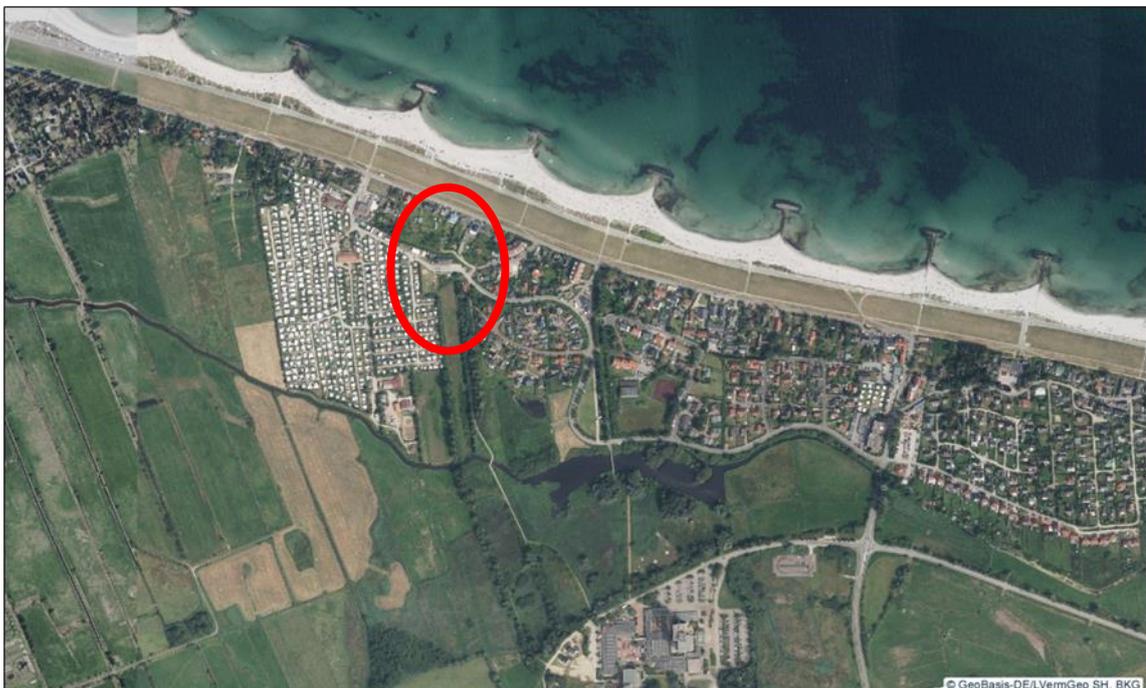
Die Gemeindevertretung Schönberg hat in ihrer Sitzung am ... die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A gefasst und die Begründung gebilligt.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf in die Begründung aufgenommen.

## 3. **ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND**

### 3.1. Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Schönberg liegt ca. 20 km nordöstlich der Landeshauptstadt Kiel im Kreis Plön. Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich des Gemeindegebietes im Ortsteil Kalifornien in unmittelbarer Nähe zum Ostseestrand. Die Entfernung zum Ortszentrum von Schönberg beträgt ca. 7 km.



Lage des Plangebietes im Ortsteil Kalifornien (Quelle: Digitalatlas Nord)

Der Plangeltungsbereich umfasst das mit einem einzelnen Gebäude bebaute Flurstück 10/2 und die unbebaute nördliche Teilfläche des Flurstücks 10/12. Das bebaute Flurstück liegt innerhalb der Flächen des Flurstücks 10/12. Entlang der nördlichen und westlichen Flurstücksgrenzen verlaufen schmale Entwässerungsgräben, die nicht miteinander verbunden sind.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Osten durch die westlichen Grenzen der öffentlichen Verkehrsflächen der Straße „Große Heide“ mit der Flurstücksbezeichnung 10/4 und des öffentlichen Fußweges mit der Bezeichnung 10/11,
- im Süden durch die rechtwinkelig zur Fläche des Flurstücks 10/11 festgesetzte Plangeltungsbereichsgrenze, gemessen in einem Abstand von 29,0 m entlang der westlichen Grenze des Flurstücks 10/11,
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 8 des benachbarten Campingplatzes und Ferienparks sowie
- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks 6/26 des benachbarten Campingplatzes und Ferienparks.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Planes Nr. 29A umfasst ca. 0,07 ha (ca. 747 m<sup>2</sup>). Das Plangebiet befindet sich auf einer Höhenlage zwischen etwa 0,50 m und 0,80 m über NHN (Normalhöhennull über dem Meeresspiegel) und ist in seiner Geländeform als eben zu bezeichnen. Ein geringes Geländegefälle ist nur zu dem am westlichen Gebietsrand verlaufenden Entwässerungsgraben gegeben.

### 3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Wie bereits im Kapitel 1 dieser Begründung beschrieben wird das bisherige Sanitärgebäude mit integriertem Verkaufsraum bereits seit einigen Jahren nicht mehr genutzt. Dementsprechend unterliegen die unmittelbar anschließenden Freiflächen ebenfalls keiner Nutzung. Hiervon ausgenommen ist lediglich die nördlich des Gebäudes angrenzende Fläche, innerhalb dieser befindet sich die oberirdische Anlage für die Versorgung der umliegenden Baugebiete mit Elektrizität. Insgesamt 10 Nieder- und Mittelspannungskabel führen von der Anlage in die Umgebung.



**West- und Ostansicht des Sanitärgebäudes**

Die das Gebäude und die Versorgungsanlage umgebenden nördlichen und westlichen Freiflächen sind derzeit als unversiegelte Brachflächen zu bezeichnen. Auf der Ostseite des Gebäudes ist die Grundstücksfläche zwischen Wand und Wanderweg mit Platten befestigt.



**Blick von Norden auf den Plangeltungsbereich ( Stand Juli 2019 – FLO)**



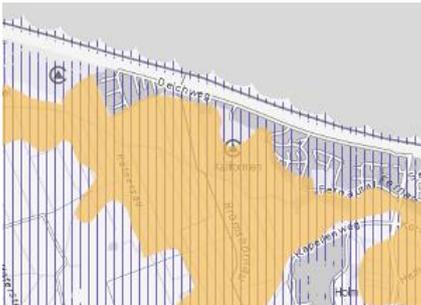
Zusätzlich ist für den Nahbereich Schönberg formuliert, dass innerhalb des Tourismusordnungsraumes Schönberger Strand, Investitionen erforderlich sind, um eine qualitative Verbesserung des Angebotes sowie eine Saisonverlängerung zu erreichen und damit auch in Zukunft konkurrenzfähig zu bleiben. (REP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

Die Pläne enthalten darüberhinausgehend 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. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II

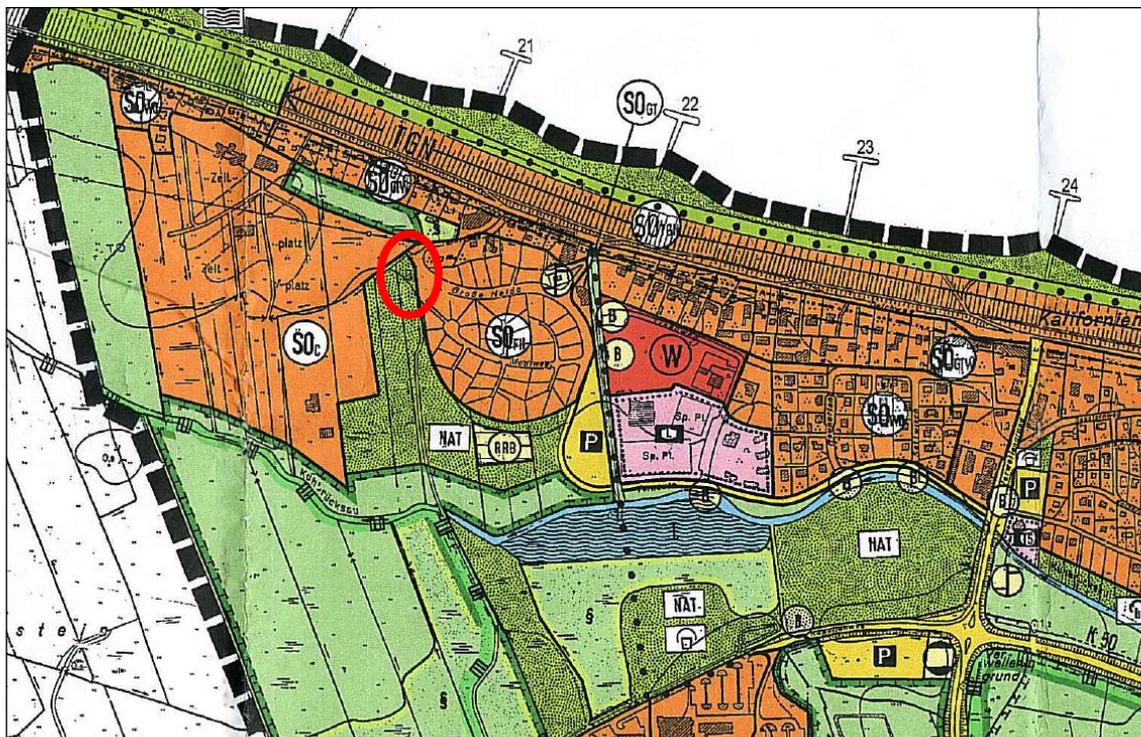
Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum stellt in der Karte 3 die Flächen des Geltungsbereiches als Hochwasserrisikogebiet Küste und die grundwasserbeeinflussten Böden als klimasensitiv dar. Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes berücksichtigen diese Inhalte, die geplanten Änderungen beachten die Ziele der Landschaftsrahmenplanung im Grundsatz.



Auszug des Landschaftsrahmenplanes / Planungsraum II (2019)

#### 4.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan, der im Jahre 2006 wirksam wurde, stellt den Plangelungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A als Grünfläche (NAT) mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, naturnah“ dar. Das Plangebiet befindet sich am äußersten nördlichen Rand dieser Fläche. Östlich, direkt an das Gebiet angrenzend, wird ein Sondergebiet (SO-fh) mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ ausgewiesen. Dieses Gebiet ist in der Zwischenzeit erschlossen und bebaut. Im Norden und Westen des Plangebietes grenzen die Flächen des Sondergebietes (SO-c) „Campingplatz“ an, der seit vielen Jahren unter der Bezeichnung Camping-Ferienpark-California besteht.

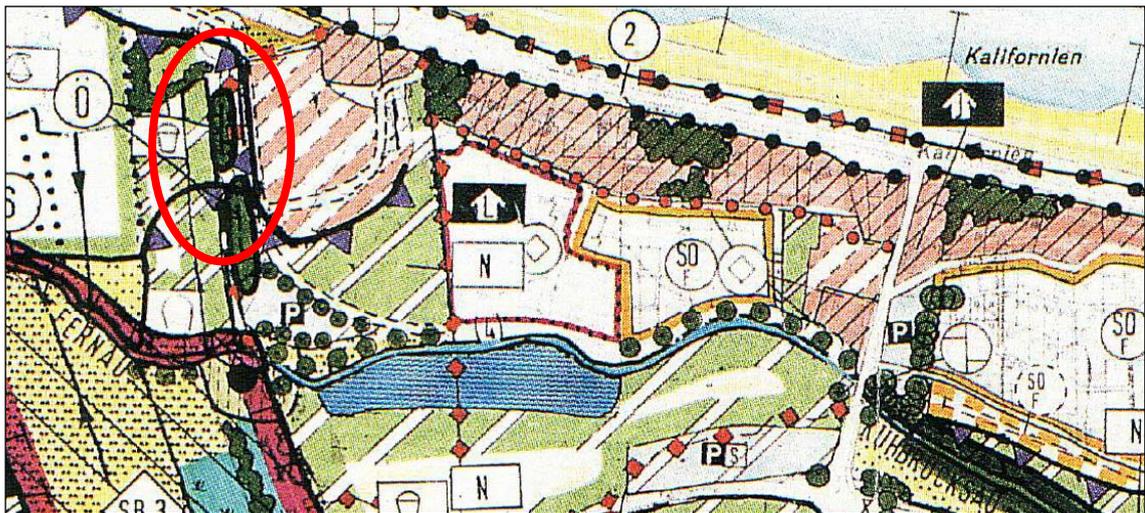


Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg (2006)

Die Fläche des ca. 747 m<sup>2</sup> großen Plangebietes, von dem ca. 525 m<sup>2</sup> auf die vorgesehene Ferienhausnutzung und die übrige Fläche auf eine festgesetzte Grünfläche entfallen, befindet sich -parzellenscharf betrachtet- zwar innerhalb der dargestellten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage, naturnah“, es ist jedoch deutlich erkennbar, dass die Abgrenzung des bestehenden F-Planes hinsichtlich einer Gesamtkonzeption und eben nicht parzellenscharf erfolgt ist. Da sich im unmittelbaren östlichen Anschluss die Darstellung eines Sondergebietes „Ferienhäuser“ anschließt und nordwestlich angrenzend ebenfalls ein touristisches Sondergebiet (Campingplatz) ausgewiesen ist, fügt sich die vorliegende B-Planänderung in die Gesamtkonzeption des F-Planes ein. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Ordnung in diesem Bereich ist zudem nicht erkennbar. Daher kann auf eine Änderung des gemeindlichen F-Planes verzichtet werden.

#### 4.4. 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 grabenbegleitenden Gehölzbestände sind als Flächen für eine ökologische Aufwertung von Windschutzpflanzungen dargestellt. Diese Darstellung kann aufgrund der Maßstäblichkeit nicht parzellenscharf auf die geplante Änderung des Bebauungsplanes übertragen werden. Im Grundsatz widersprechen die Festsetzungen nicht den Darstellungen des festgestellten Landschaftsplans.

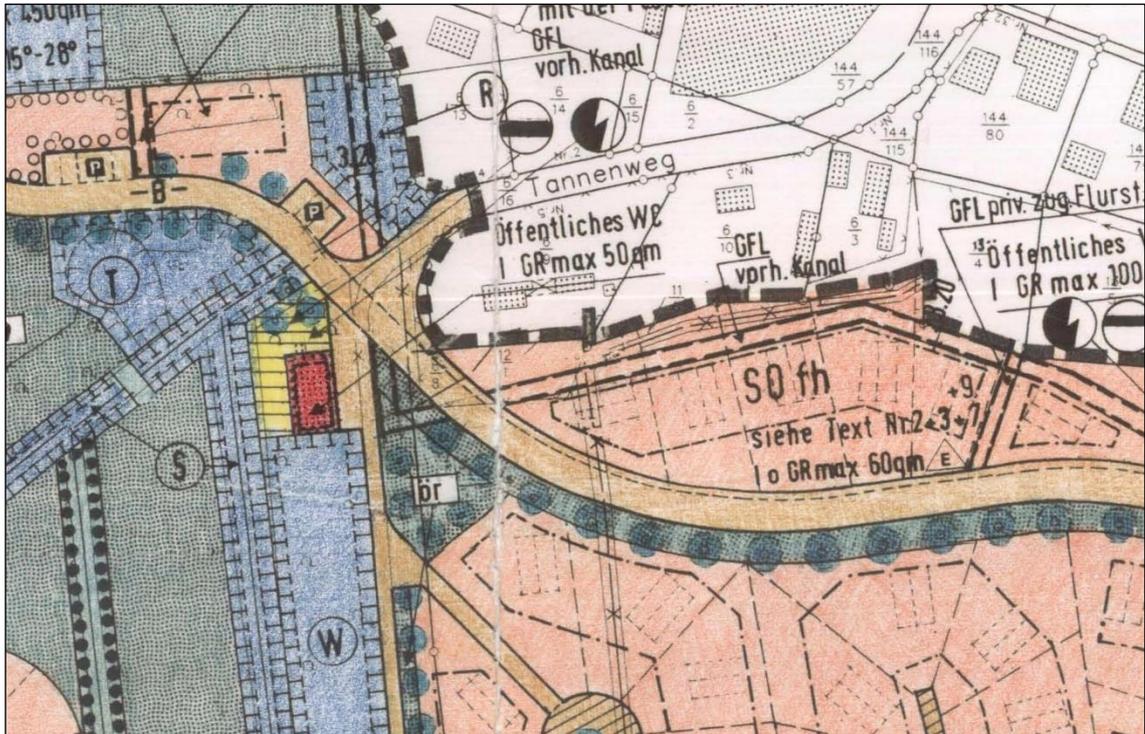
#### 4.5. Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 29A erlangte am 21. Oktober 1997 Rechtskraft. Der Bebauungsplan sollte zum damaligen Zeitpunkt, gemäß seiner Begründung, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer Ferienhausbebauung, die Abrundung des Campingplatzes „California“ und die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für eine geordnete Entwicklung der Natur und Landschaft. Außerdem sollte der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für den Bau einer neuen Erschließungsstraße zum Campingplatz bilden. Alle damals vorgesehenen Maßnahmen wurden in den nachfolgenden Jahrzehnten realisiert.

Die bereits mit einem öffentlichen Sanitärgebäude mit integriertem Verkaufsraum (Baugenehmigung 1975) bebaute Fläche im Bereich der Straßeneinmündung des Tannenweg in die Straße Große Heide wurde als Fläche für den Gemeinbedarf und die östlich unmittelbar angrenzenden Flächen für Straßen und Wege wurden ihrer vorgesehenen bzw. bereits vorhandenen Nutzung entsprechend als Verkehrsflächen festgesetzt.

Nördlich und westlich der Gemeinbedarfsfläche wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung ausgewiesen, innerhalb der Anlagen für die Versorgung mit Elektrizität und Wärme (Heizwerk) vorgesehen waren. Realisiert wurde nur die Anlage für die Versorgung der umliegenden Gebiete mit Elektrizität.

Ebenfalls nördlich und westlich der Fläche für Versorgungsanlagen erfolgte die Festsetzung einer Grünfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (S) mit der Zweckbestimmung „offener Graben mit Uferschutzzone“. Südlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzend erfolgte die Ausweisung ebenfalls einer Maßnahmenfläche (W) mit der Zweckbestimmung „Eschengehölz, Entwicklung durch Nachpflanzungen“.



Planausschnitt des Bebauungsplanes Nr. 29 A

Bei letzterer handelt es sich entsprechend des Grünordnungsplanes (1995), welcher im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 komplett einschließt, um Kompensationsflächen. Anhand dieser dort dargestellten Maßnahmen sollten die in Feuchtgebieten vorgenommenen Eingriffe ausgeglichen werden. Die jetzt geplante Änderung des Bebauungsplanes reduziert diese Maßnahmenfläche um 150 m<sup>2</sup>.

## 5. PLANUNG

### 5.1. Ziele der Planung

Die Gemeinde Schönberg beschloss bereits im Jahr 1974 zur Verbesserung der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen im Ortsteil Kalifornien den Neubau eines Sanitärgebäudes mit integriertem Verkaufsraum mit einem Warenangebot für die Besucher des nahen Strandbereiches sowie der Campingplatznutzer. Im folgenden Jahr wurde das Gebäude auf dem Grundstück am Tannenweg 7 errichtet.

Die weiteren städtebaulichen Planungen für den Ortsteil und die weitgehende Realisierung der Planinhalte führten in den Folgejahren zu einem Ausbau der Erschließungsanlagen, der Baugebiete, des Campingplatzes und der im Wesentlichen am Tourismus orientierten Infrastruktur. Diese Entwicklung ging auch einher mit Veränderungen im Bereich der erforderlichen und zeitgemäßen privaten und gemeindlichen Einrichtungen und Anlagen für die Feriengäste und Strandbesucher. Ein Ergebnis dieser Entwicklung war jedoch die nicht mehr am Besucher orientierte zeitgemäße Nutzung bzw. Erforderlichkeit des Sanitärgebäudes mit seinem integrierten Verkaufsraum für die Strandbesucher und Nutzer des nahen Campingplatzes. Die Funktion des Gebäudes hatte sich überlebt. Versuche die Räumlichkeiten anderweitig zu nutzen führten zu keiner dauerhaften Lösung. Das Gebäude mit seiner durchaus verwendungsfähigen Bausubstanz steht nunmehr seit einigen Jahren leer. Die Gemeinde beabsichtigt daher eine Nutzungsänderung des bisher im Bebauungsplan Nr. 29A als öffentliches WC festgesetzten Sanitärgebäudes. Zukünftig soll die Grundstücksfläche analog zu den unmittelbar benachbarten Ferienhausgebieten ebenfalls als derartiges Sondergebiet ausgewiesen werden. Demgemäß ist eine Änderung der bisherigen bauleitplanerischen Festsetzungen und damit die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A erforderlich.

Die Planung sieht die Modernisierung und Aufstockung des Gebäudebestandes vor. Geplant ist der Um- und Ausbau des Gebäudes mit einem bis zu zweigeschossigem Ferienhaus in einer Einzel- oder Doppelhausbauweise. Die bisher mit etwa 68 m<sup>2</sup> überbaute Grundfläche soll zugunsten überdachter Eingangs- und Treppenanlagen, einer geringen Erweiterung der Wohnflächen und erforderlichen Verstärkung der Außenwanddämmung auf bis zu einer maximalen Grundfläche von 95 m<sup>2</sup> (GR) erweitert werden.

Die umgebenden Freiflächen sollen umgestaltet werden und entsprechend den Bedürfnissen einer Nutzung als Ferienhaus gärtnerisch angelegt werden. Gemessen von der südlichen Giebelwand wird eine ca. 10 m breite Fläche einer bisher für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Eschengehölz) vorgesehenen Grundstücksfläche aus der bisher ausgewiesenen Nutzung herausgenommen. Die Umwidmung dieser Fläche in eine Gartennutzung ist zu bewerten und planungs- sowie naturschutzrechtlich vorgegeben entsprechend auszugleichen (*siehe Kapitel 7 – Umweltbelange*).

Die entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze verlaufenden offenen Gräben sind sehr wichtig für die Ableitung des Oberflächenwassers der umgebenden Gebiete wie auch des Grundstücks selbst in die südlich des Gebietes verlaufende Fernau. Wie bereits durch die im Ursprungsplan vorgegebenen Festsetzungen, werden die Bereiche entlang der Gräben weiterhin als Grünflächen und als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt mit der Zweckbestimmung Gewässerschutzstreifen (S). Ihre Erreichbarkeit zur Pflege wird planerisch gesichert durch die Festsetzung einer angrenzenden Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) belegt wird, zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und somit auch für den Gewässerunterhaltungsträger. Die Gewässer sind in ihrer Funktion dauerhaft zu unterhalten.

Die vorhandene oberirdische kleine Anlage zur Versorgung der umliegenden Gebiete wie auch des Grundstücks selbst mit Elektrizität bleibt an seinem Standort unmittelbar nördlich des Gebäudes erhalten. Auf eine Flächendarstellung in der Planzeichnung wird aufgrund der geringen überbauten Fläche verzichtet. Der Standort wird durch das entsprechende Planzeichen gekennzeichnet. Die Flächen des Versorgungsgebäudes und die Flächen, in denen die Nieder- und Mittelspannungskabel verlegt sind, werden mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belegt. Die Erreichbarkeit der Anlagen ist somit planerisch gesichert. Verlegt werden muss lediglich eine Mittelspannungsleitung, die bisher auf privater Grundstücksfläche parallel zum öffentlichen Wanderweg in südliche Richtung verlegt ist, da sie im Nahbereich des Gebäudes liegt (*siehe Kapitel 9.2 – Technische Infrastruktur*).

Die Erstellung der erforderlichen privaten Stellplatzanlagen einschließlich für Besucher ist innerhalb der nördlichen GFL-Fläche vorgesehen. Die Zufahrt kann über die Straße Große Heide erfolgen. Der Abstand der Stellplatzflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 2,50 m betragen.

Eine Neubebauung in diesem Bereich ist nicht beabsichtigt. Die vorliegende Planung verfolgt dementsprechend eine Sicherung des baulichen Bestandes mit der Möglichkeit der Nutzungsänderung und maßvolle Umbauten sowie Erweiterungen in städtebaulich verträglichem Umfang zu ermöglichen.

Durch die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A strebt die Gemeinde eine sehr kleine Erweiterung des vorhandenen Ferienhausgebietes vor. Nachbarliche Belange sind nach dem bisher der Gemeinde vorliegenden Kenntnisstand durch die Umnutzung und den Umbau des bisherigen Sanitärgebäudes nicht bekannt.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung des bestehenden Gebäudes,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes,
- die Erfüllung der Bedürfnisse nach Erholung sowie
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie

## 5.2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes und seiner bebauten und naturräumlichen Umgebung nicht wesentlich verändert. Dieser Bereich umfasst mit Ausnahme der südlich des bestehenden Gebäudes liegenden Flächen, ausschließlich Flächen, die bereits baulich genutzt werden.

Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Bebauung entlang der umgebenden Straßen sowie weiterer angrenzender Nutzungen wird sich durch die geplante Nutzungsänderung des Gebäudes kaum erhöhen und ist im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als sehr gering einzustufen. Von größeren Auswirkungen oder negativen Folgen durch die vorliegende Planung wird daher nach Kenntnis der bisher bekannten Belange nicht ausgegangen.

Weitere erhebliche und daher zu vermeidende Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die vorliegende Planung sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

## 6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

### 6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Das Baugebiet wird entsprechend der angestrebten Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ festgesetzt. Innerhalb dieses Gebietes sind nur Wohnungen zulässig, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen. Zulässig sind ebenfalls Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf. Darüberhinausgehende Nutzungen werden nicht zugelassen.

Die maximal überbaubare Grundfläche (GR) des Ferienhauses wird als absoluter Wert von maximal 95 m<sup>2</sup>. Zulässig ist eine Bauweise als Einzelhaus oder auch als Doppelhaus.

Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4, Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden. Basis für die Ermittlung der zulässigen Überschreitung ist der in der Planzeichnung festgesetzte Wert für die maximal überbaubare Grundfläche.

Die maximal überbaubare Grundfläche darf ausschließlich zugunsten von unselbständigen, offenen oder überdeckten Terrassen um maximal 25 m<sup>2</sup> erhöht werden. Offene, an das Gebäude angrenzende unselbständige Terrassen dürfen jedoch die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 2,50 m überschreiten. Diese Festsetzungen erfolgen, um die Größenordnung derartiger Bauanlagen verbindlich zu steuern.

Um die Bebauung im Übergang zu dem baulichen Bestand in den benachbarten Ferienhausgebieten und auch verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden die maximal zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen der baulichen Anlage festgesetzt. Den Höhenbezugspunkt bildet die Oberkante des Erdgeschoßfertigfußbodens, dieser darf über der zugeordneten öffentlichen Haupterschließungsstraße maximal 0,35 m betragen.



Planausschnitt der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 A

Die vorgesehenen planerischen Festsetzungen für die Umnutzung und dem Ausbau des bisherigen Sanitärgebäudes ermöglichen die Aufstockung des Gebäudes. Die zukünftige Traufhöhe wird auf 6,00 m festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,50 m.

Um den angestrebten Charakter eines Ferienhausgrundstücks mit hohem Garten- bzw. Grünflächenanteil zu gewährleisten und auch die Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen hinsichtlich der Nutzung der nicht überbauten Grundstücksflächen und deren zusätzliche Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen, wird die maximale Anzahl von

Wohnungen in dem Ferienhaus festgesetzt und die Erstellung von Neben- und Stellplatzanlagen geregelt.

Für das Plangebiet wird eine Bauweise als Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt. Beschränkt wird die Zahl der Wohnungen. Zulässig sind bei einem Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten je Ferienhaus und bei einem Ausbau als Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

Garagen und Carports werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da derartige Anlagen nicht dem angestrebten städtebaulichen Erscheinungsbild des Plangebietes als Teil der benachbarten Ferienhausgebiete entsprechen. Die auf Grund der Nutzung erforderlichen Stellplätze können als offene Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung zu dem Ferienhaus in einem Mindestabstand von 2,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.

Nebenanlagen z. B. in Form von Gartenhäusern werden dahingehend gesteuert, dass im gesamten Plangebiet je Grundstück maximal eine Nebenanlage im Sinne des § 63 Abs. 1 Buchstabe a) Landesbauordnung (LBO) mit einer maximalen Einzelgröße für die überdeckte Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig ist. Ihr Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen. Zulässig ist die Errichtung einer Nebenanlage jedoch nicht innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) belegten Flächen. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen zur Abfallbeseitigung sowie Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen. Diese Anlagen sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit die dort festgesetzten Entwicklungsziele bzw. Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Weitere Nebenanlagen, soweit nicht gesondert festgesetzt, sind im Plangebiet ausgeschlossen, um den angestrebten Charakter einer Ferienhausbebauung mit hohem Grünflächenanteil nicht zu beeinträchtigen.

## 6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild sollen 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 geregelt werden, 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 eines Teils der benachbarten, bereits vorhandenen Ferienhausbebauung zu entsprechen. Vor diesem Hintergrund sollen die Fassaden des Hauptgebäudes ausschließlich in rotem oder braunem Verblendmauerwerk wie auch mit einer Holzverkleidung zulässig sein. Die Verwendung von Leucht- und Signalfarben für den Holzanstrich ist unzulässig.

Als Dachform für das Hauptgebäude ist nur ein symmetrisches Satteldach oder ein Pultdach zulässig. Die Dacheindeckung des Hauptgebäudes hat nur mit Dachpfannen oder Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Braun oder Anthrazit zu erfolgen. Dacheindeckungsmaterialien mit glänzenden und reflektierenden Oberflächen sind unzulässig. Durch eine Begrenzung der Auswahl an Farben und Materialien wird eine aufdringliche und für die Nachbarschaft und das Landschaftsbild störende Fernwirkung des Erscheinungsbildes des Hauptgebäudes ausgeschlossen. Weitere Festsetzungen regeln die Anbringung von Solarenergieelementen auf der Dachoberfläche.

Die gestalterisch wirksamen Festsetzungen beziehen auf das Erscheinungsbild des vorhandenen Gebäudes wie auch auf das Ortsbild der angrenzenden Ferienhausgebiete.

Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen betreffen die Errichtung und die Anforderungen an Stellplatzflächen und ihre Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien zugunsten der Regenwasserversickerung sowie die Einfriedungen des Grundstücks und die Anlagen zur Abfallbeseitigung sowie die gärtnerisch anzulegenden und zu bepflanzten Grundstücksflächen.

## 6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen werden in erster Linie zur Gestaltung der festgesetzten Grünflächen und hinsichtlich des Erhalts bestehender und zu erhaltender Grünstrukturen sowie zur Neupflanzung innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes zur Erhaltung von Ufersaumstreifen entlang der bestehenden Gräben wird durch die Festsetzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft entsprochen. Die Fläche hat

eine Breite von 5 m und erstreckt sich entlang der Nord- und Westseite des Geltungsbereiches. In der Planzeichnung wird die Fläche als Gewässerschutzstreifen festgesetzt und analog zur Darstellung im Ursprungsbebauungsplan mit einem -S- bezeichnet. Um bei Bedarf die Entwässerungsgräben pflegen zu können, sind die Flächen von Einbauten aller Art frei zu halten. Versiegelungen oder die Anlage von befestigten Terrassen sind nicht zulässig.

Zur Gestaltung des Gebietes ist zudem festgesetzt, dass die an öffentliche Verkehrsflächen grenzenden Grundstücksflächen sowie die südliche Grenze zwischen Tannenweg und Graben mit standortgerechten und heimischen Laubholzhecken einzufrieden sind. Als Einfriedungen sind ausschließlich standortgerechte und heimische Gehölze zulässig, wobei grundstücksseitig Draht- oder Metallgitterzäune bis maximal 1,00 m Höhe vorgesetzt werden dürfen. Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen vorrangig der ortsbildwirksamen Eingrünung des öffentlichen Straßenraumes sowie des Grundstückes. Auf Einfriedungen anderer Art wird, um dieses Ziel zu erreichen, bewusst verzichtet.

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

Durch die Erweiterung des Sondergebietes in Richtung Süden entfällt ein ca. 10 m breiter mit Eschen und Weiden bewachsener Gehölzstreifen. Zur Abgrenzung der Privatnutzung von der Kompensationsfläche ist eine freiwachsende Hecke aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen anzulegen. Eine Einfriedung durch einen Zaun ist nur grundstückseitig zulässig.

#### 6.4. Nachrichtliche Übernahmen

Der gesamte Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A befindet sich innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes gemäß § 73 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein weist hierzu ergänzend auf folgendes hin:

*„Das Plangebiet liegt im Hochwasserrisikogebiet mit dem Referenzwasserstand HW200 von 2,45 m NHN. Der Referenzwasserstand HW200 entspricht einem Wasserstand mit einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 0,005, was gleichzusetzen ist mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasser).“*

*Das Planungsgebiet wird durch den vorhandenen Landesschutzdeich Probstei vor Ostseehochwasserereignissen geschützt. Eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für das Planungsgebiet kann allerdings nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Sie besteht jedoch nur, sofern es bei einem extremen Ostsee-hochwasser zum Bruch des Landesschutz-deiches kommt.“*

Das Plangebiet grenzt an die Ostsee an. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

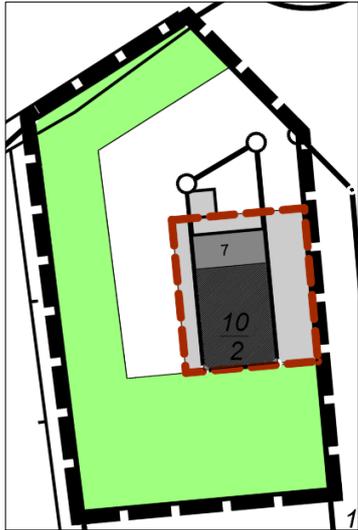
Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem VVSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

### 7. UMWELTBELANGE

Zur Betrachtung der Umweltbelange sowie der grünordnerischen Festsetzungen ist das Landschaftsplanungsbüro **Franke`s Landschaften und Objekte** aus Kiel an der Ausarbeitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29A beauftragt und einbezogen worden. Die erfolgten Aussagen und Bewertungen sind als Planinhalte in die textlichen Festsetzungen sowie in die Begründung eingeflossen.

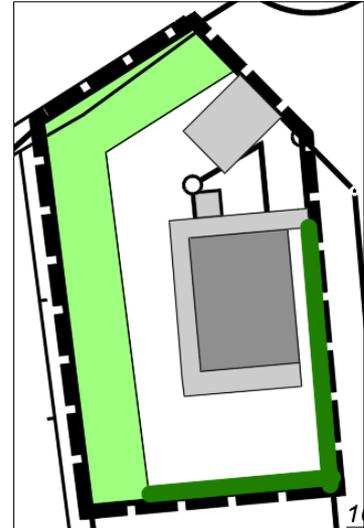
Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Böden. Im ursprünglichen Bebauungsplan war für das WC Gebäude eine maximale Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> festgesetzt. Eine Überschreitung für Nebenflächen von 50 % wäre zulässig, d.h. eine Gesamtversiegelung von 75 m<sup>2</sup>. In der Örtlichkeit nimmt das Gebäude eine Grundfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> ein und Nebenflächen sind in einer Größenordnung von ca. 70 m<sup>2</sup> versiegelt, so dass eine Gesamtversiegelung von rund 135 m<sup>2</sup> vorliegt.



#### Versiegelungsanteil - Bestand

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Grundfläche des Gebäudes auf 95 m<sup>2</sup> festgesetzt und um die Möglichkeit zusätzlich eine 25 m<sup>2</sup> große unselbstständige Terrasse zu errichten, erweitert. Für den Bau von

Stellplätzen, Zuwegungen oder einer 10 m<sup>2</sup> großen Nebenanlage kann diese Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> um 50 % überschritten werden, so dass sich eine mögliche Gesamtversiegelungsfläche von 180 m<sup>2</sup> zulässig wäre.



#### Versiegelungsanteil - Planung

Aufgrund der Lage innerhalb des bestehenden Sondergebietes und vor dem Hintergrund, dass die für die Versiegelung beanspruchten Flächen von allgemeiner Bedeutung für Natur und Umwelt sind und der Boden teilweise erheblich durch unter- sowie oberirdische (Trafo) Versorgungsanlagen beeinträchtigt ist, wird die geplante Erweiterung als nicht erheblich negativer eingestuft.

Bei den im südlichen Teil des Plangebietes vorhandenen Gehölzstrukturen handelt es sich um einen naturnahen Eschen- und Weidenbestand, der sich zwischen Graben und vorhandenen Wanderweg in Nord-Südrichtung erstreckt. Der Gehölzstreifen nimmt ca. 2.850 m<sup>2</sup> des insgesamt ca. 3.350 m<sup>2</sup> großen Flurstücks 10/12 ein. Nur der nördliche Teil ist bisher mit dem WC-Gebäude sowie einem Trafo baulich genutzt. Das Flurstück bildet zusammen mit östlich angrenzenden Teilflächen einen ca. 20 m breiten Grünstreifen, der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft als Kompensation von Eingriffen des Ursprungsbebauungsplanes festgesetzt wurde. Der grabenbegleitende Feuchtgehölzbestand gliedert das Sondergebiet in Camping- und Ferienhausflächen und stellt eine naturräumliche Verbindung zu der südlich gelegenen Fernaniederung dar. Aufgrund der Lage, der Vernetzungsfunktion, der Festsetzung und der realen Entwicklung handelt es sich bei diesen Flächen um Bereiche mit einer hohen ökologischen Bedeutung.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes werden ca. 150 m<sup>2</sup> dieser Flächen beansprucht. Hieraus ergibt sich ein Ersatzerfordernis in gleicher Größe zuzüglich eines Aufschlages, da eine neue Fläche einen Entwicklungsrückstand gegenüber dieser 1997 festgesetzten aufweist. In Anlehnung an die Ökokontoverordnung (2017), welche gemäß Anlage 1 eine jährliche Verzinsung von 3% für den Zeitraum von Umsetzung einer Ausgleichsmaßnahme bis zu ihrer Abbuchung vorsieht, wird eine entsprechende Negativverzinsung berücksichtigt, um der verzögerten Funktionserfüllung der neuen Kompensationsfläche (sog. timelag) Rechnung zu tragen. Vor diesem Hintergrund ist ein Zuschlag von 70 % auf die notwendige Ersatzfläche zu erheben, so dass das Vorhaben die Festlegung einer neuen Kompensationsfläche von mind. 250 m<sup>2</sup> erfordert.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen durch Bereitstellung einer 266 m<sup>2</sup> (14,0 x 19,0 m) großen Fläche innerhalb einer Teilfläche des Flurstückes 173/2 der Flur 2 in der Gemarkung Schönberg. Die Fläche liegt im selben Naturraum wie das Plangebiet.

Die Sicherung der Fläche erfolgt durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Schönberg. Die an eine bereits bestehende Ausgleichsfläche anschließende Fläche ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen und der eigendynamischen Entwicklung zu überlassen. Zur Kennzeichnung der Fläche soll in den Ecken der Fläche eine gegen Wildverbiss zu schützende Anpflanzung mit Eichen, Eschen und Erlen erfolgen.

Hinsichtlich des Artenschutzes weisen die vorhandenen Gehölzstrukturen und die Grabensäume insbesondere wegen ihrer Lage im Umfeld des naturnah entwickelten Fernaltales, eine Lebensraumbedeutung für Amphibien und eine Bedeutung als Jagdhabitat für Vögel und Fledermäuse auf. Da die Ufersäume in der vorhandenen Art und Weise erhalten und weiterentwickelt werden, kann die Reduzierung des Gehölzstreifens um 150 m<sup>2</sup> aus Sicht des Artenschutzes und der Lebensraumerhaltung als nicht erheblich oder bestandsgefährdend eingestuft werden.

Der nördliche Teil des Plangeltungsbereichs bietet aufgrund des Versiegelungsanteiles sowie der intensiven Nutzung in der Fläche kein Potenzial für das Vorkommen geschützter Tierarten. Für das Bestandsgebäude ist ein Lebensraumpotenzial für gebäudebrütende Vogelarten sowie Fledermausarten nicht auszuschließen. Mauerspaltens und Dachräume könnten je nach Standortverhältnissen entweder als Winterquartier oder als Sommerquartier für einzelne Fledermausarten geeignet sein. Veränderungen am Gebäudebestand sind unabhängig von der Bauleitplanung grundsätzlich immer möglich und unterliegen der artenschutzrechtlichen Einzelfallprüfung im Genehmigungsverfahren. Die geplante Erweiterung im südlichen Plangebiet hat keinen Einfluss auf die Qualität der potenziellen Lebensstätten an und in dem Bestandsgebäude.

## **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.

Der Ortsteil Kalifornien und hier auch die Umgebung des Plangebietes sind weit überwiegend durch touristische Nutzungen und Erholungsnutzungen geprägt. Bei dem Grundstück mit dem auf ihm bereits 1975 errichteten bisherigen Sanitärgebäude mit integriertem Verkaufsraum (*siehe Kapitel 1 und 5.1*) handelt es sich um eine städtebauliche Situation, die bereits seit Jahrzehnten von touristischen und Erholungsnutzungen umgeben ist.

Unter Abwägung aller der Gemeinde bisher bekannten Belange kann davon ausgegangen werden, dass hinsichtlich möglicher Immissionen durch die jetzt geplante Nutzungsänderung und der Umbau von einem Sanitärgebäude in ein Ferienhaus, die in der unmittelbaren Umgebung beiderseits der Straße Große Heide bereits vorhanden sind, keine Verschlechterung der Immissionen auf die Umgebung wie auch auf das Plangebiet selbst erfolgen werden. Auch hinsichtlich möglicher zusätzlicher Immissionen durch Verkehrslärm durch die jetzt geplante Nutzung als Ferienhaus mit lediglich zwei möglichen Wohnungen wird keine Verschlechterung der Immissionen eintreten.

Durch die Nutzungsänderung in ein Ferienhausgebiet mit lediglich einem Gebäude, die hinsichtlich des Umfangs der Nutzungsintensität gesteuert wird, werden keine Immissionen auf angrenzende Nutzungen ausgehen, die nicht auch von Dauerwohnnutzungen ausgehen würden.

Bei der vorliegenden städtebaulichen Situation handelt es sich um eine Umgebung die bereits weit überwiegend touristisch geprägt ist, so dass ein gewisses Ausmaß an „Störungen“ bereits gegeben, aber auch weitgehend akzeptiert ist. Die Lage sowie der Umfang der geplanten Ferienhaussnutzung lassen die Aussage zu, dass das Angebot überwiegend von Erholungssuchenden aufgesucht werden wird, die einen längeren Erholungsurlaub an der Ostsee verbringen wollen. Es kann von einer Verträglichkeit der Nutzungen zueinander ausgegangen werden.

## **9. ERSCHLIESSUNG**

### **9.1. Verkehrerschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist bereits durch die Straße Große Heide gegeben. Durch die geplante Nutzungsänderung des bisherigen Sanitärgebäudes in ein Ferienhaus mit maximal zwei Wohnungen wird davon ausgegangen, dass eine zusätzliche Belastung der Straßen kaum merklich erfolgen wird. Deshalb wird auch die Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen auf Grund der Planung für dieses kleine Teilgebiet als nicht notwendig erachtet.

Die erforderlichen Stellplätze für die geplante Nutzung als Ferienhaus sind auf den privaten Grundstücksflächen in direkter Zuordnung zu den Wohnungen möglich und nachzuweisen.

## 9.2. Technische Infrastruktur

Die vorhandene Bebauung ist über die Straße Große Heide bereits vollumfänglich an alle erforderlichen Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Weitergehende Maßnahmen an den vorhandenen Kanälen und Leitungen sind bis auf die eventuell erforderliche Verlegung eines Mittelspannungskabels (20 kV) auf der Ostseite des auf dem Grundstück vorhandenen Gebäudes nicht erforderlich. Das Kabel führt von der Anlage zur Versorgung der umliegenden Gebiete mit Elektrizität, die nördlich des vorhandenen bisherigen Sanitärgebäudes steht, parallel zur öffentlichen Fläche des Wanderweges in südliche Richtung. Die SH-Netz AG wird rechtzeitig vor Baubeginn informiert, damit die Umlegung der 20kV Kabels geplant und umgesetzt werden kann

Die Ableitung des Schmutz- und Regenwassers erfolgt für das Ferienhaus in gleicher Art wie bisher für das Sanitärgebäude, da dessen Nutzung lediglich geändert und zu einem Ferienhaus umgebaut wird.

Bei der Schmutzwasserableitung erfolgt eine Reduzierung der einzuleitenden Schmutzwassermengen gegenüber der vormaligen Nutzung als öffentliches WC-Gebäude.

Hinsichtlich der Regenwasserableitung erfolgt durch die vorliegende Überplanung der Bestandssituation eine lediglich sehr geringfügige zusätzlich zulässige Versiegelung von 45 m<sup>2</sup> (siehe Ermittlung in Kapitel 7) gegenüber dem derzeit zulässigen Zustand. Hiervon entfällt ca. die Hälfte der zusätzlich zulässigen Versiegelung auf künftige offene Stellplätze, die zwingend als Rasenfläche mit Fahrstreifen oder als Grandfläche teilversiegelt anzulegen sind.

Vor diesem Hintergrund werden weitergehende Ermittlungen oder Betrachtungen der Regenwasserableitung als nicht erforderlich angesehen. Die Regenwasserableitung kann somit als bereits gesichert bewertet werden.

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Löschwassermenge von mind. 800 Litern pro Minute für eine Löschzeit von 2 Stunden (96 m<sup>3</sup>) vorzuhalten. Die Löschwasserversorgung soll wie bisher aus dem öffentlichen Trinkwassernetz über Hydranten sichergestellt werden.

Die Wasserversorgung im Plangebiet erfolgt durch den Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau. Der Verband weist zur Löschwasserversorgung auf folgende hin:

*„Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau übernimmt keine Garantie für die Bereitstellung einer bestimmten Löschwassermenge, die Löschwasserversorgung ist Aufgabe der Kommune. Löschwasser kann in dem Umfang bereitgestellt werden, wie es die vorhandenen Anlagen im Planbereich zulassen.“*

Die Deutsche Telekom weist auf folgendes hin:

*„Es besteht keine Verpflichtung Seitens der Telekom Campingplätze, Ferien-/Wochenendhäuser, Wohnmobilplätze und dergleichen an das öffentliche Telekommunikationsnetz der Telekom anzuschließen. Gegebenenfalls ist dennoch die Anbindung an das Netz der Telekom auf freiwilliger Basis und unter der Voraussetzung der Kostenerstattung durch den Vorhabenträger möglich.“*

*Hierzu ist jedoch eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung des Vorhabenträgers mit der der Deutschen Telekom Technik GmbH unter den nachstehenden Kontaktdaten erforderlich (mindesten 6 Monate vor Baubeginn).*

*Deutsche Telekom Technik GmbH, PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburger Allee 31, 23554 Lübeck“*

## 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 zu vereinbaren.

## 11. HINWEISE

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Es wird daher ausdrücklich 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.

Der Kampfmittelräumdienst S.-H. weist darauf hin, dass die Gemeinde Schönberg in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet liegt. Für die durchzuführenden Arbeiten bestehen aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen und unverzüglich der Polizei zu melden.

Die untere Bodenschutzbehörde teilt mit, dass im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand weder ein altlastverdächtiger Standort, noch ein Altstandort oder eine Altablagerung gemäß §§ 2 Abs. 5 und Abs. 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erfasst ist.

Darüber hinaus weist die Behörde auf folgendes hin:

*„Gemäß § 1 BBodSchG ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern („vorsorgender Bodenschutz“). Laut Bodenübersichtskarte 1:250.000 ist das Plangebiet als Standort mit Niedermoorböden kartiert. Der Bereich südlich der aktuellen Bebauung ist als Moor-/Anmoorkulisse kartiert. Baumaßnahmen im Plangebiet sind daher minimalinvasiv durchzuführen.*

*Zum Schutz vor schadhafte Bodenverdichtungen sind bei Baumaßnahmen auf unbefestigten Flächen Arbeitsgeräte mit breitem Kettenfahrwerk einzusetzen bzw. Lastverteilungsplatten auszulegen. Spätere Grünflächen sind nach Möglichkeit weder zu befahren noch mit Auflasten zu versehen.*

*Bei der Bauausführung sind Ober- und Unterboden getrennt zu entnehmen. Eine Vermischung des Bodenmaterials ist zu verhindern. Bodenzwischenlager sind räumlich getrennt für Ober- und Unterboden in trocken und locker geschütteten Mieten von maximal 2 m Höhe (max. 3 m für Unterboden) anzulegen. Die Mieten sind gegen Verdichtung und Befahrung zu sichern. Bei einer absehbaren Lagerungsdauer von über 2 Monaten sind die Mieten nach der Schüttung mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.*

*Sämtliches abgetragenes Bodenmaterial ist einer ordnungsgemäßen und möglichst standortnahen Verwertung/Entsorgung zuzuführen. Die geltenden abfallrechtlichen sowie bodenschutzrechtlichen Anforderungen, u. a. nach § 12 BBodSchV oder LAGA M20, sind umzusetzen und bei möglichen Verwertungen von überschüssigen Bodenmaterial zu berücksichtigen. Für Nivellierungsarbeiten ist bevorzugt Bodenmaterial aus dem Plangebiet zu nutzen.*

Weiterhin wird empfohlen, folgende Hinweise zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Bodenbewegungen; Kalkulation und Bilanzierung von Bodenmengen
- Verwendung abgetragenen Bodenmaterials innerhalb des Plangebiets
- Entsiegelung und Begrünung von Dachflächen zur Verbesserung der Flächenrückhaltung und Minimierung von Starkregenspitzen, sowie Einsatz versickerungsfähiger Bodenbeläge (z. B. Rasengittersteine), zur Förderung der Grundwasserneubildung und Minimierung von Oberflächenabflüssen (Minderung von Erosion)
- Überdachung von teil-/versiegelten Fahrzeugstellflächen in Verbindung mit Dachbegrünung oder energetischer Nutzung (z.B. Photovoltaik).“

Schönberg, den .....

.....  
- Der Bürgermeister -