

Betr.: Bebauungsplanes Nr. 56 der Gemeinde Schönberg

**Bezug: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB
in der Zeit vom 27.12.2011 bis 10.01.2012**

Hier: Abwägung gem. § 1(7) BauGB

zur Stellungnahme Nr. 1 v. 30.11.2011

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die gewünschte Dachneigung weicht von der bis festgesetzten Dachneigung (30°-45°) ab. Da allerdings eine Vielzahl von Bestandsgebäuden auch geringere Dachneigungen vorweisen ist eine Berücksichtigung und Anpassung der gewünschten Dachneigung von 20°-25° möglich. Da aber eine zu geringe Dachneigung (unter 22°) zusätzliche bautechnische Anforderungen hat und eine zu große Bandbreite das Erscheinungsbild beeinflussen kann, sollte hier eine Mindestdachneigung von 25° und eine maximale Dachneigung von 45° festgesetzt werden. Der Anregung wird somit teilweise gefolgt.

zur Stellungnahme Nr. 2 v. 12.12.2011

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat bezügl. des Gleichbehandlungsgrundsatzes ein zusätzliche Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche) in Anlehnung an die nachbarschaftlichen Nachverdichtungsgebiete, planerisch berücksichtigt. In der Stellungnahme wird darauf verwiesen, dass keine baulichen Veränderungen anstehen und eine zusätzliche Bebauung die Zersiedlung des Gebietes fördert. Dies ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten allerdings nicht korrekt, da diese Planung eine „klassische“ Innenentwicklung bzw. Nachverdichtung im bereits bebauten Siedlungsquartier darstellt. Von einer Zersiedlung kann daher nicht gesprochen werden. Gleichwohl wird die Stellungnahme berücksichtigt und das zusätzliche Baufenster wird aus der Planung gestrichen. Der Anregung wird somit gefolgt. Die weiteren Unterlagen liegen im weiteren Verfahren in der Gemeinde zur Einsicht aus.

zur Stellungnahme Nr. 3 v. 01.12.2011

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden drei Baufelder gewünscht. Diese sind bereits in der Planung enthalten, sodass diese Stellungnahme bereits berücksichtigt ist.

zur Stellungnahme Nr. 4 v. 02.12.2011

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Zusammenlegung bzw. Erweiterung des B-Planes Nr. 56 auf Teilflächen des B-Planes Nr. 17 ist aus städtebaulichen Gründen machbar und stellt eine bessere, sinnvolle und nachvollziehbare Grundstücksnutzung dar. Des Weiteren könnte die problematische Feuerwehrezufahrt bzw. die Wegebeziehung am westlichen Gebietsrand eindeutiger geführt und geregelt werden. Der Zuwachs an Grundstücksausnutzung bzw. die Nachverdichtung ist aufgrund des einen zusätzlichen Baufensters auch als städtebaulich vertretbar einzustufen. Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 56 (siehe Anlage zur Stellungnahme) wird/ wird nicht verändert. Der Anregung wird/ wird nicht gefolgt.

zur Stellungnahme Nr. 5 v. 09.01.2012

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Zu Punkt 1: Die Gemeinde hat aufgrund Ihrer Planungshoheit die Möglichkeit Festsetzungen zu treffen, die sich auch mit einer zukünftigen Nutzung bzw. Erschließung auseinandersetzen. Dies wurde vorgenommen, da nicht auszuschließen ist, dass die Fläche in Zukunft für eine Leitungsführung oder auch für eine Zufahrt genutzt werden muss oder kann. Die amtliche Grundstücksvermessung hat ergeben, dass hier eine Breite von 2,50 m vorhanden ist und somit

auch eine Befahrbarkeit möglich ist. Für mögliche Leitungsführungen ist diese Fläche zu dem evtl. erforderlich. Eine Gefährdung von Kindern ist ebenfalls nicht zu erwarten, da hier nur ein geringer und untergeordneter Verkehr entstehen würde. Um für eine zukünftige Nutzung, die für alle Bereiche sehr gering wäre, alle Möglichkeit beizubehalten wäre weiterhin die Festlegung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes sinnvoll.

Alternativ könnte eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. Fußgängerbereich ausgewiesen werden.

Die Gemeinde wird im weiteren Verfahren prüfen, ob grundsätzlich für die gesamte Erschließung oder Teilbereiche

- ein Gehrecht,
- ein Geh- und Leitungsrecht,
- ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht,

oder ob

- eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und/oder „Fußgängerbereich“

festgesetzt wird.

Der Anregung wird/ wird nicht gefolgt.

Zu Punkt 2:

Die Grundstückeinteilungen haben keinen Festsetzungscharakter, sodass weiterhin die Erschließung dieses Grundstücksbereiches gesichert ist. Diese könnte auch über die anderen Grundstücksbereiche erfolgen. Daher wird an der Festsetzung dieses vierten Baufensters festgehalten. Eine direkte Inanspruchnahme des erwähnten Fußweges ist nicht notwendig, sodass auch aus diesem Gesichtspunkt ein Wegfall des vierten Baufensters nicht erforderlich ist. Gästeparkplätze sind an dem erwähnten Standort weder rechtlich, vertraglich noch verkehrstechnisch festgesetzt. Aus diesem Grund sind diese auch nicht bei einer Erschließung zu berücksichtigen oder nun planerisch festzusetzen. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu Punkt 3:

Die Anregung die Festsetzungen zu den möglichen Fassadenmaterialien zu erweitern ist städtebaulich und durch den Bestand begründet. Hier sollten auch Putz- und Holzfassaden in den Farben weiß, rot und gelb zugelassen werden. Der Anregung wird gefolgt.

Zu Punkt 4:

Die Festsetzungen unter Ziff. 5.3 und 5.4 dienen dazu, dass keine weiteren baulichen Anlagen zu ermöglichen, die dann illegaler Weise nach und nach zu Wohnraum umgenutzt werden. Der Landesentwicklungsplan (LEP) sieht eine eindeutige Regelung für die Größe an Wohnraumfläche innerhalb eines Wochenendhausgebietes vor. Wintergärten und Terrassenüberdachungen führen, sofern diese nicht geregelt bzw. ausgeschlossen werden, immer wieder zu baurechtlichen Schwierigkeiten. Um diese Probleme nicht zu verstärken wurden die v.g. Festsetzungen in Anlehnung an den benachbarten B-Plan Nr. 17 vorgenommen. Für den Bestandsschutz wird keine zusätzliche Regelung benötigt, da für den genehmigten Bestand die LBO SH und Hinzuziehung des Baugesetzbuches hier eindeutige Regelungen aufweist. Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu den Stellungnahmen Nr. 6 v. 09.01.2012 und 23.01.2012

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Zu Punkt 1:

Die landesplanerischen Vorgaben bezügl. der Obergrenzen der Grundfläche (GR) von 60² bzw. neu von 70 m² sowie die Obergrenze der Geschossfläche (GF) von 80m² sind einzuhalten und festzusetzen. Die Auseinandersetzung in wie weit eine Geschossfläche bei einem „Nichtvollgeschoss“ anzurechnen ist, erfolgt im Rahmen des Bauantrages und der

Baugenehmigung. Eine widersprüchliche Festsetzung liegt daher nicht vor. Des Weiteren ist die landesplanerische Zielsetzung, dass der Dachraum zukünftig nur im geringen Masse genutzt werden soll. Die Gemeinde hat hier nur einen geringen Festsetzungsspielraum, da die Grundsätze und Ziele der Landesplanung nicht abwägbar sind.

Eine Festsetzung einer maximalen Traufhöhe vom 3,50m über dem OKFF EG sollte gefolgt werden, damit Dacheinschnitte oder 2-geschoosige Gebäude ausgeschlossen werden und zudem die Nutzung des s.g. „Nichtvollgeschosses“ eingeschränkt wird. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Zu Punkt 2:

Die Beschränkung der Gebäudehöhe ist städtebaulich nicht sehr sinnvoll, da es genügend Gebäude gibt, die bereits über 8.00 m über Gelände hoch sind. Des Weiteren ist die ein maximales Angebot, das aufgrund der kleinen Grundfläche von 60m² selten völlig ausgeschöpft wird. Eine Anpassung ist daher nicht notwendig. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu Punkt 3:

Ein Ausschluss von Gauben ist aus städtebaulicher Sicht ebenfalls kein angemessenes Mittel um Gebäudemassen zu reduzieren, außerdem schränkt es die ohnehin geringe Dachgeschossnutzung weiter ein. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu Punkt 4:

Eine Höhenbegrenzung der Terrassenüberdachungen ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll. Hierdurch wird zusätzlich eine Einschränkung vorgegeben, die die Nutzung einer Fläche über einer Dachterrasse im Bereich des Dachgeschosses weitgehend verhindert. Die Höhe von 3,50m stellt in Verbindung mit der maximalen Traufhöhe eine sinnvolle Höhenbegrenzung dar. Der Anregung wird gefolgt.

Zu Punkt 5:

Für die Fassadenmaterialien sollten (siehe auch Abwägung zu Nr. 5) größere Gestaltungsspielräume zugelassen werden. Eine Regelung mit 40% der Gesamtfassadenfläche sollte aber nicht festgesetzt werden. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Zu Punkt 6:

Eine Festsetzung, die eine Überschreitung der zulässigen GR von 60m² durch Wärmedämmung bzw. energetischer Sanierung zulässt ist sinnvoll. Eine Regelung, die die Unterschreitung von Abstandsflächen zulässt ist dagegen nicht notwendig, da dies durch den § 6 (3) LBO SH bereits eindeutig geregelt ist. Dieser Nachweis ist im Bauantragsverfahren im Einzelfall nachzuweisen und zu beantragen. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

zu den Stellungnahmen Nr. 7 v. 09.01.2012 und 10.01.2012 (2)

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen. Für die Fassadenmaterialien sollten (siehe auch Abwägung zu Nr. 5 und 6) größere Gestaltungsspielräume zugelassen werden. Der Anregung wird gefolgt.

Die Anregung eine Baufläche für ein Schwimmbecken 30x5m zuzulassen kann nicht gefolgt werden. Diese bauliche Anlage stellt mit seiner Dimension eine Größe dar, die im Verhältnis zu den anderen baulichen Anlagen zu groß wirken wird. Des Weiteren ist das Grundstück mit insgesamt 5 Baufenstern bereits baulich stark verdichtet, so dass eine zusätzliche Fläche von ca. 150m² einer Bebauung von zwei weiteren Wochenendhäusern gleich kommen würde. Zudem ist bei dieser Einrichtung evtl. mit zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen, die die vorhandene Erschließung nicht aufnehmen kann. Es ist auch kein ausreichender Platz für den ruhenden Verkehr ersichtlich. Zusätzlich ist dem Antragsteller mitzuteilen, dass es sich hier um ein Wochenendhausgebiet und nicht um ein Ferienhausgebiet handelt. Sollten Ferienhäuser zugelassen werden, wäre dies mit einem ständigen Wechsel von einem unterschiedlichen Personenkreis und dem damit verbunden Ziel- und Quellverkehr verknüpft. Aufgrund der v.g. Erschließungsproblematik ist bisher keine Ferienhausbauung geplant. Der Anregung wird nicht gefolgt.

zu den Stellungnahmen Nr. 8 v. 10.01.2012 und 11.01.2012

Die Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.1: Die Darstellung des Übersichtsplanes in der Begründung wird korrigiert. Der Anregung wird gefolgt.

Zu 1.2: Der Hinweis zu den verschiedenen Bereichen ist korrekt, allerdings ist der Geltungsbereich bewusst in dieser Gesamtheit entwickelt worden, damit zwischen den einzelnen Bereichen (B17 und B56) keine Lücke entsteht oder noch ein weiterer separater B-Plan aufgestellt werden muss. Städtebaulich kann dieser Bereich und Wahrung der unterschiedlichen Aspekte in einem B-Plan bearbeitet werden. Da die Festsetzungen zur Gestaltung bzw. den Bauformen sowie den Ausnutzungen entsprechend einzeln festsetzbar sind, ist ein B-Plan ausreichend. Des Weiteren soll der gesamte Bereich als Einheit mit ähnlichen Ausnutzungen und Gestaltungsvorgaben entwickelt werden. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu 2.1: Für die Fassadenmaterialien sollten (siehe auch Abwägung zu Nr. 5, 6 und 7) größere Gestaltungsspielräume zugelassen werden. Eine vollständige Freigabe der Gestaltung bzw. der Verzicht auf baugestalterische Festsetzungen sollte aufgrund evtl. Fehlentwicklungen (zu grelle Farbtöne bei Dach und Wand die das Ortsbild negativ beeinflussen) allerdings nicht erfolgen. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Zu 2.2 und zur ergänzenden Stellungnahme vom 11.01.2012: Der Hinweis zum 2,50m breiten bisher als Fußweg genutzten Bereich wird zur Kenntnis genommen, die Gemeinde wird im weiteren Verfahren prüfen, welche Festsetzung für diesen Bereich vorgenommen wird. Grundsätzlich möchte die Gemeinde die Nutzungsmöglichkeiten für alle Nutzer des Gebietes recht offen gestalten, so dass auch eine kleine Wegetrasse als Leitungstrasse oder Fahrtrasse zukünftig als Erschließung zur Verfügung stehen kann. Eine Verkehrsgefährdung ist aufgrund des geringen Verkehrs und der begrenzten Nutzer nicht zu erwarten.

Die Gemeinde wird im weiteren Verfahren prüfen, ob grundsätzlich für die gesamte Erschließung oder Teilbereiche

- ein Gehrecht,
- ein Geh- und Leitungsrecht,
- ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht,

oder ob

- eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und/oder „Fußgängerbereich“

festgesetzt wird.

Der Anregung wird teilweise gefolgt bzw. geprüft.

Gästeparkplätze, auch wenn diese aus einer Art von „Gewohnheitsrecht“ genutzt wurden sind an dem erwähnten Standort weder rechtlich, vertraglich noch verkehrstechnisch festgesetzt. Aus diesem Grund sind diese auch nicht bei einer Erschließung zu berücksichtigen oder nun planerisch festzusetzen. Des Weiteren sind diese verkehrstechnisch an diesem Ort unter Beachtung der Verkehrssicherheit auch bedenklich. Eine Verlegung oder Festsetzung einer Grundstückszufahrt ist daher ebenfalls nicht notwendig. Sollte es durch den Verein eine abgestimmte und von allen Seiten mitgetragene Planung geben, wird die Gemeinde diese prüfen und evtl. in die Planung übernehmen. Diese Planung müsste dann aber bis Ende März/ April 2012 vorliegen. Eine Veränderung des Grundstückszuschnittes bzw. der Aufteilung der Grundstücke auf dem Flurstück 45/48 (Panstede 27) ist aufgrund der Erschließung bzw. einer möglichen Ausweisung eines Fußweges nicht erforderlich, da die Grundstückseinteilung eine Darstellung ohne Normcharakter ist und keinen Festsetzungscharakter hat. Eine Erschließung kann auch über die privaten Grundstücksflächen von Norden oder Süden erfolgen, somit ist eine Erschließung gesichert. Derzeit wird der Anregung nicht gefolgt.

Zu 2.3: Die Oberflächenwasserentwässerung war aufgrund der überwiegenden bestehenden Nutzungen und Bebauungen nicht thematisiert oder festgesetzt worden. Grundsätzlich ist jeder Grundstückseigentümer selbst verpflichtet die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers

gem. der DIN 1986 sicherzustellen. Ein durchgehendes Entwässerungskonzept ist aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und der damit zusammenhängenden schwierigen Verfügbarkeit oder Zustimmung zu Entwässerungskonzepten, nur schwer realisierbar. Grundsätzlich wird die Gemeinde mit einem Faching. ein hydraulisches Konzept erarbeiten bzw. prüfen lassen. Die wesentlichen Inhalte werden, soweit möglich, in den B-Plan übernommen. Grundsätzlich ist es aber davon abhängig, ob die verschiedenen Eigentümer der Lösung zustimmen und evtl. Flächen für die Umsetzung zur Verfügung stellen. Durch die Bauleitplanung kann nur die Lösung planungsrechtlich gesichert werden. Die Umsetzung hängt von den Nutzern und Eigentümern ab. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass ein hydraulisches Konzept erstellt und soweit möglich im B-Plan berücksichtigt wird.

Zu 2.4: Die Festsetzung der Baufenster der Grundstücke Panstede 23 und 24 erfolgte auf der Grundlage der LBO SH unter Berücksichtigung der zulässigen Grenzabstände. Der jetzige Zustand genießt Bestandsschutz, sollte der bauliche Bestand aber abgängig (zufälliger Untergang durch Brand, Sturm, Waser usw.) sein, ist er nur unter Beachtung der jetzigen Landesbauordnung und der Festsetzungen im Bebauungsplan wieder herstellbar. Die Feststellung, dass dies dann aufgrund des Grundstückszuschnittes schwierig ist, ist zutreffend, kann aber durch den B-Plan nicht verändert bzw. berücksichtigt werden. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Zu Nutzung des Grundstücks Panstede 27 (Flurstück 45/48) - Hinweis in der Stellungnahme wird das falsche Flurstück beschrieben -:

In einem Wochenendhausgebiet ist grundsätzlich keine gewerbliche Vermietung, auch nicht gelegentlich, zulässig. Dies gilt für alle Bereiche und Grundstücke, somit ist eine gewerbliche Nutzung bisher für alle Eigentümer ausgeschlossen. Die geplante Nutzung auf dem Grundstück Panstede 27 bzw. die gelegentliche Vermietung in den anderen Bereichen ist planungsrechtlich nur in einem Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ oder „Ferienwohnen“ möglich. Grundsätzlich wird nun durch die Gemeinde geprüft, ob eine Vermietung (gewerblich oder auch privat) als zulässig erklärt wird oder nicht. Dabei ist der Gleichbehandlungsgrundsatz zu wahren. Entweder für alle zulässig (dann müsste eine Festsetzung als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ erfolgen) oder für keinen.

Der Anregung wird/ wird nicht gefolgt; wir wie folgt berücksichtigt:
.....
.....

zur Stellungnahme Nr. 9 v. 10.01.2012

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Zu 1.: Der Anregung der Vergrößerung der Baufenster kann insofern gefolgt werden, dass eine Vergrößerung nach Westen (wie in der Anlage dargestellt) städtebaulich unproblematisch ist und eine größere Grundstücksausnutzung möglich wird. Eine Zusammenlegung bzw. grundstücksübergreifende Baufensterausweisung sollte aber nicht erfolgen, da im gesamten Geltungsbereich eine Einzelfestsetzung der Baufenster pro Grundstück vorgenommen wurde. Hierzu siehe auch die gemeindliche Stellungnahme zu Ziffer 10 IV. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Zu 2.: Die Gemeinde hat aufgrund Ihrer Planungshoheit die Möglichkeit Festsetzungen zu treffen, die sich auch mit einer zukünftigen Nutzung bzw. Erschließung auseinandersetzen. Dies wurde vorgenommen, da nicht auszuschließen ist, dass die Fläche in Zukunft für eine Leitungsführung oder auch für eine Zufahrt genutzt werden muss oder kann. Die amtliche Grundstücksvermessung hat ergeben, dass hier eine Breite von 2,50 m vorhanden ist und somit auch eine Befahrbarkeit möglich ist. Für mögliche Leitungsführungen ist diese Fläche zu dem evtl. erforderlich. Eine Gefährdung von Kindern ist ebenfalls nicht zu erwarten, da hier nur ein geringer und untergeordneter Verkehr entstehen würde. Um für eine zukünftige Nutzung, die für alle Bereiche sehr gering wäre, alle Möglichkeiten beizubehalten wäre weiterhin die Festlegung eines Geh- Fahr- und Leitungsrechtes sinnvoll.

Alternativ könnte eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ bzw. Fußgängerbereich ausgewiesen werden.

Die Gemeinde wird im weiteren Verfahren prüfen, ob grundsätzlich für die gesamte Erschließung oder Teilbereiche

- ein Gehrecht,
- ein Geh- und Leitungsrecht,
- ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht,

oder ob

- eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und/oder „Fußgängerbereich“

festgesetzt wird.

Eine Erschließung des in der Stellungnahme bezeichneten Bereiches 27b ist über den Weg nicht geplant sondern über das eigene private Grundstück 27a oder vom südlichen Bereich des Grundstücks.

Die Duldung des Vereins hat keinen grundsätzlichen Zusammenhang mit einer planungsrechtlichen Festsetzung, daher wird der Punkt 2c nur zur Kenntnis genommen und würde nach dem B-Planverfahren zu regeln sein.

Der Anregung wird/ wird nicht gefolgt, oder teilweise gefolgt.

Zu 3.: Für die Fassadenmaterialien sollten (siehe auch Abwägung zu Nr. 5, 6, 7 und 8) größere Gestaltungsspielräume zugelassen werden. Eine vollständige Freigabe der Gestaltung bzw. der Verzicht auf baugestalterische Festsetzungen sollte aufgrund evtl. Fehlentwicklungen (zu grelle Farbtöne bei Dach und Wand die das Ortsbild negativ beeinflussen) allerdings nicht erfolgen. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

zur Stellungnahme Nr. 10 v. 11.01.2012

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Allgemein wird darauf hingewiesen, dass die Zitierung der Flurstücksnummern in der Stellungnahme zum Teil nicht korrekt bzw. nachvollziehbar ist.

Zu I.: Die Oberflächenwasserentwässerung war aufgrund der überwiegenden bestehenden Nutzungen und Bebauungen nicht thematisiert oder festgesetzt worden. Grundsätzlich ist jeder Grundstückseigentümer selbst verpflichtet die schadlose Beseitigung des Oberflächenwassers gem. der DIN 1986 sicherzustellen. Ein durchgehendes Entwässerungskonzept ist aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und der damit zusammenhängenden schwierigen Verfügbarkeit oder Zustimmung zu Entwässerungskonzepten, nur schwer realisierbar. Grundsätzlich wird die Gemeinde mit einem Faching. ein hydraulisches Konzept erarbeiten bzw. prüfen lassen. Die wesentlichen Inhalte werden, soweit möglich, in den B-Plan übernommen. Grundsätzlich ist es aber davon abhängig, ob die verschiedenen Eigentümer der Lösung zustimmen und evtl. Flächen für die Umsetzung zur Verfügung stellen. Durch die Bauleitplanung kann nur die Lösung planungsrechtlich gesichert werden. Die Umsetzung hängt von den Nutzern und Eigentümern ab. Zusätzlich soll auch geprüft werden, ob eine Versickerung auf den privaten Grundstücksflächen möglich ist. Der Anregung wird insofern gefolgt, dass ein hydraulisches Konzept erstellt und soweit möglich im B-Plan berücksichtigt wird.

Zu II und III.: Grundsätzlich ist die verkehrliche Erschließung bzw. planungsrechtliche Erschließung durch die gemeinsame Satzung des Vereines Ostseesiedlung Brasilien-Panstede e.v. geregelt und gilt nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde für alle Anlieger. Daher ist nach bisheriger Kenntnis der Gemeinde und der Planer eine planungsrechtliche Erschließung gesichert. Von dem Rundweg aus erschließt jeder direkte Anlieger seine Grundstücke, auch die Mandanten der Flurstücke 45/31 und 45/32, so dass auch eine Erschließung der zukünftigen Baukörper auf dem Flurstück 45/48 möglich ist. Auch die Lage der Stellplätze (und nicht Parkplätze) ist bisher durch jeden Anlieger selbst bestimmbar. Aus dem v.g. ist daher nicht ersichtlich warum hier nun aufgrund einer bestehenden Erschließungsfläche eine zusätzliche Erschließung notwendig sein soll. Dies verstößt auch gegen den Grundsatz mit Grund und

Boden sparsam umzugehen, da hier eine Erschließungsfläche besteht. Es ist auch nicht wichtig ob diese Fläche als öffentliche Erschließung bzw. öffentliche Straße gewidmet ist, denn auch eine private Verkehrsfläche kann eine planungsrechtliche Erschließung sicherstellen. In wie weit eine Grunddienstbarkeit auf der Grundlage der Vereinsatzung besteht oder möglich ist, ist im weiteren Verfahren, evtl. sogar erst im Rahmen einer Bauantragstellung zu klären. Aus derzeitiger Sicht muss die Gemeinde aufgrund der bestehenden Erschließung der vorhandenen Grundstücke und der Vereinsatzung davon ausgehen, dass eine Erschließung gesichert und für alle gleich möglich ist. Bezüglich der planungsrechtlichen Ausweisung der Erschließung prüft die Gemeinde derzeit folgende Varianten für Teilbereiche und die Gesamterschließung (siehe auch gemeindliche Abwägungsentscheidungen zu 5 und 8):

- ein Gehrecht,
- ein Geh- und Leitungsrecht,
- ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht,

oder ob

- eine private Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ und/oder „Fußgängerbereich“

festgesetzt wird.

Der Anregung einer zusätzlichen internen Erschließung wird nicht gefolgt.

Zu IV.: Die Festsetzung des durchgehenden Baufensters auf den Flurstücken 45/32 und 45/33 wird korrigiert und wie im gesamten Geltungsbereich einzeln für jedes Grundstück festgesetzt. Der Anregung wird gefolgt.

Zu V.: Die Festsetzung des südlichen Baufensters auf dem Teilbereich des Grundstücks Panstede 27 (Flurstück 45/48) wurde vorgenommen um eine mögliche flexible Nutzung bzw. Nachnutzung des Grundstück unter Einhaltung der zulässigen GR von 60m² zu ermöglichen. Ein Grund war der bisher auch eher auffällige Zustand des Bestandsgebäudes. Aufgrund der derzeitigen aufwendigen Sanierung kann eine Reduzierung, im Wesentlichen auf den Bestand, erfolgen. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Zu VI.: Für die Fassadenmaterialien sollten (siehe auch Abwägung zu Nr. 5, 6, 7, 8 und 9) größere Gestaltungsspielräume zugelassen werden. Eine vollständige Freigabe der Gestaltung bzw. der Verzicht auf baugestalterische Festsetzungen sollte aufgrund evtl. Fehlentwicklungen (zu grelle Farbtöne bei Dach und Wand die das Ortsbild negativ beeinflussen) allerdings nicht erfolgen. Der Anregung wird teilweise gefolgt.

zur Stellungnahme Nr. 11 v. 16.01.2012

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen zu den Verkehrsrechtlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauleitplanung leider nicht regel- bzw. festsetzbar. Des Weiteren befinden sich wesentliche Teilbereiche, die in der Stellungnahme benannt werden außerhalb des Geltungsbereiches, so dass hier auch keine Festsetzungen getroffen werden können. Rückbau bzw. weitere Verengungen im Kernbereich des Geltungsbereiches sind aufgrund der bereits reduzierten Erschließungsfläche nicht notwendig und verkehrstechnisch nicht sinnvoll. Im Bereich des Seesternweges muss für den Deichverteidigungsweg eine gute Befahrbarkeit gewährleistet werden, so dass auch hier keine weitere Reduzierung möglich ist. Verkehrslenkende Maßnahmen wären mit der Verkehrsaufsicht abzustimmen und dann anzuordnen. Eine Ausweisung im B-Plan ist nicht möglich. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Fazit/ Beschlussempfehlung:

Die Stellungnahmen und dessen Anregungen im Verfahren gem. § 3 (1) BauGB werden zu Planänderungen führen die in die Planung übernommen werden müssen. Folgende grundsätzlichen Punkte sind dabei zusammenfassend zu prüfen und in der Planung weiter zu beraten und ggf. einzuarbeiten:

1. Erstellung eines hydraulischen Konzeptes zur Regelung des Abflusses des Oberflächenwassers bzw. zur Festsetzung im B-Plan.
2. Klärung welche Erschließungsform für die bestehende Erschließung gewählt (GFL, private oder öffentliche Verkehrsfläche) und wie mit dem Mittelweg in der Planung umgegangen werden soll.
3. Klärung der Nutzung; ist ein Wochenendhausgebiet ohne Vermietung oder ein Ferienhausgebiet in dem eine Vermietung privat oder gewerblich) zulässig ist.
4. Die baugestalterischen Festsetzungen zur Fassadengestaltung sollten überprüft und gelockert werden, da hier eine Vielzahl von Materialien vorhanden und eine detaillierte Festsetzung städtebaulich nicht begründbar ist.
5. Zusätzliche Festsetzungen zum Mass der baulichen Nutzung (Traufhöhenbegrenzung, Dachneigung, Überschreitungen durch Wärmedämmung usw.) sind zu prüfen bzw. einzuarbeiten.
6. Veränderung von einigen Baufenstern unter Beachtung des bisherigen Planungsgrundsatzes.

Nach Vorlage eines hydraulischen Konzeptes und einer evtl. planerischen Abstimmung mit dem Verein Brasilien-Panstede e.V. kann die Planung gem. der gefassten Abwägungsentscheidungen überarbeitet werden.

Aufgestellt: 14.02.2012

B2K **BOCK - KÜHLE - KOERNER**
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HAGSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de