Gemeinde Steinberg

Vorlage
2017-13GV-032
öffentlich

Betreff
Vorhabenbezogener Bebauungsplan VB Nr. 11 "Nordstern"
a) Beratung und Beschlussfassung über die Inhalte des Durchführungsvertrages
b) Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
c) Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Sachbearbeitende Dienststelle:	*Datum*
Bauamt	29.05.2017
Sachbearbeitung: Dirk Petersen	

Beratungsfolge (Zuständigkeit)	*Sitzungstermin*	*Status*
Gemeindevertretung der Gemeinde Steinberg (Beratung und Beschluss)		Ö

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung Steinberg beschließt:

a)

Auf der Grundlage des vorliegenden Entwurfs des Durchführungsvertrages soll die Verhandlung mit den Vorhabenträgern aufgenommen werden …

… *-siehe Anlage-*

oder

... unter Aufnahme der folgenden Inhalte in den Entwurf des Durchführungsvertrags: ..... soll die Verhandlung mit den Vorhabenträgern aufgenommen werden.

Abstimmungsergebnis:
Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter: .....
Davon anwesend: .....
Ja-Stimmen: ..... Nein-Stimmen: ..... Enthaltungen: .....

Bemerkung:
Aufgrund des § 22 GO .....
..... waren keine Gemeindevertreterinnen oder Gemeindevertreter von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen

oder:
... waren folgende Gemeindevertreterinnen oder Gemeindevertreter von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen: ..... .
Sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

b-c)

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werden mit folgendem Ergebnis beraten: *-siehe Anlage-*

2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Nordstern“ und die Begründung (siehe Anlage) werden in der vorliegenden Fassung gebilligt
   oder
   ... werden mit folgenden Änderungen gebilligt: .....

Die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes erfolgt entsprechend dem im Umweltbericht dargelegten Umfang und Detaillierungsgrad.

Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen.

Abstimmungsergebnis:
Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen und Gemeindevertreter: .....
Davon anwesend: .....
Ja-Stimmen: ..... Nein-Stimmen: ..... Enthaltungen: .....

Bemerkung:
Aufgrund des § 22 GO .....
..... waren keine Gemeindevertreterinnen oder Gemeindevertreter von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen
oder:
... waren folgende Gemeindevertreterinnen oder Gemeindevertreter von der Beratung und der Abstimmung ausgeschlossen: ..... .
Sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend.

Sachverhalt:

Der zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließende Durchführungsvertrag ist ein wesentlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.
Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Durchführungsvertrages vorliegen und kann auf dieser Grundlage die Inhalte beraten und anschließend die Verhandlung mit dem Vorhabenträger aufnehmen.

Zur Bauleitplanung Nordstern ist zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / TÖB durchgeführt worden. Nach Beratung der dort eingegangenen Stellungnahmen (vgl. b-c 1 des nachfolgenden Beschlusses) kann die Gemeindevertretung nunmehr mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss den Entwurf des Bebauungsplanes in das Beteiligungsverfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB geben.
Der Planentwurf wird dann nach vorheriger Bekanntmachung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt; zeitgleich werden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Anlagen:

Durchführungsvertrag, Entwurf
Abwägungstabelle
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11 „Nordstern“, Entwurf

Entwurf

Durchführungsvertrag

nach § 12 BauGB und städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 (VB 11) „Nordstern“ der Gemeinde Steinberg

Die Gemeinde Steinberg

vertreten durch

den Bürgermeister Herrn Gerhard Geißler
c/o Amt Geltinger-Bucht, Holmlück 2, 24972 Steinbergkirche

(nachfolgend Gemeinde genannt)

und

Frau Margot Ernst

Nordstern 6, 24972 Steinberg

(nachfolgend Vorhabenträgerin genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Teil I Allgemeines

Die Vorhabenträgerin hat der Gemeinde Steinberg im November 2016 ein Konzept für die Entwicklung von zwei Ferienhäusern vorgelegt und gem. § 12 BauGB beantragt, für die geplanten Bauvorhaben das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes einzuleiten. Sie hat dazu in Abstimmung mit der Gemeinde einen entsprechenden Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeiten lassen, welcher Bestandteil des Bebauungsplanes werden soll.
Daraufhin hat die Gemeindevertretung beschlossen, das Verfahren auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzustellen.
Die Vorhabenträgerin ist bereit und als Eigentümerin des im Vertragsgebiet gelegenen Grundstücks sowie auch in der Lage, das geplante Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb der in diesem Vertrag vereinbarten Fristen durchzuführen.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages ist die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 (VB 11) „Nordstern“ der Gemeinde Steinberg Anlage 1, nachfolgend „VB 11“ genannt, sowie die langfristige Sicherung der Nutzung „Ferienwohnen“ entsprechend der Regelungen des VB 11.

(2) Das Vertragsgebiet umfasst die Flächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Nordstern“ und zwar Teile des Flurstücks 230, Flur 2, Gemarkung Gintoft in einer Größe von ca. 3.095 m² (Anl. 1).

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Begründung VB Nr. 11 (Entwurf, Bearbeitungsstand Mai 2017),

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan (Projektplanung mit Projektbeschreibung, Lageplan und Nutzungen, Gebäudeplänen).

Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen vollständig vorliegen und sie hiervon Kenntnis genommen haben.

Teil II Vorhaben

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

(1) Das Vorhaben betrifft die Stärkung und Erweiterung des Ferienwohnens in Norgaardholz sowie Sicherung der bestehenden Wohnung im Rahmen der Nutzung als Sondergebiet „Ferienwohnen“ i.S.d. § 10 BauNVO. Zudem betrifft das Vorhaben die Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen.

(2) Maßgebend für die Realisierung ist der von der Vorhabenträgerin erstellte und mit der Gemeinde abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan (Anl. 2). Abweichungen hiervon setzen eine Änderung des Durchführungsvertrages voraus.

§ 4 Durchführungsverpflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens einschließlich der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Vertragsgebiet nach den Regelungen dieses Vertrages.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich: spätestens 12 Monate nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 11 „Nordstern“ einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag für das Vorhaben einzureichen.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich das Vorhaben gerechnet ab Bestandskraft der Baugenehmigung innerhalb von 36 Monaten fertig zu stellen.

(3) Die Gemeinde wird die genannten Fristen angemessen verlängern, wenn sich die Maßnahmen auf Grund von Tatsachen verzögern, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat.

(4) Für den Fall, dass das Vorhaben aus wirtschaftlichen Gründen, die von der Vorhabenträgerin nicht zu vertreten sind, nicht oder nur in geringerem Umfang durchgeführt werden kann, sind der Gemeinde die in diesem Zusammenhang möglicherweise entstehenden und erforderlichen Kosten für eine erneute Überplanung des Gebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erstatten.

§ 5 Weitere Anforderungen an das Vorhaben und Nutzungsbindungen

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die erforderlichen Anlagen zur Regenrückhaltung spätestens mit dem Bezug des ersten Neubaus herzustellen und dauerhaft Instand zu halten.

Teil III Planzielsicherung

§ 6 Unterlassungs-Verpflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin hat die erstellten Baulichkeiten einschließlich der dazu gehörigen Grundflächen im Rahmen des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes der Projektbeschreibung (Anlage 3) zu nutzen.
Dies bedeutet u.a., dass die Ferienhäuser dauerhaft der gewerblich touristischen Vermietung an einen ständig wechselnden Personenkreis dienen.

Zur Sicherung der festgesetzten Nutzung der Ferienhäuser erfolgt in Abt. II und III des Grundbuchs eine erstrangige beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde mit folgendem Inhalt:
„*Der jeweilige Eigentümer wird es unterlassen, die auf dem belasteten Grundstück stehenden Gästehäuser (Ferienhäuser) zu anderen Zwecken zu nutzen oder nutzen zu lassen, als zur Erholungszwecken eines ständig wechselnden Benutzerkreises im Rahmen des Nutzungs- und Betreiberkonzeptes der Projektbeschreibung (Anlage 6) , insbesondere wird er es unterlassen, es als Wochenendhaus oder als Dauer- oder Zweitwohnung zu nutzen oder nutzen zu lassen.*

Teil IV Schlussbestimmungen

§ 7 Kostentragung

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die notwendigen Anlagen zur Anbindung des Plangebiets an die gemeindliche Schmutzwasserentwässerung sowie notwendige Anlagen zur Oberflächenentwässerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Bautechnik auf eigene Kosten herzustellen.

§ 8 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben. Die heutige Vorhabenträgerin haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.

§ 9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur der Ausgleichsmaßnahmen und der sonstigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den im Umweltbericht zum Bebauungsplan formulierten Maßnahmen und Entwicklungszielen sowie nach den Regelungen dieses Vertrages. Dazu gehört auch die erforderliche Ausgleichszahlung.

(2) Die Ausgleichsmaßnahmen und die sonstigen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind spätestens 12 Monate nach Fertigstellung des Bauvorhabens fertig zu stellen.

(3) Die Vorhabenträgerin übernimmt nach Fertigstellung die Verpflichtung zur dauerhaften Pflege und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahme (Ersatzpflanzung).

§ 10 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Gemeinde keine Verpflichtungen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Gemeinde für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ 11 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Gemeinde und die Vorhabenträgerin erhalten je eine Ausfertigung.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 12 Wirksamwerden

Der Vertrag wird erst wirksam, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 11 „Nordstern“ in Kraft tritt oder wenn eine Baugenehmigung auf Grundlage von § 33 BauGB erteilt wird.

Steinberg, den .....

für die Gemeinde Steinberg

.....

für die Vorhabenträgerin

.....

Anlagen

Anlage 1: Lageplan mit den Grenzen des Vertragsgebietes

Anlage 2: Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Begründung VB Nr. 11 (Entwurf, Bearbeitungsstand Mai 2017),

Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan (Projektplanung mit Projektbeschreibung, Lageplan und Nutzungen, Gebäudeplänen).

Gemeinde Steinberg: Bebauungsplanes Nr. 11 „Nordstern“ und

41. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinden des ehemaligen Amtes Steinbergkirche

Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Eingang	Stellungnahme	Bewertung
1. Behörden / Träger öffentlicher Belange		
Kreis Schleswig-Flensburg 14.06.2013	FD Wasserwirtschaft: keine grundsätzlichen Bedenken; wenn für die geplanten Gebäude eine Sockelhöhe von NN +3,50 m eingehalten wird, sollte ein ausreichender Hochwasserschutz gegeben sein. FD Natur und Umwelt: 1. Die Flensburger Förde ist Natura 2000 Gebiet. Aus diesem Grunde ist zur Bauleitplanung im Umweltbericht eine Natura 2000 Verträglichkeitsvorprüfung vorzunehmen. 2. Das Vorhaben liegt vollumfänglich im LSG Flensburger Förde und ebenso innerhalb des 100 m Schutzstreifens an Gewässern gem. § 35 LNatSchG. 3. Es tangiert küstenlinienseits eine Hauptverbundachse des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Aus diesen Gründen kann an dieser Stelle in dem LSG lediglich einer Entwicklung zugestimmt werden, deren nördliche Ausrichtung die Bestandssituation nicht überschreitet und deren östliche Ausdehnung sich auf einer Linie entlang der nördlichen Verlängerung der Straße „Nordstern“ über die bestehenden Gebäudestirnseiten hinweg erstreckt. Insoweit sollte das skizzierte 3. Baugrundstück, was zusätzlich aus Hochwasserschutzgründen aufzufüllen wäre und den Eingriff erheblicher ausfallen lassen würde, im hinteren westwärtigen Bereich des Gebäudebestandes untergebracht oder ggf. darauf verzichtet werden.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme und Berücksichtigung Kenntnisnahme Kenntnisnahme Kenntnisnahme und Berücksichtigung
Archäologisches Landesamt 04.06.2013	„… wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.“	Kenntnisnahme; der Hinweis wird in die Begründung des B-Planes aufgenommen; der Vorhabenträger wird informiert.

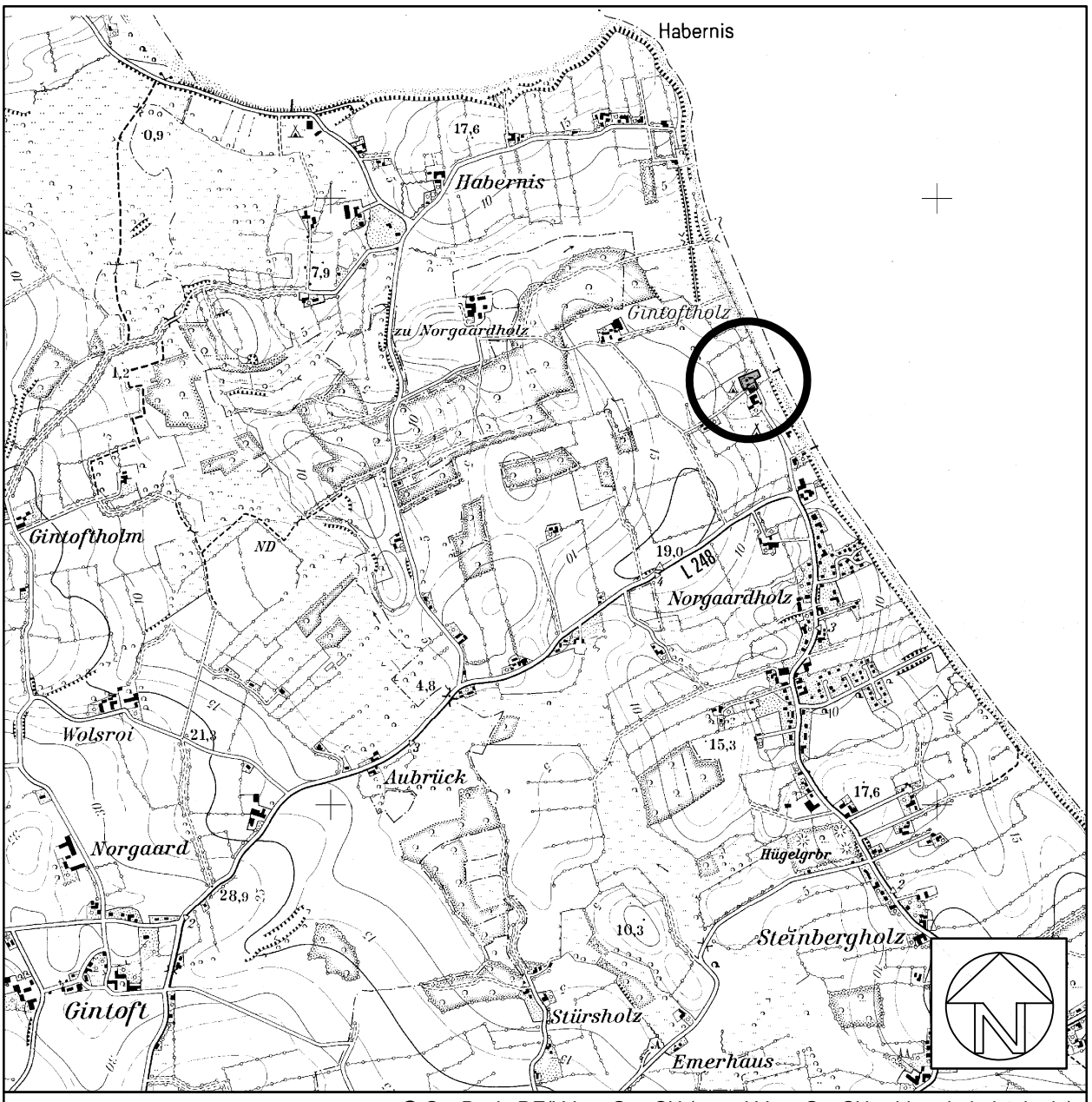
WSV 03.06.2013	Gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Änderung und Erweiterung des B-Planes habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen: Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gem. § 34 Abs. 4 WaStrG weder 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 ferner 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.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Hinweis wird aufgenommen.
LLUR Untere Forstbehörde 04.06.2013	Waldflächen im Sinne des § 2 Abs. 1 LWaldG sind nicht berührt. Von der unteren Forstbehörde wahrzunehmende öffentliche Belange der Forstwirtschaft sind somit nicht betroffen.	Kenntnisnahme.
LLUR Technischer Umweltschutz 29.05.2013	Gegen das o.a. Planvorhaben bestehen bezüglich des Immissionsschutzes von hier aus keine Bedenken. Hinweise sind nicht mitzuteilen.	Kenntnisnahme
LKN – SH 18.06.2013	Im Hinblick auf die Belange der Küstensicherung und des Hochwasserschutzes äußere ich zu der vorliegenden Bauleitplanung folgende Bedenken und Hinweise: 1. Bauverbote gem. § 80 (1) bestehen nicht 2. Hinweis, dass Teile der Plangebiete im hochwassergefährdeten Bereich liegen und eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostseehochwasser für den räumlichen Geltungsbereich besteht. Nach Hochwasserrichtlinie (2007/60/EG) werden die Bereich unter NN + 3m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Die Niederungsbereiche unter NN +3,0 m im überplanten Bereich sind für die Ausweisung als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet vorgesehen. Entsprechende Darstellung sollten im F-Plan aufgenommen werden. 3. Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen: - Räume mit Wohnnutzung auf min. NN + 3,50 m, - Verkehrs- und Fluchtwege auf min. NN + 3,00 m, - Räume mit gewerblicher Nutzung auf min. NN + 3,0 m,	Kenntnisnahme Zu 1.: Kenntnisnahme Zu 2.: Kenntnisnahme und Berücksichtigung; das potentiell signifikante Hochwasserrisikogebiet wird in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen Zu 3.: Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.

	- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf min. NN + 3,50 m. 4. Es wird empfohlen in den hochwassergefährdeten Bereichen keine zusätzlichen baulichen Anlagen zuzulassen. Gebäude zum dauerhaften Wohnen sind nicht geplant. Darüber hinaus empfehle ich der Gefahr durch Küstenhochwasser Rechnung zu tragen, indem jederzeit die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern seitens der Gemeinde Steinberg sichergestellt wird. Hinweis zu Schadensersatzansprüchen und Finanzierung Schutzmaßnahmen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein.	Zu 4.: Kenntnisnahme und Berücksichtigung.
GMSH 30.05.2013	Keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen BIMA und Bundeswehr beteiligt?	Kenntnisnahme Bundesbehörden werden im Rahmen der weiteren Planung beteiligt.
Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein 11.06.2013	Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken oder Änderungswünsche.	Kenntnisnahme
IHK Flensburg 17.06.2013	Seitens der IHK keine Bedenken	Kenntnisnahme
Handwerkskammer 24.06.2013	Weder Anregungen noch Bedenken	Kenntnisnahme
Schleswig-Holstein Netz AG 23.05.2013	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
ASF 13.06.20132	Belange sind durch den F-Plan nicht betroffen. Hinweise auf abfallwirtschaftliche Aspekte, die im Rahmen der Bebauungsplanung zu berücksichtigen sind.	Kenntnisnahme. Es handelt sich um eine Planung, die an eine bestehende Einrichtung angeschlossen ist, so dass für die Müllentsorgung keine Änderung der Anfahrt zu erwarten ist.
Wasser- und Bodenverband Lippingau 17.06.2013	<u>Abstandsregelungen:</u> An der westlichen Grenze der überplanten Fläche verläuft der Vorfluter H 6 des Wasser- und Bodenverbandes Lippingau. Hieraus resultieren folgende Beschränkungen, die sich aus der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Lippingau ergeben: Innerhalb einer Trasse von 5 Meter links und rechts des Vorfluters sind u.a. Überbauung, Bodenauftrag / Bodenabtrag und Bepflanzung mit tiefwurzelnden Sträuchern oder Bäumen untersagt. Die Abstandsregelungen sind bei der Planung zu berücksichtigen. Einleitung von Niederschlagswasser in den Verbandsvorfluter: Die Verbands-	Kenntnisnahme und Berücksichtigung; der Vorhabenträger wird informiert Kenntnisnahme.

	vorfluter der Wasser- und Bodenverbände sind für Abflüsse aus unversiegelten Flächen ausgelegt und werden zunehmend durch Abflussspitzen aus versiegelten Flächen belastet. Für den Fall einer Einleitung von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in den Vorfluter H 6 des Wasser- und Bodenverbandes Lippingau wird eine hydraulische Drosselung (Regenrückhalt) gefordert. Stoffliche Belastung: Bei jedweder Einleitung von Niederschlagswasser in die Verbandsvorfluter ist sicher zu stellen, dass keine Nähr- oder Schadstoffe in das Gewässernetz gelangen. Jegliche Beeinträchtigungen des Gewässers, auch während der Bauzeit sind dringend zu vermeiden.	Kenntnisnahme; der Vorhabenträger wird informiert
Deutsche Telekom 19.06.2013	Belange der Telekom sind nicht berührt	Kenntnisnahme
3. Landesplanung		
Ministerpräsident SH -Landesplanung- 13.03.2013	„…In der Gesamtschau stelle ich fest, dass Ziele der Raumordnung, die dem Planungsvorhaben bereits von vornherein bzw. grundsätzlich entgegenstehen, derzeit nicht erkennbar sind. Vor dem Hintergrund der vorstehend umrissenen Aspekte muss der Fortgang der Planung jedoch an verschiedene Voraussetzungen (im Sinne **raumordnerischer Maßgaben**) geknüpft werden: - Mit den zuständigen Fachbehörden ist zu klären, ob und ggf. inwieweit den naturschutzfachlichen und den küstenschutzrechtlichen Aspekten hinreichend Rechnung getragen werden kann. Dies gilt auch im Hinblick auf Frage, ob die aufgrund des Hochwasserrisikos für die hochbaulichen Maßnahmen zum Teil erforderlichen Aufschüttungen aus naturschutzrechtlicher Sicht überhaupt genehmigungsfähig sind. - Ziele und Grundsätze der Raumordnung zu Ferienhäusern / Ferienwohnungen (LEP Ziffer 3.7.3 Abs. 4). Dies gilt insbesondere im Hinblick auf ein nachvollziehbares und tragfähiges Nutzungs- und Betreiberkonzept, da aufgrund der Sensibilität des Vorhabensstandortes nur eine gewerblich-touristische Nutzung mit positiven Effekten für das Gemeinwesen in Betracht kommen kann. In der Vergangenheit hat sich vielerorts gezeigt, dass eine gewerblich-touristische Ferienwohnnutzung allein über bauplanungsrechtliche Festsetzungen nicht dauerhaft zu sichern ist. Deshalb muss durch öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Instrumente (z.B. Nutzungs- und Betreiberkonzepte, vertragliche Regelungen, Baulasten, Grundbucheintragungen) die gewerblich-touristische Nutzung nachhaltig gesichert werden; insbesondere ist der Entstehung von Zweitwohnsitzen und Wochenendnutzungen entgegenzuwirken. Das gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund der nur sehr kleinteiligen Entwicklung. Aus Sicht des Innenministeriums, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städte-	Kenntnisnahme und Berücksichtigung Kenntnisnahme und Berücksichtigung Kenntnisnahme und Berücksichtigung

	baurecht werden ergänzend folgende Hinweise/ Anmerkungen gegeben: … Die städtebaulich isolierte Außenbereichslage und das landschaftlich sensible Umfeld des Vorhabens erfordern die dezidierte Darlegung eines an sich tragfähigen touristisch-gewerblichen Nutzungsansatzes einer Ferienhausvermietung. Zudem ist die konkrete Einbindung des Vorhabens in den bestehenden Rahmen des vorhandenen Bestandes touristischer Nutzungen darzustellen Das Vorhaben erfordert zudem die hinreichende Abarbeitung der naturschutzfachlichen Belange schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die Aufstellung eines Bebauungsplanes.	Kenntnisnahme, der Vorhabenträger wird informiert Kenntnisnahme und Berücksichtigung
Ministerpräsident SH -Landesplanung- 24.06.2013	– Verweis auf die Stellungnahme vom 13.03.2013 bzgl. Planungsanzeige … Aufgrund des derzeitigen Planungs- und Informationsstandes ergibt sich keine vom Tenor der v.g. Stellungnahme abweichende Beurteilung; insoweit ist eine abschließende landesplanerische Stellungnahme weiterhin nicht möglich. Insbesondere mache ich darauf aufmerksam, dass meine im Grundsatz positive Einschätzung vom 13.03.2012 an raumordnerische Maßgaben geknüpft ist. Den aktuell vorliegenden Unterlagen ist jedoch nicht zu entnehmen, ob und ggf. inwieweit den seinerzeit aufgezeigten Aspekten bereits Rechnung getragen wurde. Darüber hinaus halte ich es für erforderlich, die verbindliche Bauleitplanung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umzustellen.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme und Berücksichtigung .

Bearbeitet: Camilla Grätsch, GR Zwo Planungsbüro



Übersichtskarte M = 1 : 12.500 © GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Gemeinde Steinberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 11

"Nordstern"

ENTWURF

Mai 2017

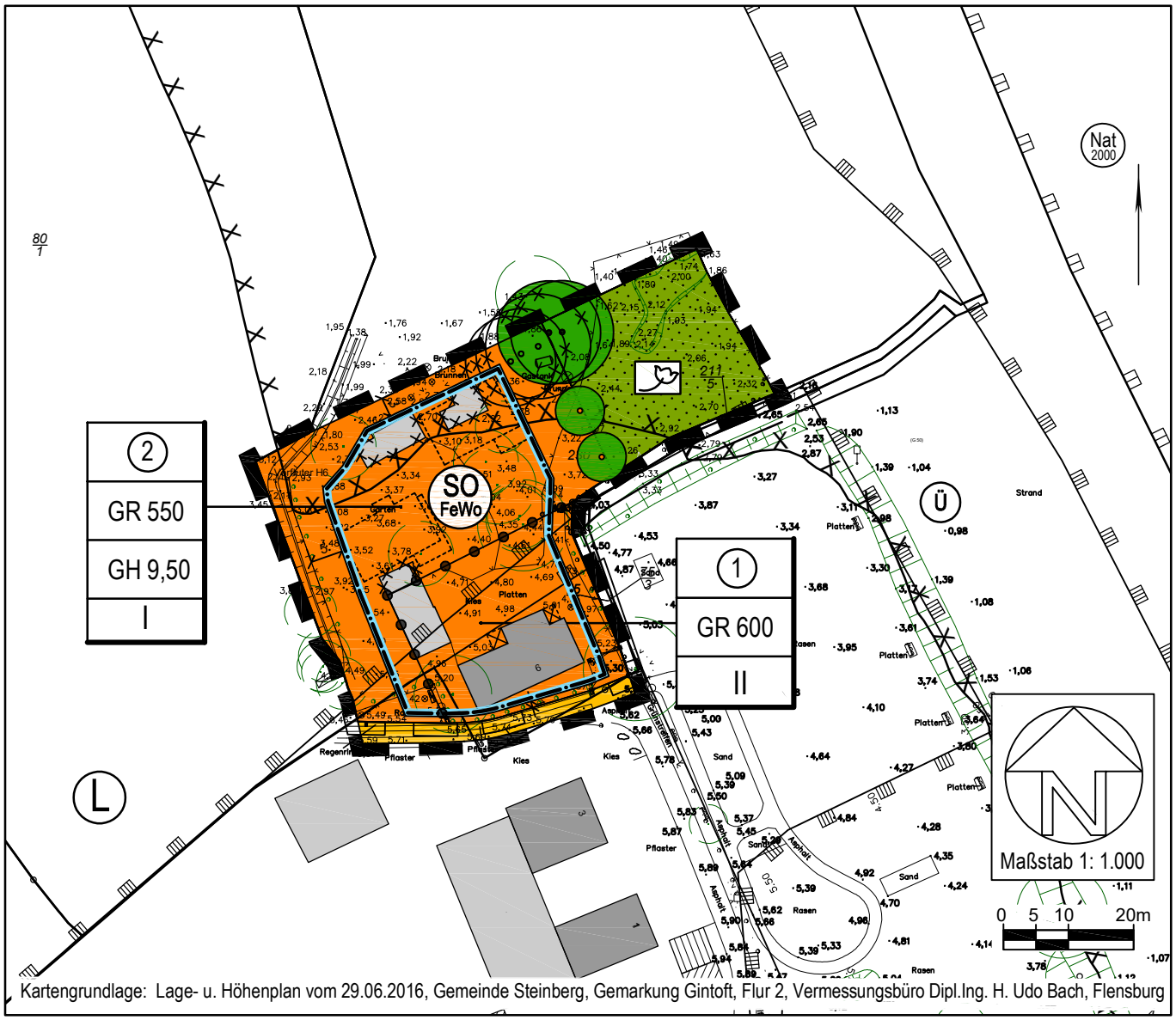
PLANUNGSBÜRO
FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCH ▪ SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 ▪ 254 81 FAX 0461 ▪ 263 48 INFO@GRZWO.DE

Satzung der Gemeinde Steinberg über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB Nr. 11 "Nordstern"

Planzeichnung (Teil A) - ENTWURF -

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 / 1993. Mai 2017



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiete, die der Erholung dienen: Ferienwohnen (vgl. Text Ziff. 1) (§ 10 BauNVO)

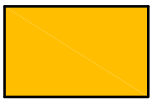
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

GR	Grundfläche in m², als Höchstmaß (vgl. Text Ziff. 2.1)	(§ 16 BauNVO)
GH	Höhe baulicher Anlagen in m über NHN, als Höchstmaß	(§ 16 BauNVO)
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	(§ 20 BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

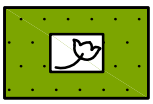
Baugrenze (§ 23 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

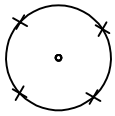


private Grünfläche - Gartenland -

13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 25 u. Abs. 6 BauGB)

Baum anpflanzen

Baum erhalten, vgl. Text Ziff. 5



Baum künftig fortfallend

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB Nr. 11 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, zugleich Teilgebietsgrenze (§ 9 Abs. 7 BauGB)

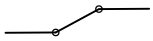
II. Darstellungen ohne Normcharakter

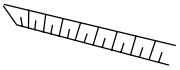
① Nummer des Teilgebietes, z. B. 1

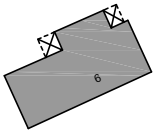
3 Maßangabe in m z. B. 3

·3,54 Höhenpunkt vorhandenes Gelände in m ü NHN, z. B. 3,54

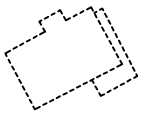
230 Flurstücksnummer, z.B. 230


vorhandene Flurstücksgrenze


vorhandene Böschung

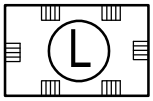

vorhandene Gebäude

künftig fortfallendes Gebäude

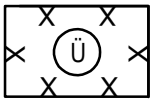

geplantes Gebäude

III. Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

(§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

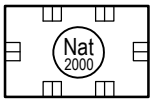


Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG)



Umgrenzung der Flächen, die als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet gelten (unterhalb + 3,0 m NHN) (§ 9 Abs. 6a BauGB)

außerhalb Plangebiet



Natura 2000: FFH-Gebiet und EU-Vogelschutzgebiet (§ 22 LNatSchG)

Gemeinde Steinberg: VB Nr. 11 „Nordstern“

Text (Teil B) *-Entwurf-*

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB, § 10 BauNVO)

1.1. Das festgesetzte Sondergebiet „Ferienwohnen“ dient zu Zwecken der Erholung vorwiegend dem ferienmäßigen Wohnen als touristisch-gewerbliche Nutzung.

1.2. Zulässig sind

a) in Teilgebiet 1 maximal eine Ferienwohnung und eine Wohnung für Dauerwohnen

b) in Teilgebiet 2 maximal zwei Ferienhäuser

2. Maß der baulichen Nutzung *(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)*

Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauGB nicht überschritten werden. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist somit nicht zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe der Gebäude mit Wohnnutzung (Oberkante Fertigfußboden) muss mindestens + 3,50 m über NHN liegen.

4. Nebenanlagen und Stellplätze *(§ 12 Abs. 6 BauNVO)*

Nebenanlagen innerhalb des Sondergebiets Ferienwohnen sind ausschließlich innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig. Festsetzung Nr. 5 bleibt unberührt.
Stellplätze und Garagen sind außerhalb des Baufensters nur zwischen westlicher Grundstücksgrenze und westlicher Baugrenze zulässig.

5. Grünfestsetzungen *(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)*

Auf der privaten Grünfläche - Gartenland ist eine Fläche zum Lagern von Booten von max. 50 m² zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft *(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)*

An den festgesetzten Standorten „Baum erhalten“ sind heimische, standortgerechte Laubbäume dauerhaft zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen.

7. Örtliche Bauvorschriften *(84 LBO)*

7.1. Zulässig sind Satteldächer sowie (Krüppel)Walmdächer.

7.2. Als Dacheindeckung sind nur zulässig nicht glänzende, nicht reflektierende Materialien in den Farbtönen rot bis braun und anthrazit; Absatz 3 bleibt unberührt.

7.3. Für Nebendächer und Dächer über Nebenanlagen und Garagen / Carports sind auch andere Dachformen und Dacheindeckungen sowie transparente Eindeckungen zulässig.

7.4. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig soweit sie die jeweilige Dachneigung einhalten.

7.5. Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Erschließungswege für die Ferienhäuser sind mit einer versickerungsfähigen Oberfläche auszuführen.

7.6. Die Fläche zum Lagern von Booten ist als Grasflur zu erhalten.

8. Bedingtes Baurecht *(§ 12 Abs. 3a i.V.m § 9 Abs. 2 BauGB)*

Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Hinweise

Potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet

Zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken" – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebietes. In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

Gewässerschutzstreifen

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des 150 m Schutzstreifens an Gewässern gemäß § 35 Abs. 2 Satz 2 LNatSchG i.V.m. § 61 BNatSchG.

Schutzstreifen entlang offener Verbandsgewässer

Innerhalb eines beidseitigen Schutzstreifens von 5 m Breite – ab Böschungsoberkante – entlang des offenen Verbandsvorfluters H6 des Wasser- und Bodenverbandes Lippingau ist eine Überbauung, Bodenauftrag/ Bodenabtrag sowie eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Sträuchern und Bäumen untersagt.

1. Lage und Umfang des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Nordosten der Gemeinde Steinberg nördlich der Straße Nordstern in unmittelbarer Nähe der Geltinger Bucht. Die Lage des Geltungsbereichs ist aus der Übersichtskarte ersichtlich. Er umfasst die Hof- und Gartenflächen des Grundstücks Nordstern 6 (südwestlicher Teil des Flurstücks 230, Flur 2, Gemarkung Gintoft) mit einer Fläche von ca. 0,3 ha.
Das Grundstück ist derzeit bebaut mit einem Wohngebäude, in welchem eine Dauerwohnung und eine Ferienwohnung untergebracht sind. Weiterhin finden sich auf dem Gelände eine Garage und zwei Gartenhäuser (vgl. Plan Bestand).

2. Planungserfordernis – Entwicklung der Planung

Die Vorhabenträgerin betreibt auf ihrem Grundstück eine Ferienwohnung. Aufgrund der guten Nachfrage möchte sie auf dem Grundstück das Angebot an Ferienwohnen erweitern. Geplant sind zwei Ferienhäuser.

Mit dieser behutsamen Erweiterung möchte die Gemeinde Steinberg eine Abrundung und Stärkung des vorhandenen touristischen Angebotes an dem Standort Norgaardholz ermöglichen.

Flächengreifende Veränderungen der bestehenden Gebäude oder die Errichtung neuer Gebäude gehen über die Möglichkeiten von Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB hinaus. Somit ist das Planungserfordernis für einen Bebauungsplan geweckt, um auf diesem Wege die bauliche Entwicklung in diesem Bereich in geordneter und verträglicher Weise in die gegebene städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.
Da hiermit die planungsrechtliche Grundlage für ein konkretes Vorhaben geschafften werden soll, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB zurückgegriffen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des Bebauungsplanes umschreibt dabei konkret das Projekt, im Durchführungsvertrag werden die Modalitäten hinsichtlich der Durchführung geregelt; der Bebauungsplan setzt den planungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des Projekts.

Bebauungspläne sind regelmäßig aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 S. 1 BauGB). Die Gemeinden des ehemaligen Amtes Steinbergkirche verfügen über einen gemeinsamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1974. Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Daher wird parallel zum Bebauungsplan die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Steinberg aufgestellt, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt sein wird. Die Aufstellungsbeschlüsse für die Bauleitplanungen wurden am 07.05.2013 gefasst.

3. Nutzungskonzept

Die Vorhabenträgerin ist als Vermieterin einer Ferienwohnung auf ihrem Grundstück tätig. Die Ferienwohnung mit ca. 120 m² für bis zu 6 Personen befindet sich im Erdgeschoss des vorhandenen Wohngebäudes (Nordstern 6). Die Wohnung im Obergeschoss wird von der Vorhabenträgerin bewohnt. Weiterhin befinden sich derzeit auf dem Gelände eine Garage und zwei Gartenhäuser (vgl. Plan Bestand).

Den Mietern der Ferienwohnung stehen Fahrräder, ein Boot mit Außenbordmotor/Segeljolle sowie ein Bootsliegeplatz zur Verfügung. Zur Außenausstattung gehören Liegewiese mit Liegen und Sitzecke, Grillplatz und hauseigene Strandkörbe. Die Ferienwohnung wird von der Vorhabenträgerin über die website[1] der Ferienwohnung vermarktet.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des touristischen Schwerpunktes der Gemeinde Steinberg mit der Seebadeanstalt Norgaardholz und nördlich des Campingplatzes Norgaardholz mit seinen Freizeitflächen (Spielwiese und Spielplatz) und seiner Versorgungsinfrastruktur wie Gastronomie, Kiosk.

Um der steigenden Nachfrage gerecht zu werden, sind zwei eingeschossige Ferienhäuser für bis zu 6 Personen geplant. Die Grundfläche eines Ferienhauses beträgt ca. 130 m², die Wohn- und Nutzfläche ca. 78 m² zzgl. 5 m² Abstellraum. Die genaue Lage der Ferienhäuser ist dem anliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Das natürliche Gelände fällt im Bereich des östlichen Ferienhauses auf bis zu + 2,75 m NHN ab, so dass in diesem Bereich Maßnahmen erforderlich werden, um ein Erdgeschossniveau von + 3,50 m NHN (Hochwasserschutz) zu erreichen.

Das Grundstück ist über die Straße Nordstern erschlossen. Die Stellplätze für die Ferienhäuser sollen im Anschluss an den vorhandenen Garagenbau gebündelt werden und über eine separate Zufahrt westliche des vorhandenen Wohngebäudes erreichbar sein (vgl. anliegender Vorhaben- und Erschließungsplan).

[1] www.ferienwohnung-ernst.de

4. Städtebauliche Maßnahmen

Der Bebauungsplan setzt die städtebaulich erforderlichen Regelungen zur planungsrechtlichen Absicherung des Vorhabens. Die getroffenen Festsetzungen berücksichtigen auch die vorhandene Nutzung. Insgesamt sind die getroffenen Festsetzungen so gewählt, dass die Zulässigkeit der Vorhaben hinreichend bestimmt ist. Weitere Festlegungen ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie aus den Bindungen des Vorhabenträgers durch den Durchführungsvertrag.

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der planerischen Zielsetzung wird ein Sondergebiet nach § 10 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen festgesetzt. Voraussetzung für die Zulässigkeit der Ferienhäuser ist, dass diese vorwiegend dem ferienmäßigen Wohnen als touristisch-gewerbliche Nutzung dienen. Zusätzlich wird die Dauerwohnung im bestehenden Wohnhaus berücksichtigt.

Eine weitergehende differenzierte Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist nicht erforderlich, da die zulässige Nutzung nach § 12 Abs. 3a BauGB an den Durchführungsvertrag gebunden wird.

Innerhalb des Plangebietes ist der östliche Bereich als private Grünfläche – Gartenland festgesetzt. Um die derzeitigen, dem Ferienwohnen zugeordneten Nutzungen auf der Fläche auch für den zukünftigen Betrieb sicherzustellen, soll innerhalb der Grünfläche weiterhin das Lagern von Booten auf einer Fläche bis zu 50 m² zulässig sein. Diese Fläche ist weiterhin als Rasenfläche zu gestalten.

Maß der baulichen Nutzung

Die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung (Grundflächen, Höhen baulicher Anlagen) wird für Bestand und Neuplanung in zwei Teilgebieten differenziert geregelt.

Die festgesetzte Grundfläche (GR) ermittelt sich dabei folgendermaßen:

Bestand (nach Abgang) – Teilgebiet 1			
Wohnhaus	165 m²		
		Garage/ Schuppen	62 m²
		Zufahrt + Hoffläche	315 m²
	165 m²		**377 m²**
Bestand: 542 m² - > GR 600 m² = gerundet mit Puffer (Entwicklungsspielraum)			

Planung – Teilgebiet 2			
Ferienhäuser incl. Terrassen	260 m²		
		Stellplätze + Zufahrt	100 m²
		Erschließungswege	120 m²
	260 m²		**220 m²**
Planung: 480 m² -> GR 550 m² = gerundet mit Puffer (Entwicklungsspielraum)			

Die absolut festgesetzte GR beinhaltet bereits alle Nebenanlagen usw. nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, so dass eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche ausgeschlossen sein wird.

Bei einer Gesamtgröße des Sondergebietes von ca. 2.300 m² entspricht die festgesetzte GR von insgesamt 1.150 m² einer Gesamt - GRZ von 0,5. Die zulässige Obergrenze für Sondergebiete nach § 17 BauNVO von 0,8 (zugleich Kappungsgrenze) wird durch die festgesetzte GR eingehalten.

Entsprechend des vorhandenen Wohngebäudes wird im Teilgebiet 1 die Zahl der Vollgeschosse mit „II“ festgesetzt. Die geplanten Ferienhäuser sind eingeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Dementsprechend wird die Zahl der Vollgeschosse im Teilgebiet 2 mit „I“ festgesetzt. Darüberhinaus wird das höchstzulässige Maß der Gebäudehöhe auf 9,50 m festgesetzt um eine landschaftsgerechte Höhenentwicklung zu gewährleistet.

Hochwasserschutz / Höhenlage der Gebäude

Das Gelände fällt im Plangebiet von Südosten nach Nordosten in Richtung Geltinger Bucht ab. Der nordöstliche Teil des Geltungsbereiches fällt auf bis + 2,00 m NHN ab.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ (Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG) werden alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Der Bereich der privaten Grünfläche sowie der nordöstliche Teil des Sondergebiets sind somit dem Gebiet mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko zuzurechnen.

Festgesetzt wird die Mindesthöhenlage der EG-Fußbodenhöhe von + 3,50 m NHN, so dass der Hochwasserschutz für Wohnräume gewährleistet ist.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sind so festgelegt, dass die nördliche Ausrichtung die Bestandssituation nicht überschreitet und sich die östliche Ausdehnung entlang der Verlängerung der Straße „Nordstern“ orientiert. Westlich wird ein Ab-

stand von 5 m zum Vorfluter H6 berücksichtigt. Gleichwohl wird ein gewisser Spielraum für die Platzierung der Gebäude ermöglicht bzw. den Erfordernissen notwendiger Anpassungen.

Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von der Hauptnutzung untergeordneten Anlagen und Einrichtungen innerhalb des Sondergebiets Ferienwohnen sind gemäß § 14 Abs. 1 BauGB ausschließlich innerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig.

Stellplätze und Erschließungswege

Stellplätze und Garagen sind außerhalb des Baufensters nur zwischen westlicher Grundstücksgrenze und westlicher Baugrenze zulässig.
Die Festsetzung der wasserdurchlässigen Ausführung für Stellplätze und Erschließungswege für die Ferienhäuser soll ein unnötig hohes Maß an Versiegelung befestigter Flächen verhindern.

Grünfestsetzungen – Ausgleichsmaßnahmen

Die östliche, an die Geltinger Bucht grenzende Fläche wird als private Grünfläche - Gartenland festgesetzt. Diese Fläche soll von einer baulichen Entwicklung freigehalten werden, aber wie bisher für das Ferienwohnen genutzt werden können. Die Rasenfläche dient derzeit den Bewohnern der Ferienwohnung als Liegewiese. Darüber hinaus befindet sich in Strandnähe eine Fläche zum Lagern von Booten. Die Festsetzung, diese Flächen als Grasflur zu erhalten, verhindert eine Flächenversiegelung auf der privaten Grünfläche.
Zum Ausgleich der entfallenden Bäume werden zwei Baumpflanzungen festgesetzt. Die Ausgleichsverpflichtung für den mit dieser Planung vorbereiteten Eingriff wird über das Ökokonto Winderatter See der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein realisiert (vgl. Umweltbericht).

Planergänzende Regelungen (Durchführungsvertrag)

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele werden planergänzende Regelungen im Rahmen des Durchführungsvertrags getroffen. Dies betrifft im Wesentlichen folgende Aspekte:

- Kostentragung
- Nutzung der Ferienwohnung, Ferienhäuser ausschließlich gewerblich-touristisch sowie Bindung der Ferienhäuser an das Bestandsgebäude
- Verpflichtung zu den Ausgleichsmaßnahmen nach Maßgaben des B-Planes / Umweltberichts
- Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung
- Regelung von Durchführungsfristen
- Weitergabe von Verpflichtungen an Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Landschaftsschutzgebiet

Die baulichen Flächen für das Vorhaben liegen zum Teil innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Flensburger Förde“. Der südliche Bereich des Plangebiets (bestehendes Wohngebäude) ist ausgenommen.

Die Entwicklung an dieser Stelle im Landschaftsschutzgebiet ist unter der getroffenen räumlichen Beschränkung der Baugrenzen seitens des Fachdienstes Natur und Umwelt in Aussicht gestellt (Stellungnahme vom 14.06.2013).

Schutzstreifen an Gewässern

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich innerhalb des 150 m Schutzstreifens an Gewässern gemäß § 35 Abs. 2 Satz 2 LNatSchG i.V.m. § 61 BNatSchG. Mit ihrer Stellungnahme vom 14.06.2013 hat die Untere Naturschutzbehörde dem Vorhaben im Grundsatz zugestimmt.

Hochwasserschutz

Zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs liegt innerhalb des potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebietes. In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

Verbandsgewässer

Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft der Verbandsvorfluter H6 des Wasser- und Bodenverbandes Lippingau. Mit Stellungnahme vom 17.06.2013 hat der Wasser- und Bodenverband Lippingau darauf hingewiesen, dass gemäß der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes Lippingau Abstandsregelungen einzuhalten sind. Innerhalb einer Trasse von 5 Metern links und rechts des Vorfluters ist eine Überbauung, Bodenauftrag/ Bodenabtrag sowie eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Sträuchern und Bäumen untersagt.

Schifffahrt

Hinsichtlich der Belange der Schifffahrt ist Folgendes zu berücksichtigen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz weder durch ihre Ausstattung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schiff-

fahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen o.a. irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtzeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen laut Stellungnahme der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung vom 03.06.2013 ferner 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.

Denkmalschutz
Das Archäologische Landesamt sieht laut Stellungnahme vom 04.06.2013 keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung.

5. Erschließung

Verkehrliche Erschließung
Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Nordstern. Das Plangebiet ist erschlossen. Es ist vorgesehen westlich des vorhandenen Wohngebäudes eine zusätzliche Zufahrt einzurichten.

Regenwasser
Der Wasser- und Bodenverband Lippingau weist daraufhin, dass die Verbandsvorfluter zunehmend durch Abflussspitzen aus versiegelten Flächen belastet werden.
Für den Fall einer Einleitung von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in den Vorfluter H6 des Verbandes, wird daher eine hydraulische Drosselung (Regenrückhalt) gefordert. Darüber hinaus ist bei jedweder Einleitung von Niederschlagswasser – auch während der Bauzeit – sicherzustellen, dass keine Näh- oder Schadstoffe in das Gewässernetz gelangen.
Das Entwässerungskonzept (Vorhaben- und Erschließungsplan) sieht die Einleitung des Oberflächenwassers in den vorhandenen Vorfluter H6 vor bzw. die Versickerung auf dem Grundstück vor.

Schmutzwasser
Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den Anschluss an die vorhandene öffentliche Leitung.
Die Trinkwasserversorgung erfolgt aus der vorhandenen Brunnenanlage auf dem Grundstück.

Abfall
Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH. Wie bisher werden die Behälter an der Straße Nordstern bereitgestellt.

6. Natur und Umwelt

Zu dem Bebauungsplan wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Umweltbericht (siehe nachfolgende Ziff. 6 „Umweltbericht“) sind die dort ermittelten Belange des Umweltschutzes und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Die Auswirkungen der Planung auf die Belange von Natur und Landschaft insbesondere hinsichtlich der Bilanzierung von Eingriffen und daraus resultierender Ausgleichserfordernisse sind dabei vertieft untersucht worden.
Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass durch die Planung zwar Eingriffe in Schutzgüter (Boden, Wasser, Pflanzen sowie Orts- und Landschaftsbild) vorbereitet werden, dass diese aber durch die i.S. einer geordneten Entwicklung getroffenen planerischen Regelungen ausgeglichen werden können und insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu gewärtigen sind. Somit ist das mit der Planung verfolgte Ziel der Errichtung von zwei Ferienhäusern mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar.

7. Umweltbericht

7.1. Einleitung

Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

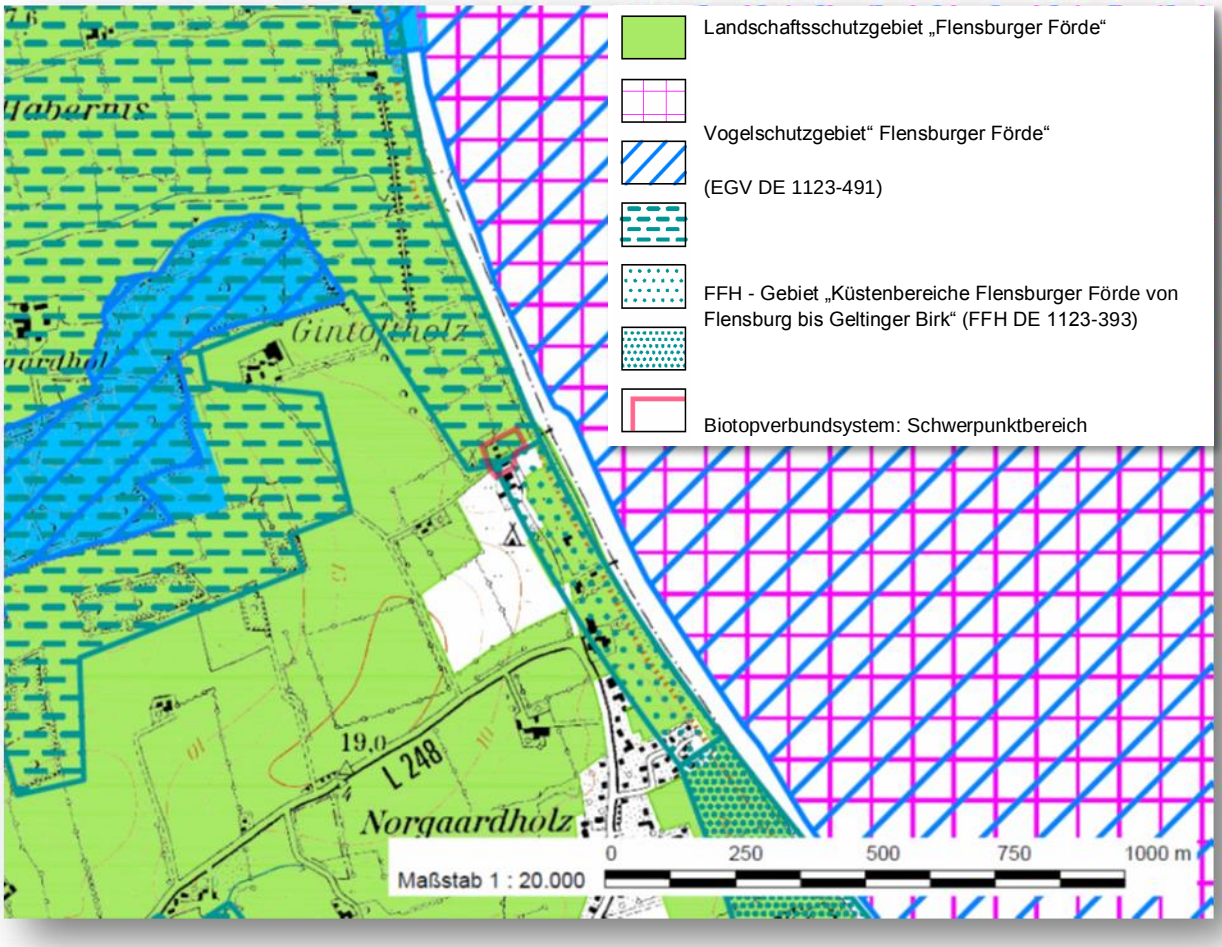
Ziel der Planung ist die Errichtung von zwei Ferienhäusern mit einer Grundfläche von jeweils ca. 80 m²nördlich des Gebäudes Nordstern 6.
Mit der Errichtung von Ferienhäusern an diesem Standort möchte die Gemeinde ein qualitativ hochwertiges Angebot in landschaftlich attraktiver Lage und in unmittelbarer Nähe der vorhandenen touristischen Infrastruktur schaffen.
Aus diesem Grunde wird der Bebauungsplan Nr. 11 und parallel die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt.
Bislang wurde das Plangebiet als Hof- und Gartenfläche des Gebäudes Nordstern 6 genutzt.
Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha.

Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes sowie deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die Flensburger Förde ist als EU-Vogelschutzgebiet „Flensburger Förde“ (EGV DE 1123-491) und als FFH-Gebiet „Küstenbereiche Flensburger Förde von Flensburg bis Geltinger Birk“ (FFH DE 1123-393) geschützt. Das Plangebiet liegt etwa 100 m westlich der Grenze des Natura2000-Gebietes.
Der Strand ist in Norgaardholz aus dem Natura2000-Gebiet ausgeschlossen, die Grenze verläuft etwa 50 m wasserseits des Strandes. Eventuelle Auswirkungen werden in einer gesonderten Natura2000-Vorprüfung geprüft.
Von Flensburg bis nach Kappeln erstreckt sich entlang der Küste das Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde (31. März 1967, Amtsblatt Schl.-H./AAz S. 71). Der Bereich des Campingplatzes ist vom LSG ausgenommen, das Plangebiet liegt jedoch innerhalb des LSG.

Hinsichtlich der Frage, ob eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der LSG-Verordnung ausreichend ist oder ob eine Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutz erforderlich ist, wird noch auf eine Rückmeldung der unteren Naturschutzbehörde gewartet (Stand 24.05.2017).

Das Plangebiet liegt zwar am Rande, aber innerhalb eines Schwerpunktbereiches des Biotopverbundsystems Nr. 548 Niederung der Steinberger Au und Umgebung (Entwicklungsziel: Erhalt und Entwicklung eines komplexen, naturraumtypischen Landschaftsausschnittes mit vielfältigen naturnahen Küsten- und Niederungsbiotopen, Naturwald, sowie extensiv genutzten Wiesen und Weiden (im höher gelegenen Bereich um Habernis)).



Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzstreifens an Gewässern gem. § 35 Abs. 2 Satz 2 LNatSchG (an der Ostsee 150 m landwärts der Mittelwasserlinie).

Entlang der Küste der Flensburger Förde ist im Landschaftsrahmenplan ein großräumiges Gebiet mit besonderer Erholungseignung dargestellt.

Die Straße „Nordstern“ ist ein ausgewiesener Radfernweg und Fernwanderweg.

Im Bereich Norgaardholz ist im Landschaftsrahmenplan ein strukturreicher Kulturlandschaftsausschnitt dargestellt.

Das Plangebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Der westliche Teil des Plangebietes ist in der Bestandskarte des Landschaftsplans der Gemeinde Steinberg (2005) als Streusiedlung, der östliche Teil als Grünlandfläche dargestellt. In der Entwicklungskarte des Landschaftsplanes sind keine konkreten Entwicklungsziele für diesen Bereich benannt.

7.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Bestand und Bewertung

Schutzgut Boden

Entsprechend der Zusammensetzung der Endmoräne sind die vorherrschenden Bodenarten im Gemeindegebiet von Steinberg lehmig mit variierendem Sandanteil: Sandiger Lehm (sL), stark sandiger Lehm (SL) sowie lehmiger Sand (lS) (Landschaftsplan Steinberg, 2005).
Genauere Angaben zu den Bodenverhältnissen im unmittelbaren Plangebiet liegen nicht vor.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

An der westlichen Grenze des Plangebietes verläuft ein Vorfluter. Dieser ist schmal, relativ tief eingeschnitten und verfügt über sehr steile Ufer.

Über die Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet stehen keine konkreten Daten zur Verfügung.

Schutzgut Pflanzen

Das Grundstück ist eingezäunt.

Im Süden des Plangebietes befindet sich das Wohnhaus Nordstern 6. Westlich des Hauses steht eine größere Buche. Nordwestlich des Wohnhauses liegt ein Nebengebäude mit Garage. Die Fläche zwischen Nebengebäude und Wohngebäude ist befestigt mit Kies und Platten. Nördlich des befestigten Bereiches befindet sich ein Garten mit Staudenbeeten, einigen Nadel- und Obstgehölzen sowie einer Rasenfläche. Weiterhin stehen im nördlichen Teil des Grundstücks zwei alte Nebengebäude. Östlich der Gebäude steht eine Baumgruppe aus 5 Bäumen (Linde, Ulme und Buche). Im östlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine Rasenfläche.

An der südöstlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine gärtnerisch geprägte Hecke. An der südlichen Grenze befindet sich ebenfalls eine Hecke, im Westen ein Graben. Nördlich und nordöstlich der Plangebietsgrenze erstreckt sich weiterhin das Privatgrundstück mit Rasen, Teich und Kartoffelrosen-Gebüsch.

Schutzgut Tiere

Der Knick und die heimischen Gehölzstrukturen sind von besonderer Bedeutung als Brut-, Überwinterungs- und Nahrungshabitat von zahlreichen Insekten und Vögeln.

Artenschutz nach § 44 BNatSchG

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für die in Anhang IV a und b der FFH-RL aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie für alle europäischen Vogelarten[2]. Ein Verbotstatbestand liegt nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt werden kann.

Es wurde eine Abschätzung des Lebensraumpotenzials für bestimmte Artengruppen durchgeführt. Die Analyse erfolgte auf der Grundlage einer Begehung sowie der Auswertung vorhandener Daten zum Vorkommen möglicherweise geschützter Artengruppen (Landschaftsplan, Abfrage Artkataster LLUR). Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Im Artkataster des LLUR (Stand 10.05.2017) ist ein Brutplatz der Wiesenweihe aus dem Jahr 2012 in ca. 1,8 km Entfernung zum Plangebiet im Bereich der Niederung der Habernisser Au dargestellt.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen Gehölzstrukturen, Gartenfläche und Gebäude werden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Amphibien näher betrachtet. Da der Graben nicht beeinträchtigt wird, muss die Artengruppe Amphibien nicht weiter betrachtet werden.

Die Fläche wird als Garten intensiv genutzt, die Rasenflächen werden regelmäßig gemäht.

Durch die bestehende intensive Nutzung besteht hinsichtlich des Lebensraumes für Vögel eine Vorbelastung der Fläche. Somit ist mit dem Vorkommen gegenüber Scheuchwirkung besonders empfindlicher Vögel hier nicht zu rechnen.

In den Gehölzstrukturen im Planungsgebiet ist lediglich mit Arten zu rechnen, die in Schleswig-Holstein weit verbreitetet sind wie z.B. Amsel, Singdrossel und Buchfink und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

Einige der vorhandenen Laubbäume (2-3 Obstbäume, 2 Buchen StD 0,4, 1 Ulme StD 0,5) können aufgrund des vorgesehenen Neubaus nicht erhalten werden.

Per Gesetz sind alle Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 01. März zulässig. Bei Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeiten sind erhebliche Beeinträchtigungen von Vogelarten nicht zu erwarten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände treten damit nicht ein.

Die wegfallenden Nebengebäude können potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen.

Winterquartiere für Fledermäuse müssen frostfrei (3-7°C) sein und eine hohe Luftfeuchtigkeit aufweisen. In Frage kommen kühle Außenbereiche bewohnter Häuser sowie Höhlen und Erdbunker.

Es ist der Abriss der zwei Nebengebäude im Garten sowie des Anbaus an das westlich des Wohngebäudes liegende Nebengebäude mit Garage vorgesehen.

Da die Gebäude im Winter nicht geheizt werden, ist davon auszugehen, dass sie im Winter nicht frostfrei sind und somit nicht als Winterquartier für Fledermäuse geeignet sind.

Da der Abriss der Gebäude voraussichtlich außerhalb der Wochenstubenzeit durchgeführt wird (außerhalb 15.05. bis 31.07.), ist nicht damit zu rechnen, dass Wochenstuben betroffen sein können.

[2] siehe Erlass des Innenministeriums zur Aufstellung von Bauleitplänen vom 19.03.2014, Punkt 9.2

Im Falle des Fundes von Fledermäusen beim Abriss ist der Abriss sofort zu stoppen und die Untere Naturschutzbehörde zu verständigen.

Bei den wegfallenden Bäumen waren vom Boden aus keine Höhlungen als Fledermausquartier zu erkennen.

Quartiere von Fledermäusen werden somit voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

Es ist nicht damit zu rechnen, dass nach § 44 BNatSchG geschützte Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das großräumige Landschaftsbild in diesem küstennahen Bereich ist als sehr hochwertig einzuschätzen.

Kleinräumig hat das unmittelbare Plangebiet eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild, da es sich um den mit Gehölzen bestandenen Garten eines Wohnhauses nahe des Strandes handelt.

Im Osten des Plangebietes befindet sich eine Baumgruppe, die das Gelände zum Strand abschirmt. Weiter nach Norden schließt ebenfalls Garten mit Gehölzbestand an. Im Westen befinden sich Gehölze entlang des Grabens. Im Süden des Plangebietes befindet sich das vorhandene Wohnhaus.

Schutzgut Klima und Luft

Das Klima ist als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Das Plangebiet liegt am Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft.

Schutzgut Kulturgüter

Das Archäologische Landesamt sieht laut Stellungnahme vom 05.03.2013 keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Schutzgut Mensch

Im Plangebiet befindet sich das Wohngebäude der Vorhabenträgerin.
Direkt südlich des Plangebietes befindet sich das Gelände des Campingplatzes mit entsprechender Infrastruktur.
Die nächste betriebsfremde Wohnbebauung befindet sich 180 m westlich sowie 270 m südlich.

Erholungsfunktionen bestehen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes am Strand. Weiterhin ist die Straße „Nordstern“ ein ausgewiesener Radfernweg und Fernwanderweg.

Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern

Neben den einzelnen Schutzgütern sind auch die Wechselwirkungen zwischen ihnen zu berücksichtigen. Hier sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Im Planungsgebiet relevant sind die Wechselwirkungen zwischen

- Boden und Wasserhaushalt
- Vegetation und Eignung als Tierlebensraum (Bedeutung der Gehölzstrukturen als Nahrungs- Brut- und Überwinterungsstandorte)
- Landschaftsbild und Vegetation (Eingrünung)

In der folgenden Auswirkungsprognose werden diese Wechselwirkungen, wenn relevant, bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachhaltige Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Boden, Pflanzen sowie Orts- und Landschaftsbild.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Wasser, Klima und Luft, Kulturgüter und Mensch sind nicht absehbar.

Folgende Auswirkungen sind abzusehen:

Schutzgut Boden

- Veränderung der Nutzungsfunktion in einem bisher in Teilen unversiegelten Bereich
- Dauerhafter Verlust von Bodenfunktionen durch Überbauung und Neuversiegelung von maximal 520 m^2 (220 m^2 Teilversiegelung, 300 m^2 Vollversiegelung) unversiegelter Fläche.

⇒ Geringe bis mittlere Beeinträchtigung – der Ausgleich erfolgt über ein Ökokonto der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein.

Schutzgut Wasser / Grundwasser

- Dauerhafte Veränderung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts durch Überbauung und Neuversiegelung auf einer Fläche von maximal 520 m^2 (220 m^2 Teilversiegelung, 300 m^2 Vollversiegelung).

⇒ Da die zusätzliche Versiegelung zum Teil versickerungsfähig ausgestaltet sein wird, ist durch diesen Eingriff nicht mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen.

⇒ keine Beeinträchtigung aufgrund der Kleinflächigkeit der Neuversiegelung.

Schutzgut Pflanzen

- Rodung von 3 Einzelbäumen im Bereich des östlichen Ferienhauses.

⇒ mittlere Beeinträchtigung – Ausgleich erfolgt durch die Neupflanzung von 2 Bäumen.

Schutzgut Tiere

- Verlust von Gehölzstrukturen (3 Einzelbäume), geringer Verlust von Lebensraum durch zusätzliche Versiegelung

⇒ Geringe Veränderung der bestehenden Situation, es handelt sich um intensiv genutzte Gartenfläche.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

⇒ Neubau von zwei Holz-Ferienhäusern im Gartenbereich eines Wohnhauses in nahezu unmittelbarer Strandlage in Norgaardholz. Östlich der geplanten Neubauten in Richtung Strand befindet sich eine Baumgruppe, die zumindest in Teilen erhalten werden kann. Der Neubau erfolgt im Anschluss an die bestehende Bebauung. Da es sich um eine Gartenfläche handelt, verschiebt sich der Siedlungsrand nicht weiter in die freie Landschaft und die Neubauten wirken auch nicht in die freie Landschaft. Das Plangebiet ist größtenteils im Bestand eingegrünt.

⇒ geringe Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, da die geplante Baumaßnahme Anschluss hat an bestehende Bebauung und in einem abgeschirmten Gartenbereich liegt. Es ist vorgesehen, als zusätzliche Eingrünung zum sensiblen Strandbereich zwei Bäume auf der Grenze zwischen Sondergebiet und Liegewiese zu pflanzen.

Schutzgut Klima / Luft

- Neubau von zwei Ferienhäusern im Garten eines vorhandenen Wohnhauses.

⇒ Aufgrund der Kleinflächigkeit des Bauvorhabens sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft ersichtlich

Schutzgut Kulturgüter

- Keine Kulturgüter vorhanden

⇒ Keine Beeinträchtigung

Schutzgut Mensch

- Keine Beeinträchtigung von Erholungsfunktionen
- Keine Beeinträchtigungen durch Lärm

⇒ Keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ersichtlich;

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung lassen sich nur die Fortführung der bislang ausgeübten Nutzung und damit die Erhaltung des bisherigen Umweltzustandes prognostizieren.

7.3. Grünordnerische Zielsetzung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffs

Zur Vermeidung oder Verringerung der zu erwartenden Beeinträchtigungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen).
- Stellplätze werden sickerfähig ausgestaltet

7.4. Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Eingriff Schutzgut Boden

Die Neuversiegelung und der erforderliche Ausgleich setzen sich folgendermaßen zusammen:

In Teilgebiet 1 beträgt die Versiegelung im Bestand 542 m^2. Die GR wird auf 600 m^2 festgesetzt, so dass eine zusätzliche Versiegelung von 58 m^2 möglich wird.

In Teilgebiet 2 beträgt die Versiegelung im Bestand 88 m^2. Die GR wird auf 550 m^2 festgesetzt (davon 220 m^2 Teilversiegelung, 330 m^2 Vollversiegelung). Von der Vollversiegelung sind 88 m^2 Versiegelung im Bestand abzuziehen, so dass 242 m^2 zusätzliche Vollversiegelung verbleiben.

	Flächengröße	**Ausgleichsfaktor**	**Ausgleichsfläche**
Teilgebiet 1 zusätzliche Vollversiegelung	58 m^2	0,5	29 m^2
Teilgebiet 2 zusätzliche Vollversiegelung	242 m^2	0,5	121 m^2
Teilgebiet 2 zusätzliche Teilversiegelung	220 m^2	0,3	66 m^2
Gesamt	**520 m^2**		**216 m^2**

Eingriff: Neuversiegelung von maximal 520 m^2 Boden.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Schonender Umgang mit Grund und Boden gem. § 1 Abs. 5 BauGB
- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen).

- Stellplatzflächen und Zuwegungen werden sickerfähig ausgestaltet

Ausgleich:

Die Ausgleichsverpflichtung von 216 m^2 wird über das Ökokonto Winderatter See der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein realisiert.

Das ca. 20 ha große Ökokonto Winderatter See liegt im Naturraum östliches Hügelland, östlich von Ausacker.
Vorrangiges Ziel innerhalb des Ökokontos ist der Erhaltung und die Entwicklung eines Magergrünlandkomplexes mit durch Hecken gegliedertem mesophilen Grünland in den Randbereichen und großflächig offenem Feuchtgrünland in der Niederung. Hierzu erfolgt eine extensive Grünlandnutzung, ergänzend wurden umfangreiche Tiefbaumaßnahmen zur Optimierung der Hydrologie (Anstau von Gräben, Verbesserung der Gewässer durch Abflachen von Ufern bzw. Vertiefung/Neuanlage) durchgeführt.
Von den Maßnahmen profitieren insbesondere Amphibienarten wie Kammmolch und Laubfrosch sowie typischer Wiesenvögel wie Braunkehlchen, Wiesenpieper und Kiebitz.

Eingriff Schutzgut Wasser

Durch Eingriffe in den Bodenhaushalt und die Geländegestalt ergeben sich in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt. Insbesondere durch Bodenversiegelung kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung erfolgen.

Eingriff:

- Dauerhafte Veränderung der Funktionsfähigkeit des Wasserhaushalts durch Überbauung und Neuversiegelung.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Reduzierung der versiegelten Flächen auf das notwendige Mindestmaß (Gebäude, Erschließungsflächen).

- Stellplätze und Zuwegungen werden sickerfähig ausgestaltet

Ausgleich:

Da die zusätzliche Versiegelung zum Teil versickerungsfähig ausgestaltet sein wird, ist durch diesen Eingriff nicht mit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu rechnen und kein gesonderter Ausgleich erforderlich.

Eingriff Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Eine rechnerische Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ist bei diesem Schutzgut nicht möglich; es erfolgt daher lediglich die folgende beschreibende Zuordnung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Eingriff.

Eingriff:

Neubau von zwei Holz-Ferienhäusern im Gartenbereich eines Wohnhauses in nahezu unmittelbarer Strandlage in Norgaardholz. Der Garten ist mit Gehölzen bestanden.

Nach Osten, Süden, Westen und Nordwesten ist das Plangebiet durch den Gebäude- und Gehölzbestand abgeschirmt. Von Nordosten wäre das östliche Haus einsehbar.

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Die zwei verbleibenden Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt

Ausgleich:

Es werden folgende Maßnahmen zur Eingrünung getroffen:

- Pflanzung von zwei Bäumen als östliche Abgrenzung des Sondergebietes (s.u.)

Eingriff Schutzgut Pflanzen

Beim Bau des östlich gelegenen Hauses fallen 3 Bäume weg, da der Kronenbereich in das Baufenster reicht.

Eingriff:

- Rodung von 3 Bäumen, (2 Buchen StD 0,4, 1 Ulme StD 0,5)

Eingriffsvermeidung und -minimierung:

- Die zwei verbleibenden Bäume werden als zu erhaltend festgesetzt

Ausgleich:

Als Ausgleich sind zwei heimische Laubbäume (Feldahorn *(Acer campestre)*, Hainbuche *(Carpinus betulus)* oder Eberesche *(Sorbus aucuparia)*), Hochstamm, 3 x v., 14-16 cm auf der Grenze zwischen Sondergebiet und Grünfläche (Liegewiese) zu pflanzen.

Eingriff Schutzgut Tiere

Geringe Beeinträchtigung im Vergleich zum vorherigen Zustand, kein Ausgleich notwendig.

Eingriff Schutzgut Mensch

Kein Eingriff in das Schutzgut - ausgeglichen

Eingriff Schutzgut Klima und Luft

Kein Eingriff in die Schutzgüter – ausgeglichen

Eingriff Schutzgut Kulturgüter

Kein Eingriff in das Schutzgut - ausgeglichen

7.5. grünordnerische Gestaltungsmaßnahmen und –vorschläge

- Festsetzung: Pflanzung von 2 Bäumen als Abgrenzung zwischen Sondergebiet und Liegewiese

7.6. Alternative Planungsmöglichkeiten im Geltungsbereich des B-Plans

Aufgrund der planerischen Ziele, des Bestandes und aufgrund der räumlichen Lage ist die Variationsbreite für Planungsalternativen gering.

7.7. Zusätzliche Angaben

Beschreibung der bei der Umweltprüfung angewendeten Methodik

Die Umweltprüfung erfolgt aufgrund von Unterlagen, welche durch die Planungsbüros GR Zwo, Flensburg und Naturaconcept, Sterup erstellt wurden. Hierbei wurde die folgende Arbeitsmethodik angewendet:

- Auswertung vorhandener Fachplanungen und umweltbezogener Stellungnahmen
- aktuelle örtliche Bestandsaufnahmen.

Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen bei der Durchführung

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, erhebliche Umweltauswirkungen, die sich in Folge der Durchführung der Planung ergeben, zu überwachen. Wie vorangehend ausgeführt, werden als Folge der Planung keine bzw. zumindest keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.
Die Fachbehörden sind nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, die Gemeinde (auch) nach Abschluss des Planverfahrens über die bei ihnen im Rahmen ihrer gesetzlichen Aufgabenerfüllung anfallenden Erkenntnisse insbesondere hinsichtlich unvorhergesehener Umweltauswirkungen zu unterrichten. Die Gemeinde wird sich ansonsten darauf beschränken (müssen), vorhandene bzw. übliche Erkenntnisquellen und Informationsmöglichkeiten zu nutzen (Ortsbegehungen, Kenntnisnahme von Informationen Dritter).
Die Überprüfung der gesetzlichen Vorgaben aus dem Bau- und dem Naturschutzrecht erfolgt im Wesentlichen durch die unteren Fachbehörden beim Kreis Schleswig-Flensburg. Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt unter Einbindung der Unteren Naturschutzbehörde.

Abweichung des Planungszieles von der Landschaftsplanung

Der Bereich des Bebauungsplanes weicht von den Inhalten des Landschaftsplanes der Gemeinde Steinberg ab. In diesem Fall hat die Gemeinde Steinberg entschieden, von den Ergebnissen der gemeindlichen Landschaftsplanung hinsichtlich der Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen abzuweichen. Aus Sicht der Gemeinde werden dadurch die Ziele des Naturschutzes nicht erheblich beeinträchtigt. Sie hat der Zielsetzung der künftigen Art der Bodennutzung – Errichtung von zwei Ferienhäusern - einen Vorrang vor den Belangen des Naturschutzes eingeräumt.

Die Abweichung von den Ergebnissen der Landschaftsplanung der Gemeinde Steinberg begründet die Gemeinde wie folgt:
Der Landschaftsplan der Gemeinde Steinberg sieht im überplanten Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen nicht vor. Die gemeindliche Landschaftsplanung stellt auf der betroffenen Fläche keine speziellen Entwicklungsziele dar.
Aus Sicht der Gemeinde Steinberg ist es im vorliegenden Fall vertretbar, von den Ergebnissen der gemeindlichen Landschaftsplanung abzuweichen, um den Bau von zwei Ferienhäusern zu ermöglichen.
Das Erfordernis einer Fortschreibung der gemeindlichen Landschaftsplanung wird im vorliegenden Fall durch die Gemeinde Steinberg nicht gesehen.

Einschätzung zur Lage im LSG
Das Landschaftsschutzgebiet Flensburger Förde ist 8.423 ha groß und berührt insgesamt 27 Gemarkungen. Das LSG erstreckt sich von Glücksburg im Westen entlang der südlichen Flensburger Förde bis nach Mehlby westlich von Kappeln im Osten. Die Ausweisung erfolgte am 31. März 1967.
Der Siedlungsbereich von Norgaardholz und der Bereich des Campingplatzes sind vom LSG ausgenommen. Das Planungsgebiet jedoch liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.
Ein Landschaftsschutzgebiet wird zur Erhaltung, Wiederherstellung oder Entwicklung der Leistungs- und der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder wegen der Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Bedeutung der Landschaft oder wegen ihrer besonderen Bedeutung für die naturverträgliche Erholung ausgewiesen (§ 18 LNatSchG).
Es sind alle Handlungen verboten, die den Charakter eines Gebiets verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen, insbesondere, wenn sie den Naturhaushalt oder den Naturgenuss schädigen oder das Landschaftsbild verunstalten können.

Die vorhandene Durchgrünung des Gebietes wird weitestmöglich erhalten. Drei wegfallende Bäume werden durch die Pflanzung von zwei neuen Bäumen ersetzt. Geschützte Biotope sind nicht betroffen.
Die Umsetzung des B-Planes Nr. 11 bringt, da nur eine geringe Veränderung des Landschaftsbildes im unmittelbaren Plangebiet mit sich, da die geplanten zwei Ferienhäuser im Garten eines vorhandenen Wohnhauses liegen und somit Anschluss haben an die vorhandene Bebauung. Der Garten ist gut eingegrünt durch zahlreiche vorhandene Gehölze. Eine Fernwirkung ist nicht gegeben.
Erholungsfunktionen des LSG werden nicht berührt.
Im vorliegenden Fall sprechen aus naturschutzfachlicher Sicht keine zwingenden Gründe gegen das Vorhaben, da dadurch der Charakter des Landschaftsschutzgebietes „Flensburger Förde“ nicht verändert wird.
Hinsichtlich der Frage, ob eine Ausnahmegenehmigung von den Bestimmungen der LSG-Verordnung ausreichend ist oder ob eine Entlassung des Plangebietes aus dem Landschaftsschutz erforderlich ist, wird noch auf eine Rückmeldung der unteren Naturschutzbehörde gewartet (Stand 24.05.2017).

Zusammenfassung

Die Gemeinde Steinberg will mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 11 den Bau von zwei Ferienhäusern im Garten des Grundstücks Nordstern 6 ermöglichen, um dort ein qualitativ hochwertiges Angebot in landschaftlich attraktiver Lage und in unmittelbarer Nähe der vorhandenen touristischen Infrastruktur zu schaffen.
Der Bebauungsplan legt durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Art, Umfang und Ausgestaltung der künftigen Bebauung fest.
Der Ausgleich für das Schutzgut Boden (Versiegelung) erfolgt über ein Ökokonto am Winderatter See. Der Ausgleich für die Schutzgüter Pflanzen (Rodung von 3 Einzelbäumen) und Landschaftsbild erfolgt über die Pflanzung von zwei Einzelbäumen auf der Grenze zwischen Sondergebiet und Grünfläche.
Durch die Planung werden sich voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.

8. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flächen- und Nutzungsanteile:
(Die Größen sind aus der digitalen Plangrundlage abgegriffen.)

Nutzung	**ca. m²**	**Anteil v.H. ca.**
Sondergebiet Ferienwohnen	2.300	74
private Grünfläche - Gartenland	670	22
Straßenverkehrsfläche	125	4
Gesamtgeltungsbereich	**3.095**	**100**

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx *gebilligt.*

Steinberg, am .....

.....

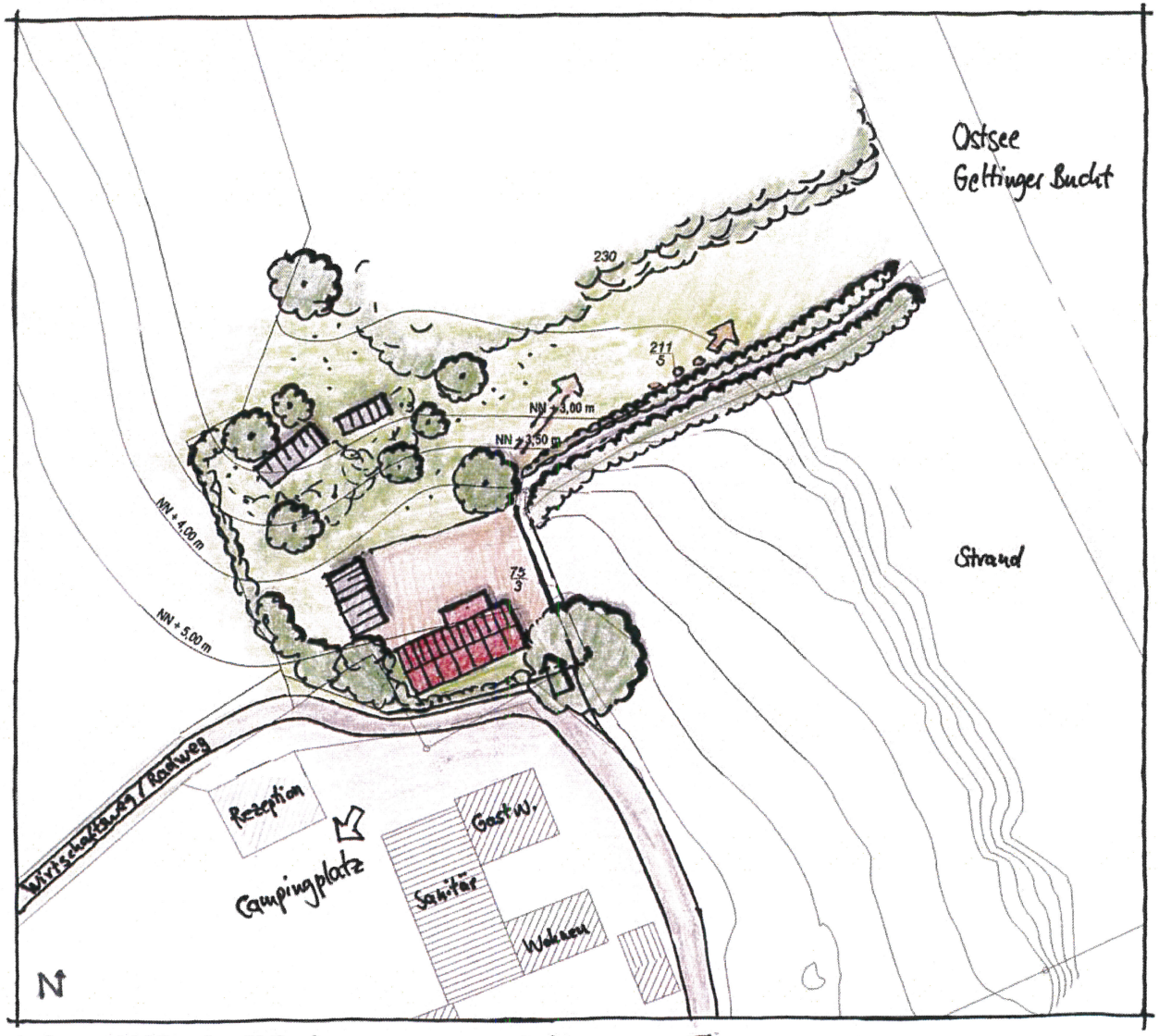
- Der Bürgermeister –

Anlagen: Plan Bestand
Vorhaben- und Erschließungsplan

GEMEINDE STEINBERG

VORKONZEPT VORHABEN ERNST

BESTAND



PLANUNGSGRUPPE PLEWA

STAND: 08/12

1:1000

0 10 25

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
VB Nr. 11 „Nordstern“
Gemeinde Steinberg

Stand: 24.05.2017

Vorhaben- und Erschließungsplan „Nordstern“ der Gemeinde Steinberg

Grundstückseigentümerin Margot Ernst, Nordstern 6, 24972 Steinberg

Neubau von zwei Ferienhäusern

Allgemein

Das Konzept sieht, in Ergänzung zum vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäude mit Ferienwohnung im Erdgeschoss, die Anordnung der beiden Ferienhäuser auf dem rückwärtigen bisher baulich genutzten Grundstücksbereich vor. Die vorhandenen rückwärtigen Nebengebäude werden im Zusammenhang der geplanten Bebauung abgebrochen. Die vorhandene rückwärtige Baugrenze wird bei der geplanten Anordnung unterschritten. Die Einhaltung der Gebäude-sockelhöhe von 3,50 m aus Gründen des Hochwasserschutzes wird mit einer geplanten geringen Geländemodellierung erreicht. Der geforderte Abstand der geplanten Gebäude von 5,00 m zum Vorfluter H6 wird eingehalten.

Die Ausbildung der Ferienhäuser ist als eingeschossige Holzhäuser mit nicht ausgebautem Dachgeschoss vorgesehen. Ein Nebengebäude als Abstellraum ist im Bereich des Hauseinganges angeordnet. Die Ausbildung der beiden Ferien-häuser ist in baugleicher Ausführung geplant.

Die Ferienhäuser werden eine Wohn- und Nutzfläche von ca. 77,9 qm zzgl. 5,0 qm Abstellraum aufweisen. Anteilig überdachte Freisitze sind zusätzlich vorgesehen.

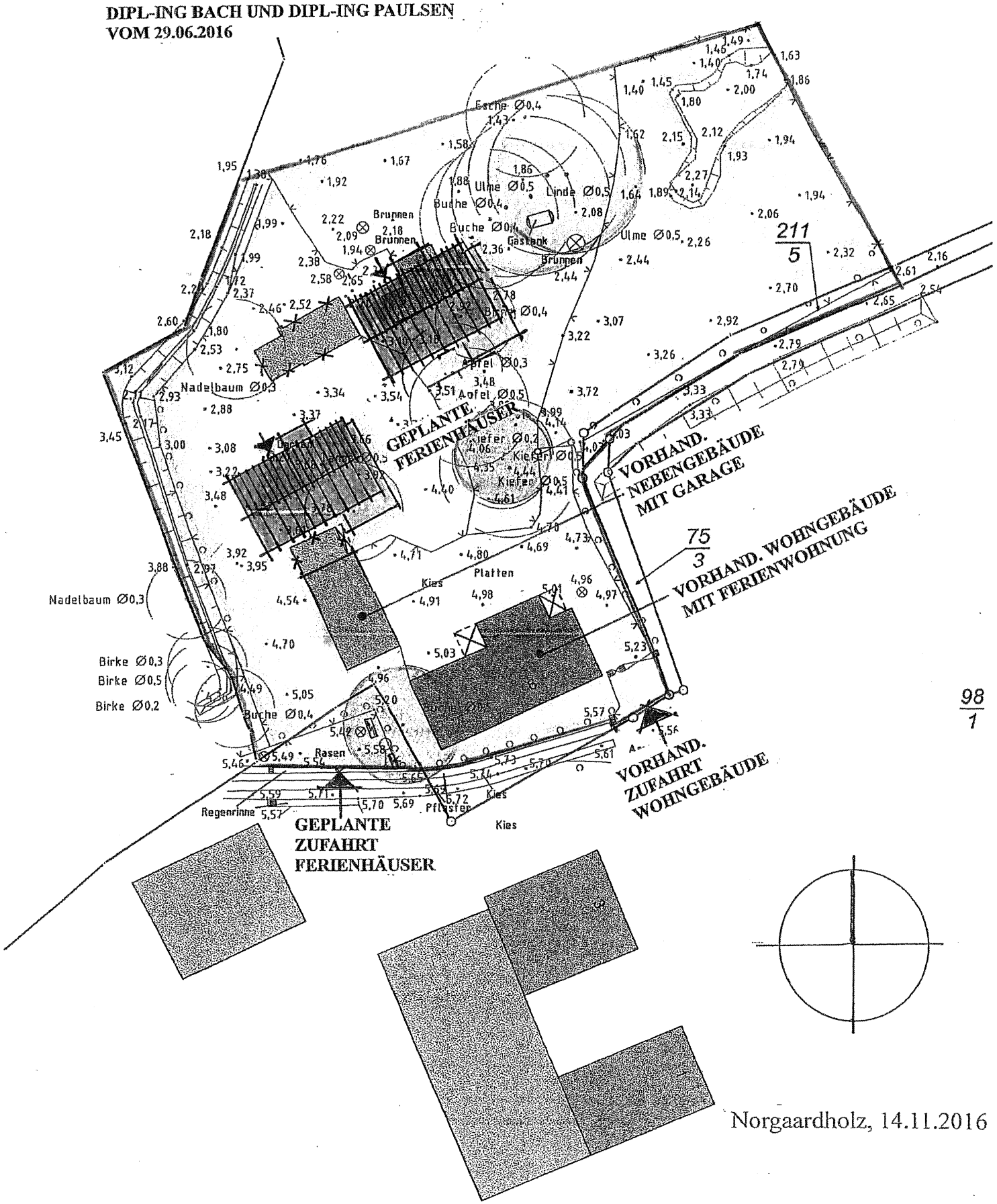
Die Zufahrt zu den Ferienhäusern ist geplant über den durch Flurbereinigung neu geordneten Grundstücksteil westlich des vorhandenen Wohngebäudes. Die Anordnung der Stellplätze wird im Bereich der geplanten Zufahrt erfolgen.
Die Erschließung der Ferienhäuser ist fußläufig über wassergebundene Wege geplant. Anlagen für Abfälle werden im Bereich der Stellplatzanlage angeordnet.

LAGEPLAN M 1:500

NORDSTERN 6

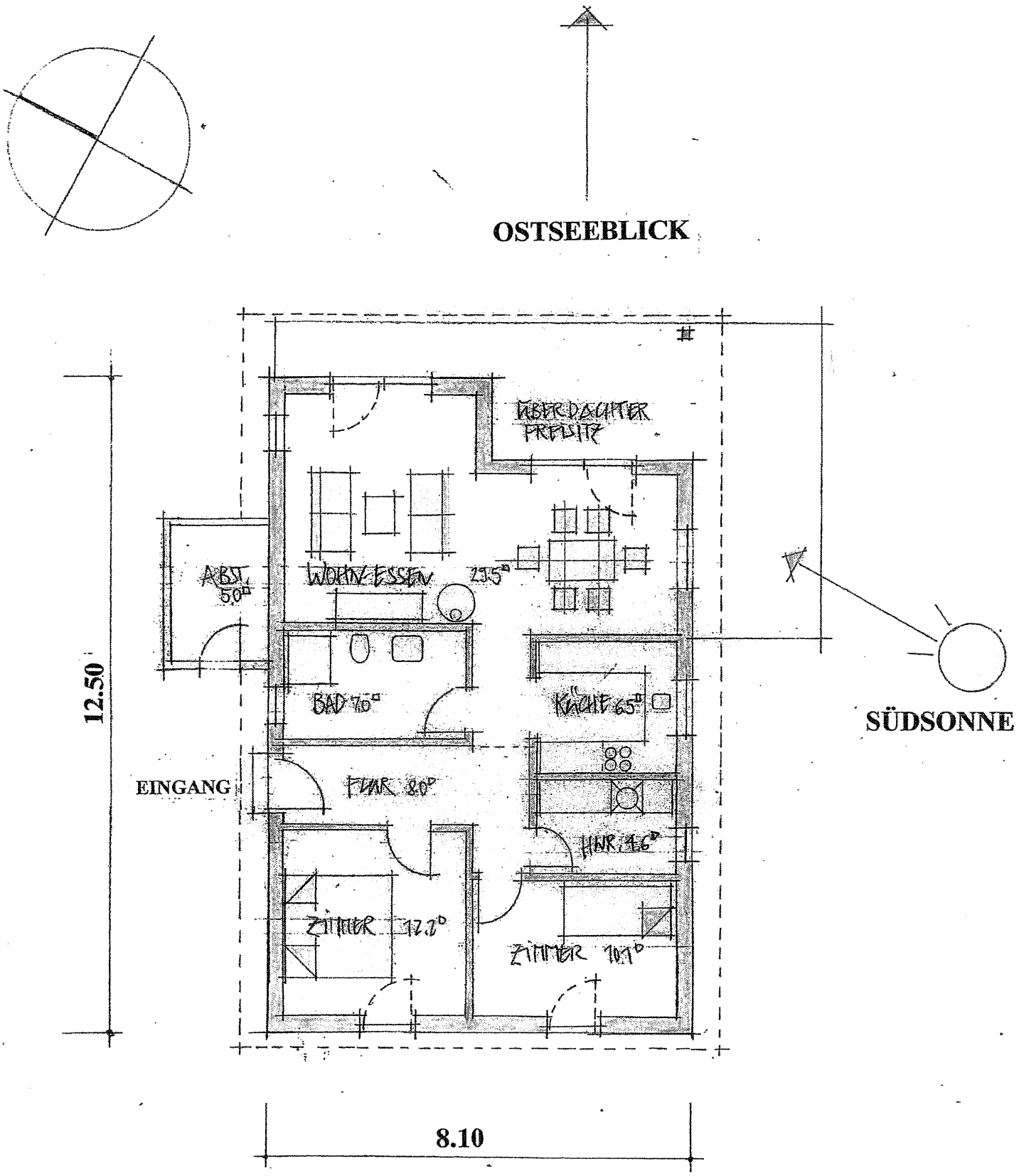
AUF DER GRUNDLAGE DES BESTANDSPLANES
DER VERMESSUNGSINGENIEURE
DIPL-ING BACH UND DIPL-ING PAULSEN
VOM 29.06.2016

230



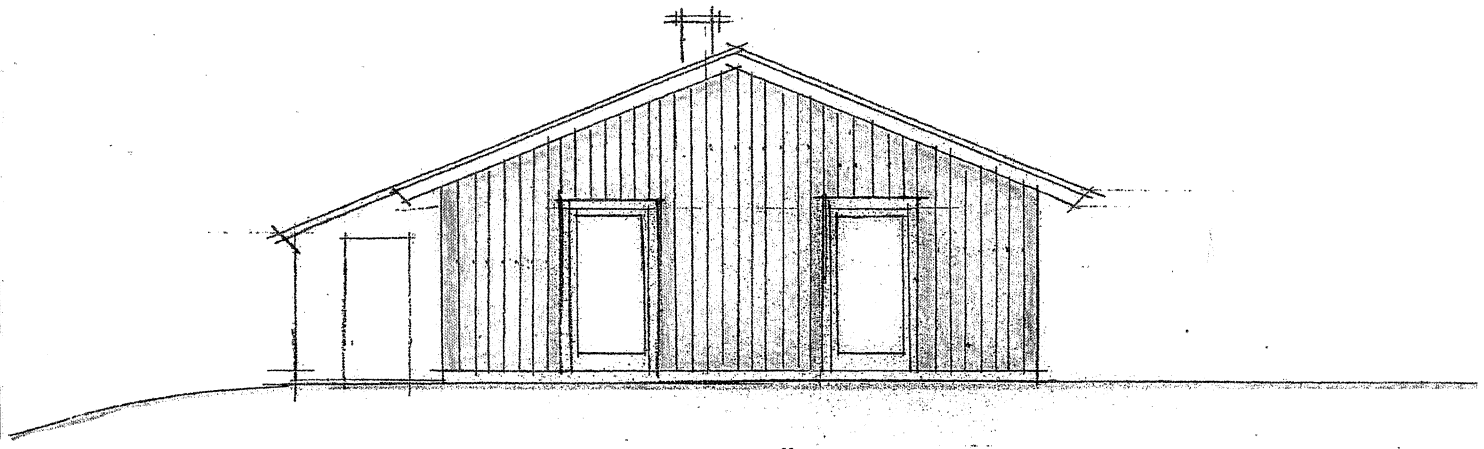
Norgaardholz, 14.11.2016

FERIENHAUS NORDSTERN 6

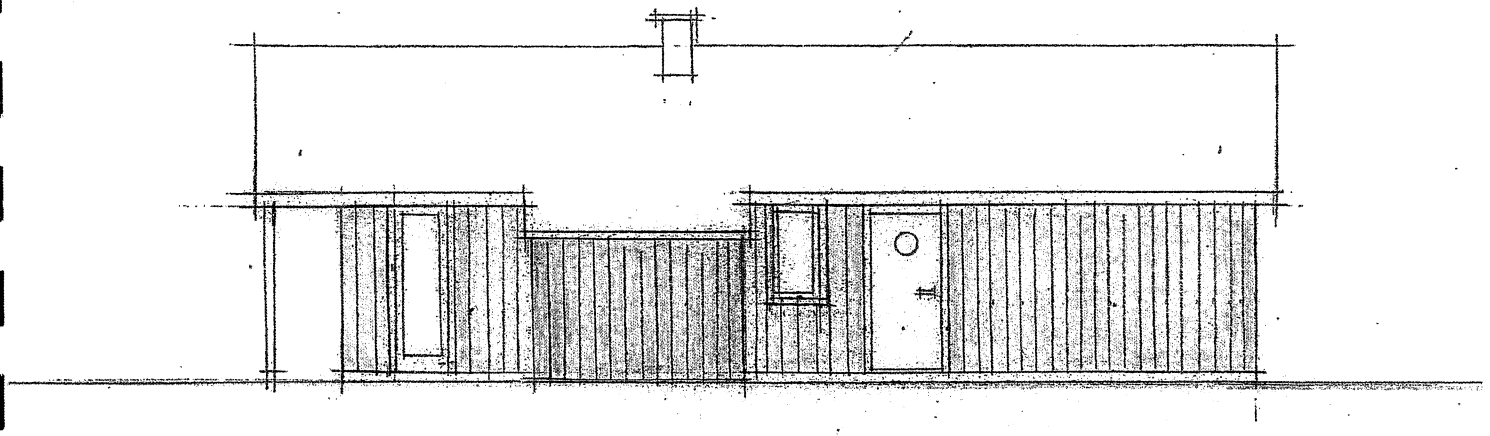


GRUNDRISS M 1:100

FERIENHAUS NORDSTERN 6

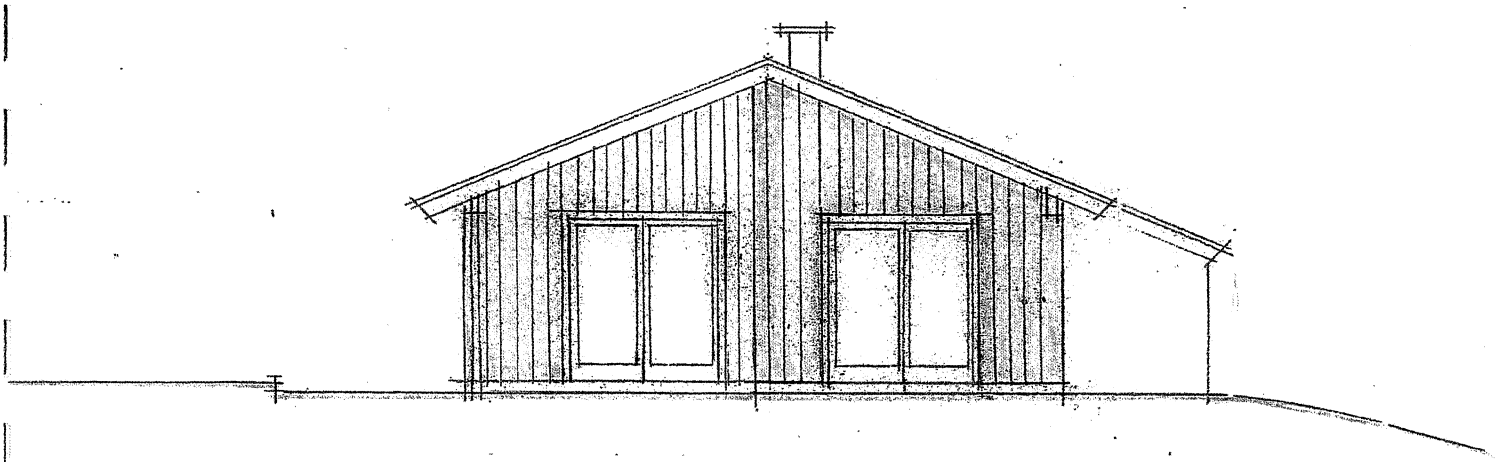


ANSICHT VON SÜDWESTEN

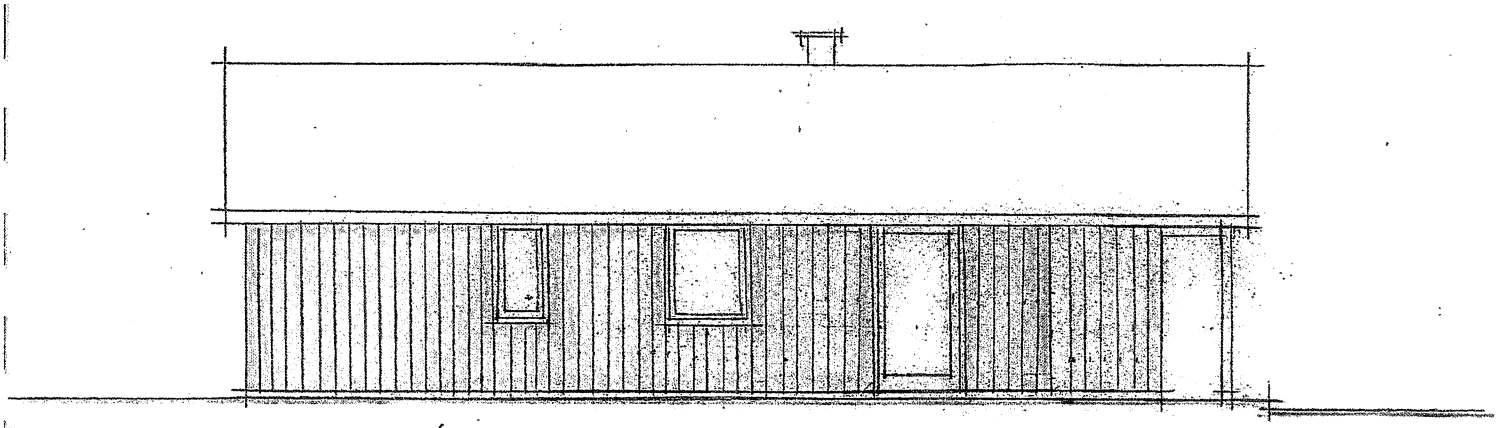


ANSICHT VON NORDWESTEN

FERIENHAUS NORDSTERN 6



ANSICHT VON NORDOSTEN



ANSICHT VON SÜDOSTEN

Baubeschreibung

Fundamente:	Bodenplatte in Stahlbeton
Außenwände:	Holzrahmenkonstruktion mit Holzfassade Farbanstrich in Schwedenrot bzw. Taubenblau Wärmedämmung gem. EnEV 2016
Dach: Betondachsteinen	Satteldach mit 22° Dachneigung mit Farbe Ziegelrot
Geschoßdecken:	Holzbalkendecken Wärmedämmung gem. EnEV 2016
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung Kunststofftür mit Isolierverglasung
Heizung:	Erdgaszentralheizung Kaminofen
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer
Sanitäre Anlagen:	WC, Dusch- und Waschanlagen
Außenanlagen:	Überdachter Freisitz Rasenflächen mit Baum- und Zierstrauchbewuchs

Erschließung

Abwasserbeseitigung:	Schmutzwasser mit Anschluß an vorhand. öffentl. Leitung Regenwasser mit geplanter Einleitung in vorhand. Vorfluter unter Einhaltung des geforderten Abstandes der geplanten Gebäude zum Vorfluter H6 bzw. Versickerung auf dem Grundstück
Trinkwasserversorgung:	Trinkwasserentnahme aus vorhand. Brunnenanlage auf dem Grundstück
Elektrische Versorgung:	Anschluß an vorhand. Stromversorgung
Gasversorgung:	Anschluß an vorhand. Erdgasversorgung

Aufgestellt 25.07.2016

Margot Ernst

Vorhaben- und Erschließungsplan „Nordstern“ der Gemeinde Steinberg

Grundstückseigentümerin Margot Ernst, Nordstern 6, 24972 Steinberg

Betreiberkonzept

Das vorhandene Wohngebäude verfügt über zwei Wohnungen. Die Wohnung im Obergeschoss ist selbstbewohnt und die Wohnung im Erdgeschoss wird als Ferienwohnung vermietet. Die auf dem rückwärtigen Grundstück geplanten zwei Ferienhäuser werden das bestehende touristische Angebot ergänzen. Die Lage des Anwesens direkt am Strand mit Blick über die Geltinger Bucht bis nach Dänemark bedeutet eine besonders hohe touristische Nachfrage nach Ferienunterkünften.

Der Bauherr dieser geplanten Fereinhäuser werde ich sein. Ich werde diese beiden Häuser touristisch vermarkten. Meine bisherige homepage www.ferienwohnung-ernst.de wird erweitert. Übers Internet vermarkte ich bereits erfolgreich meine Ferienwohnung in der unteren Etage meines Hauses und kann somit kalkulatorisch korrekte Zahlen vorweisen. Die entsprechenden Unterlagen können von meinem Steuerberater vorgelegt werden. Ich erwarte eine Auslastung der Häuser von 9 Monaten. Für die beiden Häuser mit jeweils bis zu 6 Betten werde ich tgl. 120 € bis 160 € (Vor- und Nachsaison) pro Übernachtung planen, als Anhalt dienen mir die Berechnungen der Ferienhäuser auf den Inseln Föhr und Sylt.

Für die beiden Häuser sind Investitionskosten von 400.000 € geplant, davon sind 150.000 € Eigengeld. Nach Erteilung einer Baugenehmigung gehe ich von einer Bauzeit von 1 bis 2 Jahren aus.

Margot Ernst

Margot Ernst
Norgaardholz, 14.11.2016

Eingegangen am:
- 6. Dez. 2016
Gemeinde Steinberg