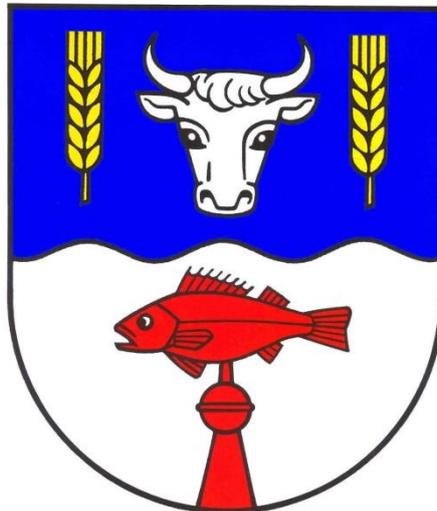


BEGRÜNDUNG

ZUR 8B. VORHABENBEZOGENEN ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 15 DER GEMEINDE SCHÖNBERG

(VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN)

FÜR DAS GEBIET „JUGENDHOF KALIFORNIEN, NÖRDLICH DER
STRAßE FERNAUTAL, WESTLICH UND SÜDLICH VOM LINAUWEG“



- ENTWURF -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 07.22.2022

Ausgearbeitet durch:

Gumtram Blank
Architekturbüro für Stadtplanung
Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
Tel. 0431-570919-0 / Fax -9
E-Mail: info@gb-afs.de
Internet: www.gb-afs.de

FRANKE's
Landschaften und Objekte
Legienstraße 16, 24103 Kiel
Tel. 0431-80666-59 / Fax -64
E-Mail: info@frankes-landschaften.de
Internet: www.frankes-landschaften.de

INHALTSÜBERSICHT

1. Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren	4
2.1. Rechtsgrundlagen	4
2.2. Änderungen der Planung nach den Beteiligungsverfahren	5
2.3. Verfahren	5
3. Angaben zur Lage und zum Bestand	6
3.1. Lage des Plangebietes	6
3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes	7
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen	8
4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	8
4.2. Flächennutzungsplan	9
4.3. Landschaftsplan	10
4.4. Bebauungsplanung	10
4.5. Sonstige gemeindliche Planungen	11
5. Planung	12
5.1. Vorhabenplanung / Vorhaben- und Erschließungsplan	12
5.2. Betreiberkonzept	13
5.3. Ziele der Planung	14
5.4. Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
5.5. Alternativenprüfung	15
6. Planinhalte und Festsetzungen	15
6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen	15
6.2. Grünordnerische Festsetzungen	17
6.3. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	18
6.4. Örtliche Bauvorschriften	18
7. Umweltplanung	19
7.1. Eingriffsregelung	19
7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung	20
8. Immissionsschutz	20
9. Erschließung	22
9.1. Verkehrserschließung	22
9.2. Technische Infrastruktur	22
10. Flächenbilanz	24
11. Kosten	25
12. Durchführungsvertrag	25
13. Hinweise	25

- Anlagen:**
- Vorhaben- und Erschließungsplan zur 8B. Vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 15 (AfS - Guntram Blank, Stand: 21.09.2021)
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Bestand (Frankes Landschaften und Objekte, Stand: 28.07.2021)
 - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - Entwurf (Frankes Landschaften und Objekte, Stand: 13.09.2021)

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

Das zwischen den Straßen Linauweg, Fernautal und Große Heide gelegene Grundstück ist bisher durch den Jugendhof Schönberg genutzt worden, der über ein weiteres Grundstück östlich des Plangebietes verfügt. Die Fläche, auf welcher sich eine Sporthalle sowie Sportplätze befinden, wird vom Jugendhof jedoch nicht mehr benötigt und wurde an einen privaten Investor veräußert. Für eine weitere Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf (als welche die Fläche derzeit im Bebauungsplan festgesetzt ist) sieht die Gemeinde Schönberg keinen Bedarf.

Der Vorhabenträger beabsichtigte zunächst im Jahr 2013 auf dem erworbenen Grundstück ein Hotelprojekt zu verwirklichen. Nachdem auch nach längerer Suche kein Betreiber für das Hotel gefunden werden konnte, strebt der Vorhabenträger nunmehr eine Bebauung zu einem Teil mit Ferienhäusern und zum anderen Teil mit Dauerwohnhäusern an.

Es ist beabsichtigt in zwei getrennten Abschnitten 10 Grundstücke für Ferienhäuser und 8 Grundstücke für Dauerwohnen herzustellen.

Da die derzeit für das Gebiet gültigen Festsetzungen der 2. Änderung des B-Plan Nr. 15 der Umsetzung des Vorhabens entgegenstehen, hat der Vorhabenträger an die Gemeinde den Wunsch herangetragen, den Bebauungsplan für den Bereich des Vorhabens zu ändern.

Da sich die geplante Wohnbebauung im westlichen Bereich des Grundstückes als Angebotsplanung nicht über eine vorhabenbezogene Planung entwickeln lässt, wurde der Planbereich in zwei Teilgeltungsbereiche aufgeteilt. Für den westlichen Bereich wird nunmehr die 8A. Änderung des B-Planes Nr. 15 aufgestellt. Für den östlichen Bereich des geplanten Ferienhausgebietes wird die vorliegende 8B. vorhabenbezogene Änderung des B-Planes Nr. 15 aufgestellt.

Die Fläche befindet sich in einer bereits von touristischen Nutzungen geprägten Umgebung mit fußläufiger Entfernung zu Strand und Ostsee. Das Tourismuskonzept der Gemeinde empfiehlt an dieser Stelle eine Entwicklung von Ferienhäusern.

Die Gemeinde steht der Planung einer weiteren touristischen Nutzung in diesem Bereich positiv gegenüber. Daher hat sie den Aufstellungsbeschluss für die vorliegende Bauleitplanung gefasst, um mit der Durchführung der Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des konkreten Vorhabens zu schaffen.

Die westlich angrenzende Fläche, für die die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen ist, schließt südlich an ein bestehendes Einfamilienhausgebiet mit Dauerwohnnutzung an. Daher wird hier der Ansatz einer Bebauung mit einer kleinteiligen Wohnbebauung verfolgt und als sinnvolle Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur und der Stärkung der Dauerwohnnutzung innerhalb des Ortsteiles angesehen. Zur Sicherstellung der gegenseitigen Verträglichkeit der geplanten Nutzungen wird ein 3,0 m breiter, bepflanzter Grünstreifen vorgesehen, der Bestandteil des Wohngebietes wird.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Die vorliegende 8B. Vorhabenbezogene 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.

Die Planänderung wird gemäß § 12 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VB-Plan) aufgestellt.

Gleichzeitig wird gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB im „Parallelverfahren“ die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

Gemäß § 2 (4) BauGB ist zur Planung eine Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt, der Bestandteil der Begründung zum Bauleitplan wird.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten erstmaligen Eingriffs in den Naturhaushalt wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu dieser Planung durch die gleichzeitige Erarbeitung der Umweltprüfung bzw. des Umweltberichtes mit eingebundener Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung abgehandelt. Für die Bauleitplanung wesentliche Aussagen des Umweltberichtes werden in Kapitel 7 zusammengefasst.

Der Geltungsbereich der vorliegenden B-Planänderung ist durch die 2. Änderung des B-Planes Nr. 15 verbindlich überplant worden. Die Festsetzungen der Planänderung ersetzen innerhalb des vorgesehenen Plangeltungsbereiches die Festsetzungen dieser Ursprungsplanung.

Nach Abschluss des Verfahrens wird der vorliegenden Planung gemäß § 10a (1) BauGB eine zusammenfassende Erklärung beigefügt. Diese gibt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der Planung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die Pläne nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

Für weitere das Vorhaben berührende Regelungsinhalte wird zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Schönberg ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB abgeschlossen.

2.2. Änderungen der Planung nach den Beteiligungsverfahren

Die Planung wurde nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren geändert bzw. fortentwickelt.

Da sich die geplante Wohnbebauung im westlichen Bereich des Grundstückes als Angebotsplanung nicht über eine vorhabenbezogene Planung entwickeln lässt, wurde der Planbereich in zwei Teilgeltungsbereiche aufgeteilt. Für den westlichen Bereich wird nunmehr die 8A. Änderung des B-Planes Nr. 15 aufgestellt. Für den östlichen Bereich des geplanten Ferienhausgebietes wird die vorliegende 8B. vorhabenbezogene Änderung des B-Planes Nr. 15 aufgestellt.

Die Planzeichnung und die Begründung werden im weiteren Verfahren mit dem Zusatz „Vorhaben- und Erschließungsplan“ versehen.

Die planinhaltlichen Festsetzungen in Planzeichnung und textlichen Festsetzungen wurden einschließlich der im Rahmen der Behördenbeteiligung erfolgten Hinweise vollständig erarbeitet.

Das Betreiberkonzept wurde konkretisiert und in der Begründung die in den Durchführungsvertrag aufzunehmenden Regelungsinhalte erläutert.

Der Umweltbericht mit der Erarbeitung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung sowie der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde vollständig ausgearbeitet.

2.3. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 8B. Vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 15 wurde am 16.12.2013 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg gefasst. Am 30.03.2017 und 26.03.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss hinsichtlich der angestrebten Nutzung geändert. Des Weiteren wurde abweichend vom ersten Aufstellungsbeschluss beschlossen, das Planverfahren nicht in einem beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, sondern in einem Regelverfahren nach § 12 BauGB durchzuführen.

Hinsichtlich der Aufteilung des Plangebietes in zwei Teilbereiche erfolgte der erneute Aufstellungsbeschluss gemeinsam mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss am 21.09.2021.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte durch Auslegung der Vorentwurfsunterlagen im Zeitraum vom 08.07.2019 bis einschließlich 19.07.2019.

Auf der Grundlage der Vorentwurfsfassung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 21.06.2019 gemäß § 4 (1) BauGB an der Planung beteiligt.

Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss der Gemeinde Schönberg hat am 21.09.2021 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass entsprechend § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.11.2021 bis einschließlich 15.12.2021. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg hat in ihrer Sitzung am ... die zur Planung eingegangenen Stellungnahmen geprüft. In gleicher Sitzung wurde der Satzungsbeschluss zur 8B. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 15 gefasst und die Begründung gebilligt.

Weitere Verfahrensdaten werden im weiteren Verfahrensablauf ergänzt.

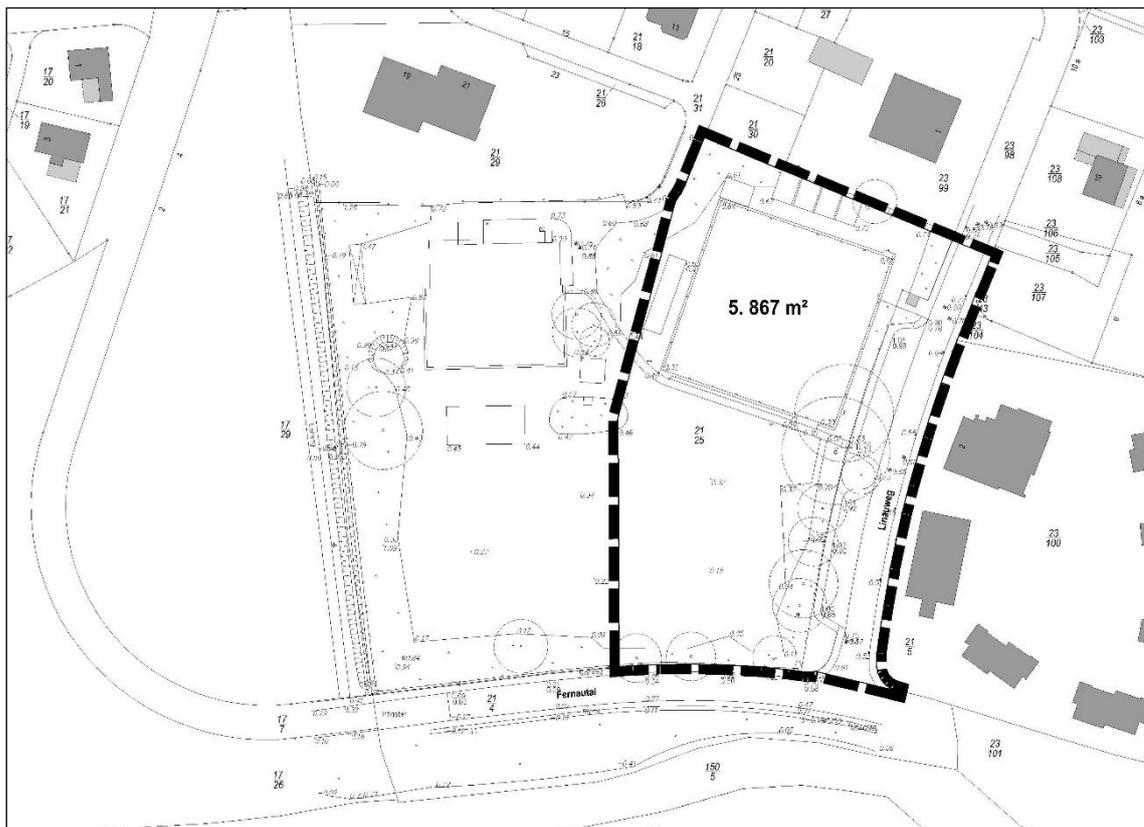
3. ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND

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)



Geltungsbereich der 8B. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 15

Der Plangeltungsbereich umfasst den östlichen Bereich des Flurstückes 21/25 und wird begrenzt:

- Im Norden durch zu Ferienzwecken genutzte Flächen (Flurstücke 21/30 und 23/99),

- im Osten durch die östliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße Linauweg,
- im Süden durch die Straße Fernautal und
- im Westen durch die Grenze zum geplanten Wohngebiet (8A. Änderung des B-Planes Nr. 15).

Die für das Vorhaben benötigte Fläche ist im Eigentum des Vorhabenträgers. Des Weiteren wird die Straßenverkehrsfläche des Linauweges im Bereich des Vorhabengebietes in den Plangeltungsbereich aufgenommen.

Die genannte Fläche wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB, auch wenn sie sich außerhalb des eigentlichen Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden, mit in die Planung einbezogen, da sie von der Planung betroffen ist bzw. mit ihr in Zusammenhang steht.

Der Geltungsbereich der 8B. Vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 15 umfasst insgesamt ca. 0,59 ha und befindet sich auf einer Höhenlage zwischen ca. 0 m und 1 m über NHN (Normal-Höhen-Null).

3.2. Derzeitige Nutzung des Plangebietes

Der Planbereich ist im Nordwesten mit einer Sporthalle bebaut, die sich westlich des Plangebietes befindet. Östlich davon befinden sich ein Tennisplatz und ein Boule-Feld. Im südlichen Bereich des Plangebietes bestehen ein Beachvolleyballplatz sowie ein Rasenspielfeld, welches als Bolzplatz genutzt wird.

Der Geltungsbereich war zum Zeitpunkt der ersten Bestandsaufnahme im Jahr 2014 fast vollständig durch Gehölzstrukturen eingefasst. Es handelte sich, insbesondere im Süden, Westen und Osten, um einen dichten Gehölzbewuchs aus knicktypischen Arten mit zahlreichen Überhältern, welcher das Grundstück wirksam optisch abgeschirmt hat. Im Februar 2017 ist der gesamte Gehölzbestand vom Grundstückseigentümer auf den Stock gesetzt worden. Die stockausschlagbefähigten Sträucher können wieder austreiben und sich ggf. vergleichbar einem Knick wieder zu einem geschlossenen Bestand entwickeln. Die raumwirksamen Überhälter sind jedoch beseitigt und nur langfristig neu entwickelbar. Bestehen geblieben ist eine Reihe von Einzelbäumen im Osten der Fläche, welche das Gebiet von der Verkehrsflächen Linauweg abschirmen sowie einer Heckenstruktur im Südosten.

Westlich über den Strandparkplatz verläuft eine Fußwegeverbindung, welche in südlicher Richtung über die Kuhbrücksau zum Ferienzentrums Holm und in nördlicher Richtung zur Ostsee führt.



Sporthalle



Volleyballfeld



Tennisplatz



Rasenspielfeld



Bebauung im nördlichen Anschluss des Plangebietes



Linauweg und Parkplätze östlich des Plangebietes

Das Plangebiet wird derzeit von Osten und von Norden über die Straße Linauweg erschlossen. Im Norden verläuft die Erschließung durch das nördlich gelegene Wohngebiet.

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.

Die Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes ist am 17. Dezember 2021 in Kraft getreten und ersetzt den Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.

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. Die Gemeinde ist aufgrund dessen Schwerpunkt für den Wohnungsbau und soll sicherstellen, dass sowohl die Deckung des Wohnungsbedarfs der örtlichen Bevölkerung als auch größere Zuwanderung möglich ist

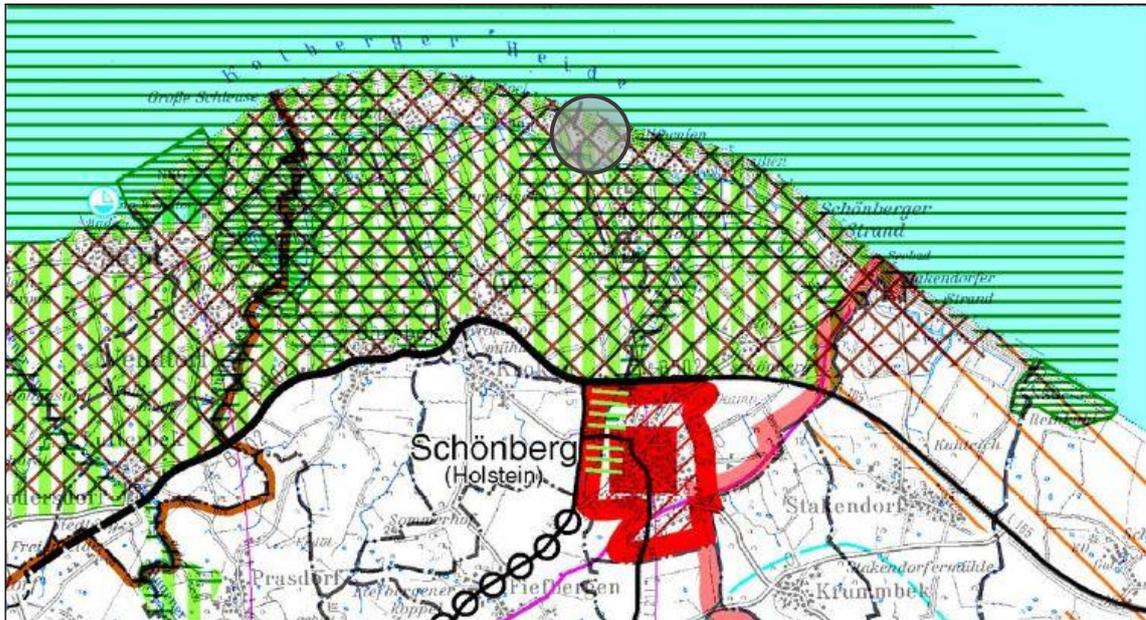
Der Stadtteil Kalifornien, in dem sich das Plangebiet befindet, liegt in einem Schwerpunkttraum für Tourismus und Erholung. In diesen Räumen soll dem Tourismus und der Erholung besonderes Gewicht beigemessen werden. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung sowie zur Saisonverlängerung sollen hier Vorrang vor einer reinen Kapazitätserweiterung des Angebotes haben.

Der Regionalplan für den Planungsraum III (REP III) konkretisieren die Aussagen des LEP. Für Schönberg werden dort die nachfolgenden Aussagen getroffen.

Mit der Lage im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung soll die Gemeinde Schönberg vorrangig die Qualität und die Struktur des touristischen Angebots verbessern. Dabei sollen auch Maßnahmen zur Saisonverlängerung durchgeführt werden. Die Ausweisung neuer und die Erweiterung bestehender Gebiete soll nicht erfolgen. Der Ausbau des bestehenden Angebotes ist als Grundsatz im Regionalplan formuliert. (REP III, Ziffer 4.2, G 7, S. 16f)

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).

Der Regionalplan stellt nahezu die gesamte Fläche der Gemeinde als Teil eines regionalen Grünzuges sowie als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar. Von diesen Darstellungen sind die bebauten Flächen entlang des Deiches einschließlich des Plangeltungsbereiches der vorliegenden Planung jedoch ausgenommen.



Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III (2000)

Die Pläne enthalten darüber hinausgehend keine weiteren für die Fläche des Plangebietes sowie für die nähere Umgebung relevanten Aussagen.

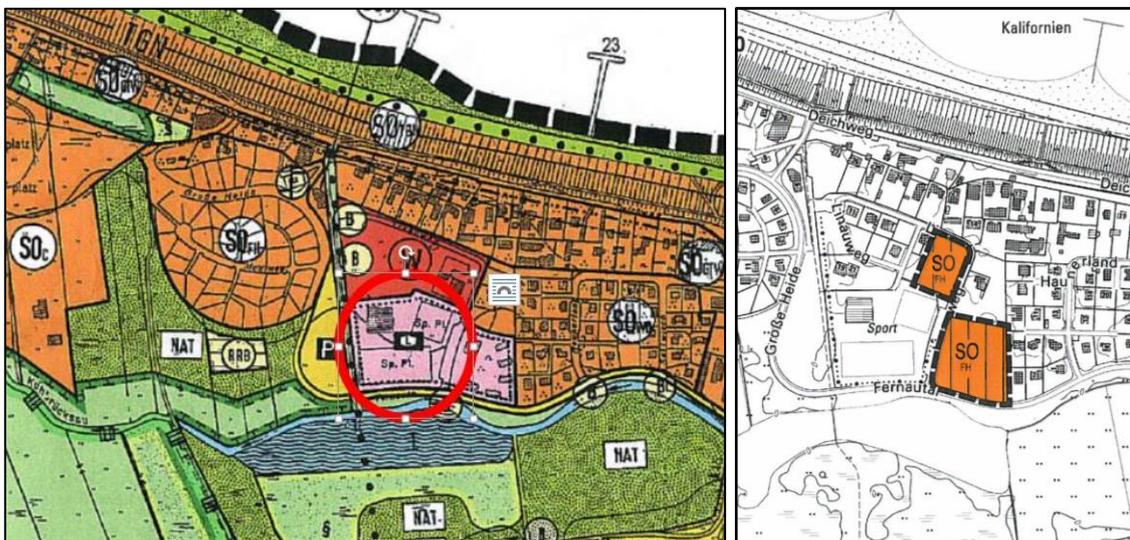
Bei der vorliegenden Planung werden die eingangs genannten übergeordneten Ziele der Landesplanung beachtet bzw. stehen mit ihnen in Einklang.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg, der im Jahre 2006 wirksam wurde, stellt den gesamten Plangeltungsbereiches als Gemeinbedarfsläche mit der Zweckbestimmung „Landschulheim“ dar. Im nördlichen Anschluss des Plangeltungsbereiches wird im Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt.

Im östlichen und nordöstlichen Anschluss wird in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ein Sondergebiet, das der Erholung dient, mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ dargestellt.

Die Flächen südlich des Plangebietes jenseits der Straße Fernautal sind als Grün- bzw. Wasserflächen gekennzeichnet. Im westlichen Anschluss werden ein Wanderweg sowie eine Fläche für den ruhenden Verkehr dargestellt.



Flächennutzungsplan der Gemeinde Schönberg (2006) und 3. Änderung

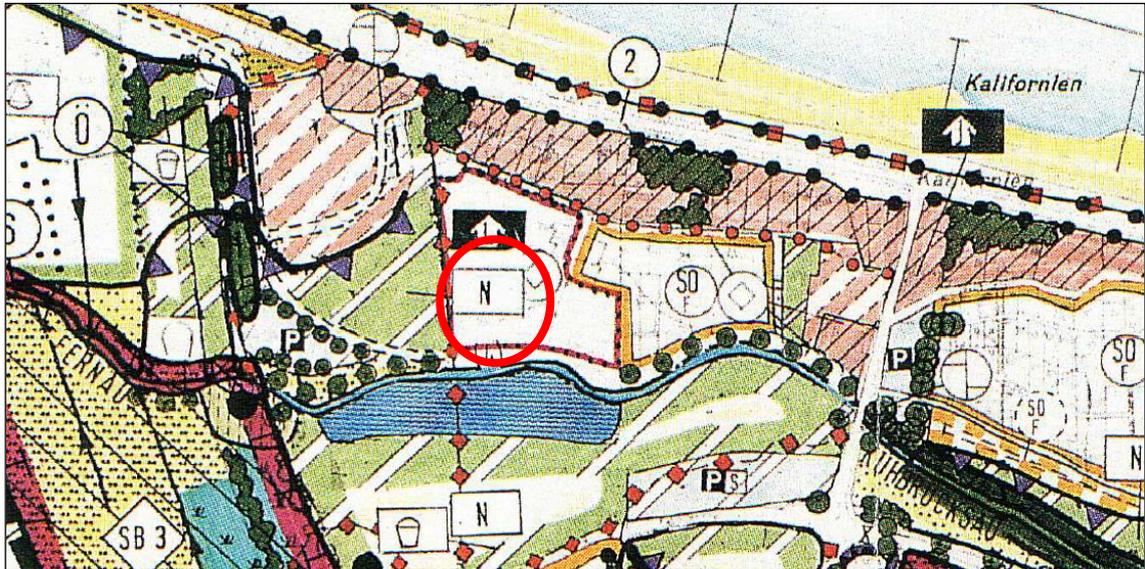
In der weiteren Umgebung kennzeichnet der Flächennutzungsplan die Bereiche entlang des Deiches hauptsächlich als Sondergebiete die der Erholung dienen, mit verschiedenen Zweckbestimmungen wie Wochenendhausgebiet, Ferienhausgebiet, Gewerblicher Tourismus oder Campingplatz.

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

Die vorgesehenen Festsetzungen der 8B. Vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 15 entsprechen nicht den derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Daher wird gleichzeitig mit der vorliegenden Planung gemäß § 8 (3) Satz 1 BauGB im „Parallelverfahren“ die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.

4.3. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Schönberg wurde im Jahr 1990 festgestellt. Das Plangebiet wurde im Landschaftsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

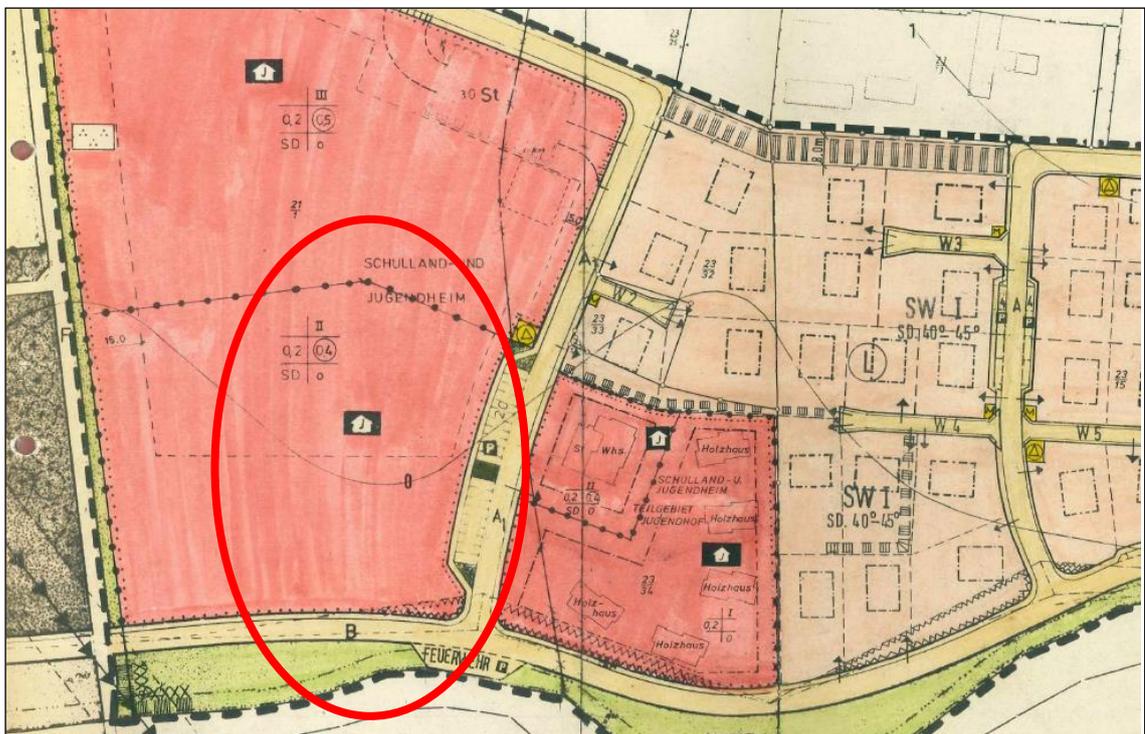


Auszug aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Schönberg (1990)

Es ergeben sich für die im Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen keine Konflikte mit dem festgestellten Landschaftsplan.

4.4. Bebauungsplanung

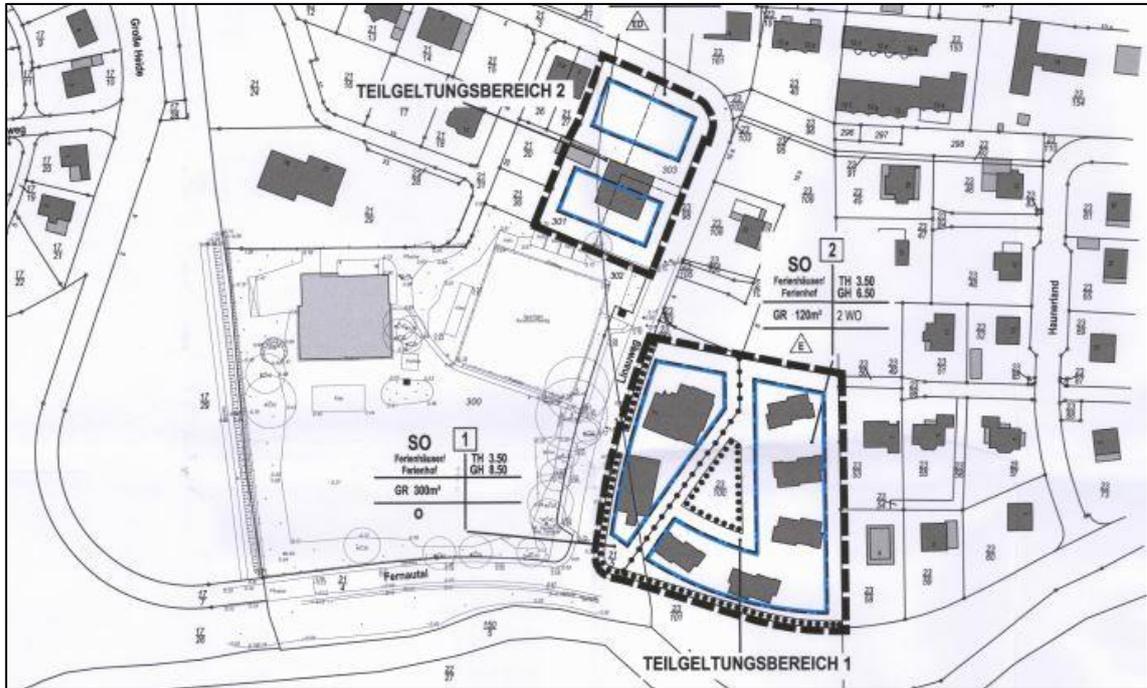
Für das Plangebiet wurde der Bebauungsplan Nr. 15 aufgestellt, der inzwischen eine Vielzahl von Änderungen erfahren hat. Für die vorliegende Planänderung sind die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 relevant, die im Jahr 1981 Rechtskraft erlangten.



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

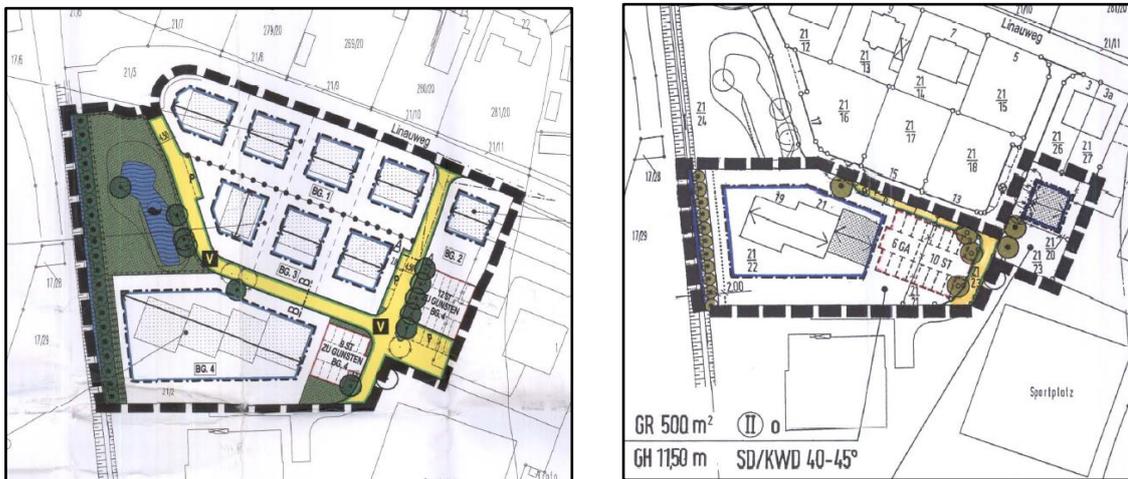
Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 15 traf neben der Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf „Schulland- und Jugendheim, Jugendhof“ Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Anzahl der Vollgeschosse, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Flächen für die unterschiedlichen Teilbereiche.

Die Flächen nordöstlich und östlich des Plangebietes wurden mit der 9. Änderung des B-Planes Nr. 15 im Jahr 2018 Flächen als Sondergebiet das der Erholung dient mit den Zweckbestimmungen „Jugendhof“ (östlich) und „Ferienhausgebiet“ (nordöstlich) festgesetzt.



9. Änderung des B-Planes Nr. 15 der Gemeinde Schönberg (2018)

Nördlich des Geltungsbereiches wurden in den Jahren 2002 und 2005 der B-Plan Nr. 46 sowie seine 1. Änderung aufgestellt. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein allgemeines Wohngebiet mit einer kleinteiligen Wohnbebauung festgesetzt.



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

Westlich des Plangebietes setzt der B-Plan Nr. 29a einen Saisonparkplatz fest.

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

4.5. Sonstige gemeindliche Planungen

Mit dem Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept Schönberg 2030 hat die Gemeinde eine Grundlage für die Weiterentwicklung der Gemeinde vorgelegt.

Im Ortsteil Kalifornien wird grundsätzlich keine Weiterentwicklung der Mischnutzung mit Ferienwohnung, Dauerwohnen, Hotellerie und Wochenendwohnungen sondern ein Ausbau als

Hotelstandort angestrebt. Im Rahmen einer Flächenbewertung wurden im Bereich des Plangebietes jedoch eine Arrondierung des Siedlungsrandes und die Entwicklung mit Ferienhäusern empfohlen. Die vorliegende Planung entspricht somit grundsätzlich dieser Empfehlung.

5. PLANUNG

5.1. Vorhabenplanung / Vorhaben- und Erschließungsplan

Grundlage der vorliegenden Planung ist das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargelegte Vorhaben, zu deren Umsetzung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Er stellt die Erschließung sowie die hochbaulichen Vorhaben innerhalb des Vorhabengebietes dar.

Die mit der 8A und 8B vorhabenbezogenen Änderungen des B-Planes Nr. 15 vorgesehenen Baugebiete sollen von Osten über den Linauweg erschlossen werden. Die Erschließungsstraße, die ebenso wie die Stichwege zu den Ferienhäusern nach deren Herstellung öffentlich gewidmet werden soll, bindet mittig an das Plangebiet an.

Zur Anbindung muss in die bestehende Struktur des öffentlichen Parkplatzes am westlichen Rand des Linauweges eingegriffen werden. Hier werden von den vorhandenen Parkplätzen in Senkrechtaufstellung ca. 2 Parkplätze durch die erforderliche Erschließung verlorengehen. Um die Erschließung und die Neuordnung dieses Bereiches planungsrechtlich vorzubereiten, sind die betroffenen öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich der 8B. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 15 einbezogen worden.

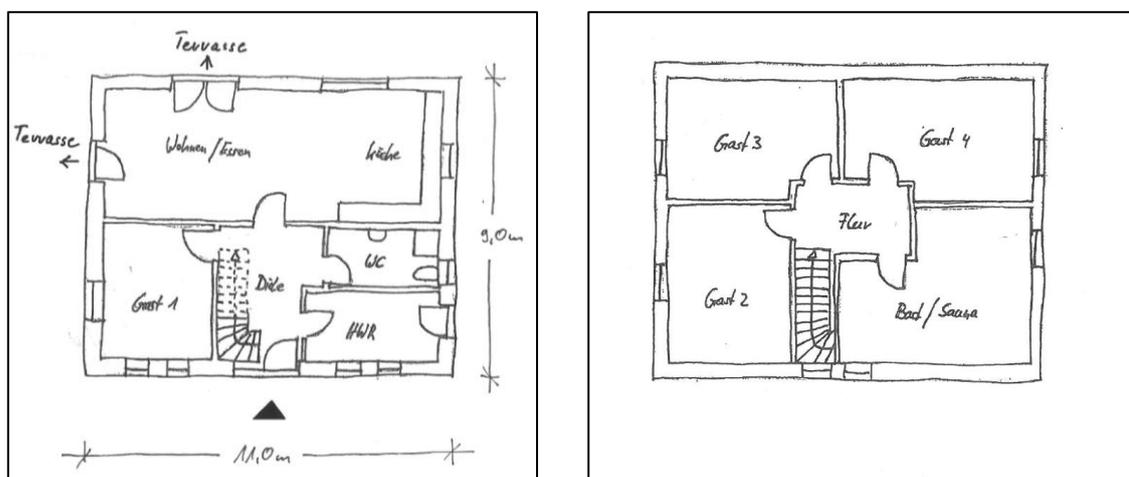
Die Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen, die für die zu erwartenden Begegnungsverkehre sowie die voraussichtliche Verkehrsbelastung ausreichend dimensioniert ist.

Die nach Norden und Süden abzweigenden Stichwege sind mit einer für den Nutzungszweck ausreichenden Breite von 4,0 m vorgesehen.

Die weitere nach Westen verlaufende Erschließungsstraße soll außerhalb des Vorhabengebietes einen ausreichend dimensionierten Wendepplatz sowie eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den westlich verlaufenen Fuß- und Radweg zum Strand erhalten.

Das Vorhabenkonzept sieht die Errichtung von insgesamt 10 Ferienhäusern vor, von denen vier Einheiten im südlichen und 6 Einheiten im nördlichen Bereich entstehen sollen.

Die Ferienhäuser sollen eine Grundfläche von 9,0 m x 11,0 m und damit eine Bruttogrundfläche von 99,0 m² erhalten. Die Grundstücke weisen Größe von knapp über 350 m² bis ca. 425 m² auf.



Grundrisse Erdgeschoss und Obergeschoss (Skizzen des Vorhabenträgers)

Die Gebäude sollen eingeschossig mit steil geneigten Dächern als Sattel- oder Krüppelwalmdach ausgebildet werden. Entsprechend den vorliegenden Planskizzen des Vorhabenträgers sollen sie eine Dachneigung von ca. 48° aufweisen.



Gebäudetypen Vorderansichten (Skizze des Vorhabenträgers)

Die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude ist mit rotem bis rotbraunem, gelbem, grauem, weißem oder weiß geschlämmtem sowie mit Mischönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk vorgesehen.



Seitenansichten (Skizze des Vorhabenträgers)

Die Dächer der Hauptgebäude sollen mit Dachsteinen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit eingedeckt werden.

Das Gebiet wird am südlichen und am östlichen Rand durch eine bestehende sowie eine neu anzulegende Bepflanzung eingefasst. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sollen Heckenpflanzungen für eine ansprechende Einbindung des Vorhabengebietes sorgen. Gliedernde Heckenpflanzungen sind auch zwischen den Grundstücken vorgesehen.

Je Ferienhaus sollen mindestens zwei Stellplätze vorgesehen werden, die sich auch hintereinander befinden können. Die Stellplätze können als offene Stellplätze oder Carports vorgesehen werden. Garagen sind nicht vorgesehen.

5.2. Betreiberkonzept

Der Vorhabenträger hat der Gemeinde ein Betreiberkonzept vorgelegt. Nach derzeitigem Entwurfstand dieses Konzeptes wird dort folgendes ausgeführt.

„Die Ferienhäuser sollen ausschließlich an ständig wechselnde Feriengäste vermietet werden. Grundlage ist ein Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen dem Eigentümer und einer Vermittlungsagentur.

Die Sicherstellung der gewerblichen, touristischen Nutzung unter Ausschluss eines Dauerwohnens, erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag, eine Fremdenverkehrsdienstbarkeit in Abt. II des Grundbuchs, eine Übernahme der Rechte und Pflichten aus dem städtebaulichen Vertrag in Form einer Bezugsurkunde zum Kaufvertrag inkl. der Verpflichtung bei Weiterveräußerung der Immobilie an den Rechtsnachfolger, sowie einen Geschäftsbesorgungsvertrag.

Die Ferienhäuser werden voll erschlossen und in wiedererkennbarer und einheitlicher Form und sorgfältig abgestimmter Gestaltung errichtet sowie weitgehend einheitlich mit individuellen hochwertigen Merkmalen möbliert, betrieben und beworben.

Es wird angestrebt, eine 4-Sterne-Ferienhaus Anlage zu errichten.

Die Häuser werden über eine spezialisierte Vermittlungsagentur vermarktet. Für die Startphase wird ein Anbieter aus der Region zunächst für 5 Jahre beauftragt.

Die Vermarktung erfolgt bundesweit sowie in Skandinavien und Benelux. Sie erfolgt über die heute üblichen Wege (Internet, Website, Portale, Flyer etc.). Zusätzlich erfolgt die direkte Werbung sowie ggf. die Zusammenarbeit mit dem Tourist Service Schönberg.

Der Agentur obliegen folgende Aufgaben:

- Vermarktung der Häuser
- Betreuung der Gäste
- Abrechnung Kurabgabe mit den Gästen
- Rufbereitschaft
- Schlüsselübergabe / Abreisemanagement
- Kontrollen der Einhaltung der Ordnung
- Hauskontrollen
- Schadensmanagement
- Pflege des Geländes
- Reinigung der Häuser und des Geländes
- Instandhaltung der Gebäude
- Abfallentsorgung.“

5.3. Ziele der Planung

Durch die vorliegende 8B. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 strebt die Gemeinde eine Arrondierung des Siedlungsrandes mit Ferienhäusern an, die sich in Art und Maß der baulichen Nutzung an der Umgebung orientieren.

Zielsetzungen für die Nutzung des Planbereiches sind die Entwicklung eines Gebietes sowohl für Ferienwohnen für das vorliegende Plangebiet als auch für Dauerwohnen in kleinteiliger Einzelhausbebauung westlich angrenzend. Hauptaugenmerk wurde darauf gelegt, die beiden Nutzungen so zueinander anzuordnen, dass sie konfliktfrei nebeneinander Bestand haben können.

In verschiedenen Konzeptvarianten wurde nach Möglichkeiten gesucht, die beiden Nutzungen aufeinander abzustimmen und rechtssicher festzusetzen.

Die Rechtsprechung hält die Durchmischung von Dauerwohnen und Ferienwohnen als dann nicht unvereinbar, wenn sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang („unter einem Dach“) stattfindet. Im Umkehrschluss heißt dies, dass eine völlige Wahlfreiheit der Durchmischung als nicht rechtssicher umsetzbar anzusehen ist.

Die Festsetzung eines entsprechenden Sondergebietes mit völliger Wahlfreiheit, Grundstücke für Dauerwohnen oder Ferienwohnen freizugeben, kann dazu führen, dass Konflikte zwischen den Nutzungen entstehen oder das Gebiet in die eine oder andere Richtung „umkippt“, womit die Zweckbestimmung des Gebietes verlorenginge (Funktionsverlust des B-Planes).

Aufgrund dessen wurde die Konzeptvariante als Grundlage zur weiteren Ausarbeitung gewählt, die eine räumliche und funktionale Trennung zwischen Dauerwohn- und Ferienhausgebiet vorsieht. Hierbei ist innerhalb des für das Dauerwohnen vorgesehenen Gebietes durchaus auch die Errichtung von Ferienwohnungen vorgesehen. Diese müssen jedoch einer zwingend vorhandenen Hauptwohnung als Dauerwohnung untergeordnet sein.

Die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nutzungsänderung sowie für die Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Fläche 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 sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung nach Freizeit und Erholung,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes.

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 wesentlich verändert.

Es werden durch die vorliegende Planung hinsichtlich der bebaubaren Fläche weitergehende Nutzungsmöglichkeiten geschaffen. Allerdings wird durch den Abriss der Sporthalle im westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereich eine hinsichtlich der Grundfläche und der Höhe für das Gebiet sehr massive Bebauung verschwinden.

Die vorgesehenen Festsetzungen der vorliegenden Planänderung sollen insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung und der Grundflächen zurückhaltendere Festsetzungen treffen.

Weiterhin ist eine Eingrünung des Gebietes vorgesehen, welche das Gebiet gegenüber den Verkehrsflächen und dem Fußweg im Westen abschirmt. Eine Grünachse zwischen Ferienhaus- und Wohngebiet soll des Weiteren die Grünstruktur stärken.

Durch die veränderte Nutzung kann es zu einem leicht erhöhten Verkehrsaufkommen kommen. Die Verkehrsbelastung der vorhandenen Bebauung entlang der umgebenden Straßen sowie weiterer angrenzender Nutzungen wird sich durch die geplanten Nutzungsänderungen jedoch nur geringfügig erhöhen, ist im Verhältnis zur bereits vorhandenen Belastung als gering einzustufen und wird für die Umliegenden Gebiete keine erhebliche Beeinträchtigung bedeuten.

Die ausführliche Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt schutzgutbezogen im Umweltbericht.

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.

5.5. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte entfällt im vorliegenden Fall. Es ist planerischer Wille der Gemeinde, den Planbereich zu überplanen um eine Nachnutzung auf der Fläche zu ermöglichen, da sie für eine weitere Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf keinen Bedarf sieht. Somit erfolgt die Planung standortbezogen.

Des Weiteren empfiehlt das Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept Schönberg für die Fläche eine ortsrandarrondierende Bebauung.

Im Zuge der Aufstellung der Bebauungsplanung wurden unterschiedliche Varianten einer Bebauung insbesondere hinsichtlich der Nutzung, der inneren Erschließung sowie der Aufteilung und Zuordnung der zur Verfügung stehenden Flächen geprüft. Das vorliegende Bebauungskonzept ist Ergebnis dieser Überlegungen.

Weitere Ausführungen zu Planungsalternativen können auch dem Umweltbericht zur Planung entnommen werden.

6. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN

Zum derzeitigen Planungsstand liegt der Entwurf des B-Planes mit allen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen vor. Grundlage für die Ausarbeitung der inhaltlichen Festsetzungen ist der vorliegende Vorhaben- und Erschließungsplan, der dieser Begründung in Anlage beigelegt ist.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für den Bereich des VEP wird textlich festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur die Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Weitere Konkretisierungen der Vorhaben erfolgen demnach im Durchführungsvertrag. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Bauflächen im Plangebiet werden entsprechend der angestrebten Nutzung als Sondergebiet, das der Erholung dient (SO) mit der Zweckbestimmung „Ferienhäuser“

festgesetzt. Auf Grund der Trennung durch eine öffentliche Verkehrsfläche wird das Sondergebiet in zwei Teilgebiete untergliedert.

Das festgesetzte Sondergebiet dient zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind ebenfalls Gemeinschaftseinrichtungen und -anlagen für die Freizeitgestaltung, die Versorgung und Unterhaltung der Ferienhäuser sowie Stellplätze für den durch die Nutzung verursachten Bedarf. Darüberhinausgehende Nutzungen werden nicht zugelassen. Dementsprechend ist auch das Dauerwohnen nicht zulässig.

Der Bebauungsplan lässt als Hauptbaukörper die Errichtung von 10 Ferienhäusern zu. Die überbaubaren Flächen sind als flächige Baufelder ausgewiesen. Somit ist die Positionierung innerhalb eines angemessenen Spielraumes für die hochbauliche Planung festgelegt.

Die Ferienhäuser sollen von ihrer Größe und Ausstattung her auch für längere Erholungsaufenthalte und größere Gruppen geeignet sein. Die Gebäude sollen einen gewissen Standard erreichen und mit einem ausgebauten Dachgeschoss, sowie mit einer ggf. auch überdachten Terrasse errichtet werden. Die angestrebten Benutzergruppen sollen sowohl Familien mit Kindern als auch größere Gruppen sein. Daher wird die bereits angesprochenen Größe der Ferienhäuser angestrebt.

Die maximal überbaubare Grundfläche der Ferienhäuser wird als absoluter Wert in einer für den verfolgten Zweck ausreichenden Größenordnung von 120 m² für ein Einzelhaus festgesetzt. Der Wert entspricht bei einer Mindestgrundstücksgröße von 350 m² einer GRZ von 0,34.

Die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche darf ausschließlich zugunsten von an das Hauptgebäude angebauten Geräte- oder Abstellräumen, vollverglasten Wintergärten und unselbständigen offenen oder überdeckten Terrassen um insgesamt maximal 20 m² je Einzelhaus erhöht werden. Damit ergibt sich eine GRZ von 0,40. Dies entspricht der Obergrenze für die GRZ für allgemeine Wohngebiete und wird für das vorliegende Plangebiet vor dem Hintergrund der Zielsetzungen, ein Angebot für größere Familien sowie eine hohe Qualität des Angebotes zu verwirklichen, als angemessen angesehen.

Offene, an das Gebäude angrenzende unselbständige Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 2,0 m überschreiten.

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 durch zusätzliche vertragliche Regelungen, die im Rahmen des Durchführungsvertrages sowie der einzelnen Kaufverträge geschlossen werden sollen, ausgeschlossen, so dass eine Zweckentfremdung des Gebietes nicht zu befürchten ist. Weitergehende Ausführungen zum Vorhaben und zum Betreiberkonzept sind den Kapiteln 5.1 und 5.2 dieser Begründung zu entnehmen.

Klarstellend ist festgesetzt, dass in allen Teilgebieten die festgesetzte maximal überbaubare Grundfläche in den vorgegebenen Baufeldern je Grundstück 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 zur freien Landschaft und zu den bereits bebauten Bereichen städtebaulich verträglich in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen, werden entsprechend dem angestrebten städtebaulichen Konzept zur weiteren Regelung der Ausnutzung die Anzahl der Vollgeschosse sowie 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 erforderlichen Anhöhung des Geländes mit 1,35 m über NHN (Normal-Höhen-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 für die Ferienhäuser beträgt 9,00 m. In Abstimmung mit den Höhenfestsetzungen erfolgen Festsetzungen zur Dachneigung und -form sowie besondere Regelungen zu Abgas- und Lüftungsschornsteinen.

In den festgesetzten Sondergebieten ist eine offene Bauweise zur Errichtung von Einzelhäusern vorgesehen.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes beträgt die Mindestgröße der Baugrundstücke 350 m² für ein Einzelhausgrundstück. Damit wird sichergestellt, dass die Grundstücke eine städtebaulich verträgliche Untergrenze nicht unterschreiten. Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die nicht als private Grünfläche festgesetzt sind, dürfen dabei auf die Grundstücksgröße angerechnet werden.

Die Festsetzung zur maximalen Anzahl der Wohnungen dient ebenfalls der Steuerung der Ausnutzung der Grundstücke. Innerhalb des Plangebietes ist maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Für eine größere Anzahl fehlen die Flächen auf den Grundstücken, um den ruhenden Verkehr unterzubringen. Eine größere Anzahl würde auch der Zielsetzung widersprechen, Raum auch für größere Familien zur Verfügung zu stellen.

Zur Sicherstellung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist eine Aufhöhung des Plangebietes erforderlich. Eine Entwässerung auf dem vorhandenen Geländeniveau ist nicht möglich. Um Gefälle in den Entwässerungssystemen aufbauen zu können sind gewisse Mindesthöhen erforderlich.

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes sind daher Aufschüttungen bis zu einer maximalen Geländehöhe von 1,10 m über NHN zulässig. Die Aufschüttungen sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der privaten Grundstücksflächen zu den angrenzenden Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen im Süden sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen im Osten und den privaten Grundstücksflächen im Norden hin abzuböschten, um diese zu schützen. Dementsprechend sind innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Anpflanzungen Veränderungen der bestehenden Geländehöhe unzulässig.

Nach Herstellung der Aufschüttung sind Geländemodellierungen, Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der festgesetzten Baufelder nur bis zu einer maximalen Höhe bzw. Tiefe von 0,50 m zulässig.

In allen Teilgebieten müssen überdachte Stellplätze (Carports) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO einen lichten Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie von öffentlichen, für den Fahrzeugverkehr vorgesehenen Verkehrsflächen einhalten.

Hiervon ausgenommen sind lediglich 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.

Zugunsten der Errichtung von Carports können Ausnahmen zugelassen werden ausschließlich bei Eckgrundstücken (auf mindestens zwei Seiten an Verkehrsflächen angrenzende Grundstücke), wenn der Mindestabstand von 5,00 m zumindest zu der öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird, von der aus der Carport erschlossen wird.

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

Garagen werden im gesamten Plangebiet ausgeschlossen, da derartige Anlagen nicht dem angestrebten Charakter des Plangebietes entsprechen.

6.2. Grünordnerische Festsetzungen

Grünordnerische Festsetzungen erfolgen insbesondere zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung und Ergänzung der das Plangebiet im Süden und Osten umschließenden Eingrünung. Hier werden entsprechende Regelungen zum Erhalt von Anpflanzungen und zu Neuanpflanzungen auch von Bäumen getroffen, die das Plangebiet in die umgebende Bebauung und die Landschaft einbinden sollen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen im Linauweg sowie zu den Grundstückseinfriedungen in die Planung aufgenommen.

6.3. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Das gesamte Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich. Der gesamte Plangeltungsbereich wird aufgrund dessen als Fläche vermerkt, für welche bei einer Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei der besondere baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein gibt hierzu die folgenden Hinweise.

„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 Ostseehochwasser zum Bruch des Landesschutzdeiches kommt.“

Das Plangebiet grenzt an die Ostsee an. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) 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 WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Der Leuchtturm Heidkate befindet sich in ca. 650 m Entfernung (westlich) des Plangebietes. Um Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen zu vermeiden, bezieht sich die Forderung zur Errichtung von Leuchtreklamen auch auf die Baustellenbeleuchtung.

6.4. 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 und der Stellplatzanlagen 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 und eine einheitliche Gestaltung der Ferienhaussiedlung zu sichern.

Vor diesem Hintergrund sollen die Fassaden der Hauptgebäude in rotem bis rotbraunem, gelbem, grauem, weißem oder weiß geschlammtem sowie mit Mischönen der genannten Farben gestaltetem Verblendmauerwerk ausgebildet werden. Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch naturbelassene, farblos oder weiß lasierte Holzverkleidung aus flachen Brettern oder kleinformatige Fassadentafeln verwendet werden.

Für die Gestaltung von untergeordneten Fassadenelementen (z.B. Tür- und Fensterlaibungen, Schmuckelemente) dürfen auch andere Baumaterialien und Farben verwendet werden.

Mit den beiden letztgenannten Regelungen wird das Gestaltungsspektrum auch auf abweichende oder modernere, die bauliche Gestaltung auflockernde Materialien ausgedehnt.

Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 40° und 50° sowie mit Dachsteinen im Farbton Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit auszubilden. Dachsteine mit hochglänzenden Oberflächen sind dabei unzulässig. Ergänzend erfolgen Regelungen zu Dachaufbauten und Solaranlagen.

Durch eine Begrenzung der Auswahl an Farben und Materialien werden eine aufdringliche und nicht gewollte Fernwirkung der Anlage ausgeschlossen.

Festsetzungen zur Sicherung von grüngestalterischen Anforderungen betreffen die Errichtung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien zugunsten der Regenwasserversickerung sowie der Gestaltung von Nebenanlagen zur Abfallentsorgung.

7. UMWELTPLANUNG

Seit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) 2004 sind die Auswirkungen von Plänen und Programmen im Rahmen einer **Umweltprüfung** gem. § 2 (4) BauGB darzulegen. Deren Ergebnisse sind gemäß § 2a BauGB in einem **Umweltbericht** zu dokumentieren, der Bestandteil dieser Begründung wird. Durch die Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und ihre Erheblichkeit bewertet werden. Der Umweltbericht dokumentiert diese Prüfung und fasst die Ergebnisse zusammen, um die Umweltfolgen eines Vorhabens transparent aufzuzeigen. Das vorliegende Kapitel dient der Zusammenfassung der Ergebnisse der Umweltprüfung sowie insbesondere der Darstellung der Ergebnisse der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.

Der Bericht bildet gleichzeitig die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Abwägung der Umweltbelange durch die Gemeinde. In einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (sog. Scoping gem. § 4 BauGB) werden diese nicht nur über die Ziele des Vorhabens informiert, sondern aufgefordert sich zu Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung zu äußern.

Parallel dazu bezieht der Umweltbericht Angaben zur Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes ein. Mit der Neufassung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind 2007 Umsetzungsdefizite der FFH Richtlinie ausgeräumt worden, so dass für die Behandlung der artenschutzrechtlichen Belange bei der Genehmigung von Eingriffen ausschließlich die Regelungen der §§ 44 und 45 des BNatSchG gelten.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum Bebauungsplan und wird zeitgleich zu diesem erarbeitet. Die Ausarbeitung des Berichtes wurde durch das Büro „Frankes Landschaften und Objekte“ aus Kiel vorgenommen. Zum jetzigen Verfahrensstand liegt der Umweltbericht zu dieser Bauleitplanung als gesonderter Teil der Begründung im Entwurf vor.

7.1. Eingriffsregelung

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 8f LNatSchG verbunden. Gemäß § 15 (1) BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Unvermeidbare Eingriffe sind gemäß § 15 (2) BNatSchG so auszugleichen oder zu ersetzen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben. In dem Umweltbericht wurden artenschutzrechtliche Belange geprüft, eine Bilanzierung des Eingriffes in Natur und Landschaft vorgenommen sowie Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen erarbeitet.

Der Umfang der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientiert sich am Kompensationserlass (2013) sowie an den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017).

Der Runderlass sieht für Gebäudeflächen und stark versiegelte Oberflächen ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 und für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge (teilversiegelte Flächen) ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 vor. Für erforderliche Aufschüttungen wird ebenfalls ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,3 angesetzt.

Die vorliegende Bilanzierung differenziert den Ausgleichsbedarf entsprechend der vorgesehenen Oberflächenbeläge und der Eingriffsart. Für die geplante Flächenversiegelung und die Aufschüttungen geht die Bilanzierung von einem Ausgleichsverhältnis von 1 : 0,5 bzw. 1 : 0,3 aus. Aus der Eingriffsbilanzierung für das Schutzgut Boden ergibt sich dementsprechend ein Ausgleichsbedarf von insgesamt **1.180 m²**.

Als **Kompensationsmaßnahme** für die vorgenannten Eingriffe wird die Neuanlage eines Knicks auf 79 m Länge (Flächenbedarf: 316 m²) sowie die Neuanpflanzung von 4 Überhältern auf dem Flurstück 40, Flur 4, Gemarkung Wisch in der Gemeinde Wisch vorgesehen.

Die Beschreibung der konkreten Maßnahmen innerhalb der zugeordneten Ausgleichsfläche sind dem Umweltbericht zu entnehmen. Alle beschriebenen Maßnahmen sind entsprechend der Ausführungen im Umweltbericht umzusetzen. Die Umsetzung und Sicherung der Ausgleichsmaßnahme werden in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Als **Minimierungsmaßnahmen** ist eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes durch Einzelbaumpflanzungen, den Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzstreifen sowie die Anpflanzung von Hecken vorgesehen.

Weitergehende Aussagen zur Bilanzierung der Eingriffe und Beeinträchtigungen der Natur und Landschaft sind dem Umweltbericht zu entnehmen, der mit dem Kapitel 14 Bestandteil dieser Begründung ist.

7.2. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgt im Zuge der Umweltprüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und wird im Umweltbericht dargelegt. Insofern wird zum jetzigen Verfahrensstand auf die dort erfolgten Erläuterungen und Ergebnisse der Umweltprüfung verwiesen.

In der Bewertung des Umweltberichtes zu den Schutzgütern Tiere und Pflanzen wird folgendes ausgesagt:

„Relevante Verbotstatbestände können für die vom Vorhaben betroffenen bzw. potenziell betroffenen Arten durch Eingriffe in die Gehölzbestände, durch die Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Gehölze und durch Bauarbeiten auf der Freifläche eintreten, wenn dabei Individuen oder Entwicklungsstadien getötet oder Fortpflanzungsstätten zerstört werden, oder wenn Arten aufgrund der Störwirkung das Vorhabengebiet verlassen und dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert wird.

Für die potenziell vorkommenden Fledermäuse können Verbotstatbestände bei der Fällung von Bäumen mit Quartierpotenzial eintreten. Der Gehölzbestand und die darin enthaltenen Großbäume am südlichen Rand des Plangebietes sind als zu erhalten festgesetzt und bleiben als potenzielle Quartiersstandorte sowie als Leitlinie für die Jagd erhalten. Die Bäume im nördlichen und östlichen Plangebiet müssen entfallen und werden teilweise durch Neuanpflanzungen ersetzt. Das Tötungsrisiko bei der Baumfällung kann durch eine eng gefasste Bauzeitenregelung vermieden werden. Im Vorweg ist durch eine Besatzkontrolle festzustellen, ob eine Quartiernutzung vorliegt. Im Falle der Beseitigung von Fledermausquartieren ist die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Bereitstellung von Ersatzquartieren im räumlichen Zusammenhang im Rahmen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sicherzustellen. Relevante Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte Störungen können ausgeschlossen werden, da es sich um einen vorbelasteten Standort handelt und die geplanten Nutzungen im direkten Umfeld bereits bestehen. Es treten für diese Artengruppe somit bei Einhaltung der Bauzeitenregelung sowie Umsetzung ggf. erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein.

Für die Gruppe der Brutvögel kann das Tötungsrisiko bei der Gehölzbeseitigung und der Baufeldräumung durch eine Bauzeitenregelung (Ausschluss der Brutzeiten) vermieden werden. Teile des Gehölzbestandes bleiben erhalten und werden durch Neuanpflanzungen ergänzt. Relevante Beeinträchtigungen durch vorhabenbedingte Störungen können ausgeschlossen werden, da es sich um einen vorbelasteten Standort handelt und die geplanten Nutzungen im direkten Umfeld bereits bestehen. Die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungsstätten bleibt für die Gebüsch- und Bodenbrüter im räumlichen Zusammenhang vollständig erhalten, da keine besonders hervorgehobenen Habitate von dem Eingriff betroffen und Ausweichquartiere im Umfeld vorhanden sind. Es treten für diese Artengruppe somit bei Einhaltung der Bauzeitenregelungen keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ein“

Die im Umweltbericht erfolgten Aussagen und Vorgaben zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) BNatSchG sind als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen worden. Sie sind zu beachten.

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.

Durch die Bebauung wird es zu einer geringfügig zusätzlichen Verkehrsbelastung auf der Straße Fernautal kommen. Diese ist jedoch im Verhältnis zur bereits vorhandenen Verkehrsbelastung, u.a. durch Ferien- und Besucherverkehr, als untergeordnet und verträglich

einzustufen. Des Weiteren wird das Gebiet nicht durch das nördlich gelegene Wohngebiet erschlossen, sodass die Wohnnutzung keine weitere Belastung zu erwarten hat.

Der Ortsteil Kalifornien und hier auch die Umgebung des Plangebietes sind weit überwiegend durch touristische Nutzungen und Erholungsnutzungen geprägt. Des Weiteren besteht ein kleines Wohngebiet mit Dauerwohnnutzungen innerhalb eines festgesetzten allgemeinen Wohngebietes. Die angestrebten Nutzungen befinden sich somit bereits konfliktfrei im umliegenden Bestand.

Das Wohngebiet entstand mit Aufstellung des B-Planes Nr. 46 im Jahre 2002 auf einer Fläche, die ehemals durch das Landschulheim genutzt werden sollte, also der Einrichtung, deren Flächen nunmehr überplant werden. Es kann auch davon ausgegangen werden, dass bei der seinerzeitigen Aufstellung des B-Planes Nr. 46, der eine an angrenzende touristische Nutzungen heranrückende Wohnbebauung vorbereitet hat, die Verträglichkeit zu angrenzenden sonstigen Nutzungen geprüft und als gegeben angesehen wurde. Es werden dort hierzu keine gegenteiligen Aussagen getroffen.

Diese Schlussfolgerung wurde auch im Rahmen der Aufstellung der 9. Änderung des B-Planes Nr. 15 gezogen, in welchem den städtebaulichen Störpotenzialen Rechnung getragen wurde und die Konstellation sowie die Vereinbarkeit von Ferienhausbebauung und Dauerwohnen in diesem Gebiet beurteilte.

Diese Annahme der grundsätzlichen gegenseitigen Verträglichkeit wird auch dadurch gestützt, dass der Gesetzgeber mit der jüngsten Novellierung der Baunutzungsverordnung ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet hat, innerhalb eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO Ferienwohnen und Dauerwohnen zu mischen.

Es ist Aufgabe des Ordnungsgebers der Baunutzungsverordnung die Entscheidung zu treffen, ob ein erwartetes Störpotenzial Anlass gibt, eine Mischung des Ferienwohnens mit dem dauernden Wohnen in einem sonstigen Sondergebiet als von vornherein nicht festsetzungsfähig zu regeln. Eine solche Bestimmung hat die Baunutzungsverordnung für die hier geregelte Form des Erholungsaufenthalts jedoch nicht getroffen. Die möglichen Störpotenziale werden damit nicht planungsrechtlich irrelevant.

Daher sind neben dem Verkehrslärm als klassischer Emissionsquelle auch die weiteren von einer Ferienhausnutzung ausgehenden Emissionen zu würdigen. Das Bundesverwaltungsgericht führt in seiner Urteilsbegründung zu seinem Urteil vom 18.10.2017 (BVerwG 4 C 5.16) hierzu folgendes aus:

„Dem räumlichen Nebeneinander von dauerndem Wohnen und Erholungsuchenden sind städtebauliche Störpotenziale eigen. Diese gehen über die Frage nach dem Störgrad und der Störanfälligkeit von Nutzungen im Hinblick auf Immissionen hinaus. So kann die Wohnruhe durch häufige Nutzerwechsel, Unterschiede im Tagesablauf oder vermehrte Nutzung von Außenwohnbereichen auch in den Abend- und Nachtstunden gestört werden. Solche Störungen mögen zunehmen, je mehr die Erholungsuchenden "unter sich" bleiben, während die räumliche Nähe zu Dauerwohnern sozial kontrollierend wirken kann, zugleich aber Konflikte verschärfen mag. Ausmaß und Akzeptanz von Störungen hängen auch davon ab, welche Erholungsuchenden - etwa jüngere Wochenendtouristen oder ältere Urlauber mit mehrwöchigen Aufenthalten - ein Gebiet typischerweise aufsuchen und ob das Gebiet im Übrigen touristisch oder beispielsweise großstädtisch geprägt ist. Diese beispielhaft aufgezählten Konfliktlagen unterliegen stetem Wandel.“

Bei der vorliegenden 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 Ferienhausnutzung lassen die Aussage zu, dass das Angebot überwiegend von Erholungssuchenden aufgesucht werden wird, die einen längeren Erholungsurlaub an der Ostsee verbringen wollen und eben nicht überwiegend von jüngere Wochenendtouristen genutzt werden wird.

Um eine mögliche Störung der Nutzungen untereinander weiter zu minimieren, wird auf eine Mischung aus Ferienwohnen und Dauerwohnen innerhalb eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO verzichtet und die Nutzungen räumlich und optisch voneinander getrennt.

Vom Plangebiet im Übrigen ausgehende Emissionen beschränken sich auf Lärm- und Staubbelastungen während der Bauzeit und sind als befristete Belastungen hinnehmbar.

Zum derzeitigen Stand des Verfahrens ist von weiteren die Planung berührenden Emissionen oder Immissionen nicht auszugehen.

9. ERSCHLIESSUNG

9.1. Verkehrerschließung

Die mit der 8A und 8B vorhabenbezogenen Änderungen des B-Planes Nr. 15 vorgesehenen Baugebiete sollen von Osten über den Linauweg erschlossen werden. Die Erschließungsstraße, die ebenso wie die Stichwege zu den Ferienhäusern nach deren Herstellung öffentlich gewidmet werden soll, bindet mittig an das Plangebiet an.

Zur Anbindung muss in die bestehende Struktur des öffentlichen Parkplatzes am westlichen Rand des Linauweges eingegriffen werden. Hier werden von den vorhandenen Parkplätzen in Senkrechtaufstellung ca. 2 Parkplätze durch die erforderliche Erschließung verlorengehen. Um die Erschließung und die Neuordnung dieses Bereiches planungsrechtlich vorzubereiten, sind die betroffenen öffentlichen Verkehrsflächen in den Geltungsbereich der 8B. vorhabenbezogenen Änderung des B-Planes Nr. 15 einbezogen worden. Ein Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Schaffung von zusätzlichen öffentlichen Parkplätzen wird nicht als notwendig erachtet, da in der Straße Linauweg weitere Besucherparkplätze in ausreichender Zahl vorhanden sind.

Die Erschließungsstraße wird mit einer Breite von 5,50 m vorgesehen, die für die zu erwartenden Begegnungsverkehre sowie die voraussichtliche Verkehrsbelastung ausreichend dimensioniert ist.

Die nach Norden und Süden abzweigenden Stichwege sind mit einer für den Nutzungszweck ausreichenden Breite von 4,0 m vorgesehen.

Die weitere nach Westen verlaufende Erschließungsstraße soll außerhalb des Vorhabengebietes einen ausreichend dimensionierten Wendeplatz sowie eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer an den westlich verlaufenen Fuß- und Radweg zum Strand erhalten. Der Wendeplatz ist mit 22,0 m für das Wenden von Müllfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden auf Grund ihrer Ausbildung als Mischverkehrsflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt.

Stellplatzflächen für die Ferienhäuser sollen auf den jeweiligen Grundstücken in ausreichender Zahl hergestellt werden. Hier sind mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen.

9.2. Technische Infrastruktur

Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen befinden sich in der Straße Linauweg. An diese Leitungen kann das Gebiet nach derzeitigem Kenntnisstand angeschlossen werden.

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Zur Sicherstellung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung ist eine Aufhöhung des Plangebietes erforderlich. Eine Entwässerung auf dem vorhandenen Geländeneiveau ist nicht möglich. Um Gefälle in den Entwässerungssystemen aufbauen zu können sind gewisse Mindesthöhen erforderlich. Daher sind innerhalb des Plangebietes Aufschüttungen bis zu einer maximalen Geländehöhe von 1,10 m über NHN zulässig. Dies entspricht Auffüllungen in einer Höhe von ca. 0,50 m im Norden und ca. 0,90 m im südlichen Bereich des Plangebietes.

Die Regenwasserableitung erfolgt nach Osten in den innerhalb des Linauweges befindlichen Regenwasserkanal, der im weiteren Verlauf nach Süden in die Fernau / Kuhbrücksau einleitet.

Sie bildet einen der Hauptvorfluter innerhalb des Gemeindegebietes und führt das anfallende Oberflächenwasser zunächst nach Westen ab. Westlich von Heidkate mündet die Au in das Große Fleth, über welches das Oberflächenwasser der Ostsee zufließt bzw. über das Schöpfwerk am Deich der Ostsee zugeführt wird. Der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet zur Fernau erfolgt derzeit sowohl über den westlich verlaufenden Entwässerungsgraben als auch über den im Linauweg vorhandenen zentralen Regenwasserkanal.

Im Rahmen der bisherigen Baugrunduntersuchung des Plangebietes wurden zum Erkundungszeitpunkt im Februar Grundwasserstände zwischen 0,26 m und 0,52 m unter Gelände angetroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den genannten Werten um einmalige, jahreszeitabhängige Messungen handelt, welche weder den Höchststand noch den Schwankungsbereich durch Schichten- und Stauwasser wiedergeben. Im Plangebiet sind potenziell Grundwasserstände bis an die Geländeoberfläche zu erwarten.

Eine umfangreiche dezentrale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers scheidet aufgrund der herrschenden Standortverhältnisse aus. Das sandige Ausgangsgestein ist zwar grundsätzlich versickerungsfähig, die oberflächennahen Grundwasserstände verhindern jedoch ausreichende Versickerungskapazitäten. Der für eine Versickerung erforderliche

Mindestabstand des Grundwassers von 1,50 m zur Geländeoberfläche müsste bei potenziell bis an die Geländeoberfläche anstehendem Grundwasser in gesamter Höhe (1,50 m) durch flächendeckende Bodenauffüllungen realisiert werden.

Vorgesehen ist daher -wie bereits beschrieben- eine Ableitung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet über das bestehende Vorflutsystem. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Plön soll der vorhandene Graben zur Regenrückhaltung (RRB) genutzt werden.

Das vorhandene Leitungsnetz kann nach derzeitigem Stand der Planung und erfolgter Abstimmungen das anfallende Regenwasser schadlos aufnehmen und ableiten.

Das Schmutzwasser soll im Freigefälle zum vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße Linauweg abgeleitet werden. Es bestehen ausreichende Kapazitäten für die Aufnahme der zusätzlichen Wassermengen.

Die untere Wasserbehörde gibt zur Ableitung von Schmutzwasser die nachfolgenden Hinweise:

„Aufgrund der Tatsache, dass die Einleitungserlaubnisse der betroffenen Einleitungsstellen 0015-RW-09 (Az.: 4126-45-15) und 0015-RVV-20 (Az.: 4126-45-15-2) für anfallendes Niederschlagswasser zuletzt am 15.01.1996 bzw. am 06.05.2002 geändert, bzw. angepasst wurden, ist davon auszugehen, dass diese Erlaubnisse nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten entsprechen. Demnach ist zu überprüfen, ob die relevanten Parameter (Versiegelungsgrad, Abflussbeiwerte, versiegelte Flächen, abgeführte Wassermengen etc.) des Bestands bzw. für die zukünftig geplanten RW-Einleitungsmengen noch den in der Einleitungserlaubnis angegebenen Daten entspricht. Sollte eine Überschreitung der erlaubten Einleitungsmenge festgestellt werden, so ist eine Einleitungserlaubnis bzw. ein Änderungsantrag der bestehenden Einleitungserlaubnis gemäß § 8 i.V.m. § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) mit entsprechenden Nachweisen zu beantragen. Änderungen an eventuell betroffene Regenwasserbehandlungsanlagen sind gemäß § 35 LWG genehmigungspflichtig. Des Weiteren sind betroffene Abwasseranlagen gem. § 34 LWG ordnungsgemäß zu bauen und zu betreiben.“

Die Gemeinde Schönberg verfügt über kein gültiges Abwasserbeseitigungskonzept (§ 31 LWG) und ist daher abwasserbeseitigungspflichtig. Sollte im Plangebiet eine dezentrale Regenwasserentsorgung (Einleitung von Regenwasser ins Grundwasser oder in ein Oberflächengewässer) stattfinden, so ist von Seiten der Gemeinde diese auf eine eventuelle Erlaubnispflicht hin zu überprüfen. Sollte eine Erlaubnispflicht vorliegen, so sind Anträge auf Einleitungserlaubnisse bei der unteren Wasserbehörde einzureichen. Es wird darauf hingewiesen, dass die abwasserbeseitigungspflichtige Gemeinde Schönberg für den ordnungsgemäßen Betrieb dieser dezentralen Abwasseranlagen verantwortlich ist.“

Die geforderten Erlaubnisse und Nachweis werden zu gegebener Zeit eingeholt bzw. erbracht.

Es muss für das Gebiet eine Löschwassermenge von 800 Liter pro Minute in einer Entfernung von höchstens 300 m von den zukünftigen Gebäuden und Unterkünften für eine Löschzeit von zwei Stunden (96 m³) zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung soll aus dem öffentlichen Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Der Wasserbeschaffungsverband Panker-Giekau weist auf folgendes 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 bzw. geplante Ergänzungen im Planbereich zulassen.“

Im Planbereich liegen Hauptversorgungsleitungen des WBV Panker-Giekau der Größe DN 100 bzw. DN 150. Diese Ringleitungsverbindung ist im Zuge der Baumaßnahmen in neuer Trassenführung zu verlegen in Abstimmung mit dem WBV Panker-Giekau.“

Das Plangebiet soll an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom angeschlossen werden. Die Deutsche Telekom Technik GmbH gibt hierzu die folgenden Hinweise:

„Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen,

- dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist,
- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird,
- dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.“

Die Abfallbeseitigung wird zentral über den Kreis Plön geregelt. Die Abfälle werden im Auftrag des Kreises von einem privaten Unternehmen abgeholt. Der öffentlich-rechtliche Entsorgungsträger gibt hierzu die folgenden Hinweise:

„In der Gemeinde Schönberg gilt gem. § 16 Abs. 9 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für Restabfallbehälter bis einschl. 240l-Volumen sowie für die Bioabfallbehälter die sog. Straßenrandentsorgung. D. h., dass die Abfallbehälter des überplanten Grundstückes an den jeweiligen Abfuhrtagen an die nächste befahrbare Straße heranzustellen sind. Gleiches gilt für die Sperrmüllabfuhr und andere Stoffe im Rahmen von Sonderaktionen.

Alle übrigen Behälter werden am Abfuhrtag bis zu 20m von der nächsten mit einem Müllwagen befahrbaren Straße entfernt geholt und zurück-gebracht (Hofplatzentsorgung gern. § 16 Abs. 8 AbfS).

Bei Bäumen ist darauf zu achten, dass das Lichtraumprofil der LKW von 4,50 m eingehalten wird und überhängende Äste sind dementsprechend zu stützen.“

Für die Stichwege werden keine gesonderten Müllsammelplätze ausgewiesen. Da es sich um ein Ferienhausgebiet handelt, werden die Müllbehälter am Abfuhrtag im Rahmen des Betreiberkonzeptes durch den Betreiber an die nächste befahrbare Straße vorgetragen und auch wieder auf die Grundstücke verbracht.

Die Stromversorgung soll über die Schleswig-Holstein Netz AG erfolgen. Am nordöstlichen Rand des Plangebietes, innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des Linauweges befindet sich eine Trafo-Station, von der aus Niederspannungsleitung nach Westen abzweigen. Diese Leitungen sollen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen umgelegt werden.

Weitergehende Aussagen zur Ver- und Entsorgung werden ggf. im weiteren Verfahren in die Begründung aufgenommen.

10. FLÄCHENBILANZ

Die nachfolgende Flächenermittlung erfolgt auf Grundlage der Festsetzungen des B-Planes und der dort vorgesehenen Abgrenzungen innerhalb des Plangebietes.

Gesamtgröße Plangebiet	5.867 m²	
davon		
Verkehrsfläche Linauweg (Bestand)	1.176 m ²	
Bruttobauland	4.691 m²	100,00 %
davon		
Verkehrsflächen (öffentlich)	513 m ²	10,9 %
Ferienhausgebiet	4.053 m ²	86,4 %
Grünfläche	125 m ²	2,7 %

11. **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.

12. **DURCHFÜHRUNGSVERTRAG**

Die für die Planung maßgebenden Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages sind soweit relevant in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung bereits ausgeführt worden.

Stichwortartig zusammengefasst sollen in den Durchführungsvertrag als Regelungsinhalte aufgenommen werden:

- die allgemeine Zielsetzung der Planung,
- der Gegenstand des Vertrages und der geplanten Vorhaben,
- vorhabensvorbereitende Maßnahmen und Kostentragung,
- die Durchführung des Vorhabens und dessen Fertigstellung,
- die Erschließung insbesondere auf öffentlichen Flächen,
- Maßnahmen zum Ausgleich und zum Hochwasserschutz,
- die Kostentragung,
- die allgemeinen Bestimmungen für Vertragsstrafen,
- Regelungen zum Wechsel des Vorhabenträgers sowie Kündigungsrechte,
- die Schlussbestimmungen.

Über den Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger alle anfallenden Kosten der Planung und Plandurchführung insbesondere auch auf öffentlichen Flächen zu übernehmen.

13. **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.

Die Gemeinde Schönberg liegt in keinem bekannten Bombenabwurfgebiet. 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 des Kreises Plön teilt mit, dass im Plangebiet zum derzeitigen Kenntnisstand keine Altlast und kein altlastenverdächtiger Standort bekannt ist. Die untere Bodenschutzbehörde weist darüber hinaus auf folgendes hin:

„Gemäß § 1 BBodSchG ist die Funktionsfähigkeit des Bodens zu erhalten und zu fördern. Die vorgelegten Unterlagen sind für eine bodenschutzbezogene Bewertung nicht ausreichend. In Anbetracht der Größe des Plangebiets (> 5.000 m²) und der geplanten Bodenauffüllung zur Geländeerhöhung ist gemäß DIN 19639 ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Eine

Abstimmung des Bodenschutzkonzepts mit der unteren Bodenschutzbehörde hat spätestens einen Monat vor Vergabe der Bauleistungen zu erfolgen.

Im Bodenschutzkonzept ist darzustellen, wie bei der aus der Planung hervorgehenden Geländeerhöhung das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen ausgeschlossen wird. Im Bodenschutzplan des Bodenschutzkonzepts sind die zu erhöhenden Bereiche darzustellen. Die in Folge der Planung durchgeführten Bodenbewegungen sind zu bilanzieren.“

14. UMWELTBERICHT

Das Kapitel 14 umfasst den Umweltbericht, der durch das Büro FRANKE´s Landschaften und Objekte aus Kiel erarbeitet wird.

Zum jetzigen Planungsstand liegt der Entwurf des Umweltberichtes vor.

Für weitere Verfahrensschritte wird der Umweltbericht innerhalb dieses Kapitels als Dokument mit eigenem Inhaltsverzeichnis Bestandteil der Begründung.

Schönberg, den

.....
- Der Bürgermeister -