

*Betreff*  
**Bauleitplanung in der Gemeinde Steinberg  
1. Änderung B-Plan Nr. 9 "Wochenendhausgebiet Klevelücke"  
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen aus der  
frühzeitigen Beteiligung  
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

<i>Sachbearbeitende Dienststelle:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 25.09.2017
<i>Sachbearbeitung:</i> Dirk Petersen	

<i>Beratungsfolge (Zuständigkeit)</i>	<i>Sitzungstermin</i>	<i>Status</i>
Gemeindevertretung der Gemeinde Steinberg (Beratung und Beschluss)	11.10.2017	Ö

**Beschlussvorschlag:**

Die Gemeindevertretung Steinberg beschließt:

1. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung werden mit folgendem Ergebnis beraten:

-siehe Anlage-

2. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 "Klevelücke" 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:**

Zur 1. Änderung B-Plan Nr. 9 Klevelücke ist zwischenzeitlich die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden / TÖB durchgeführt worden. Nach Beratung der dort eingegangenen Stellungnahmen (vgl. Ziff. 1 des nachfolgenden Beschlusses) kann die Gemeindevertretung nunmehr mit dem Entwurfs- und Auslegungsbeschluss (vgl. Ziff. 2) 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.

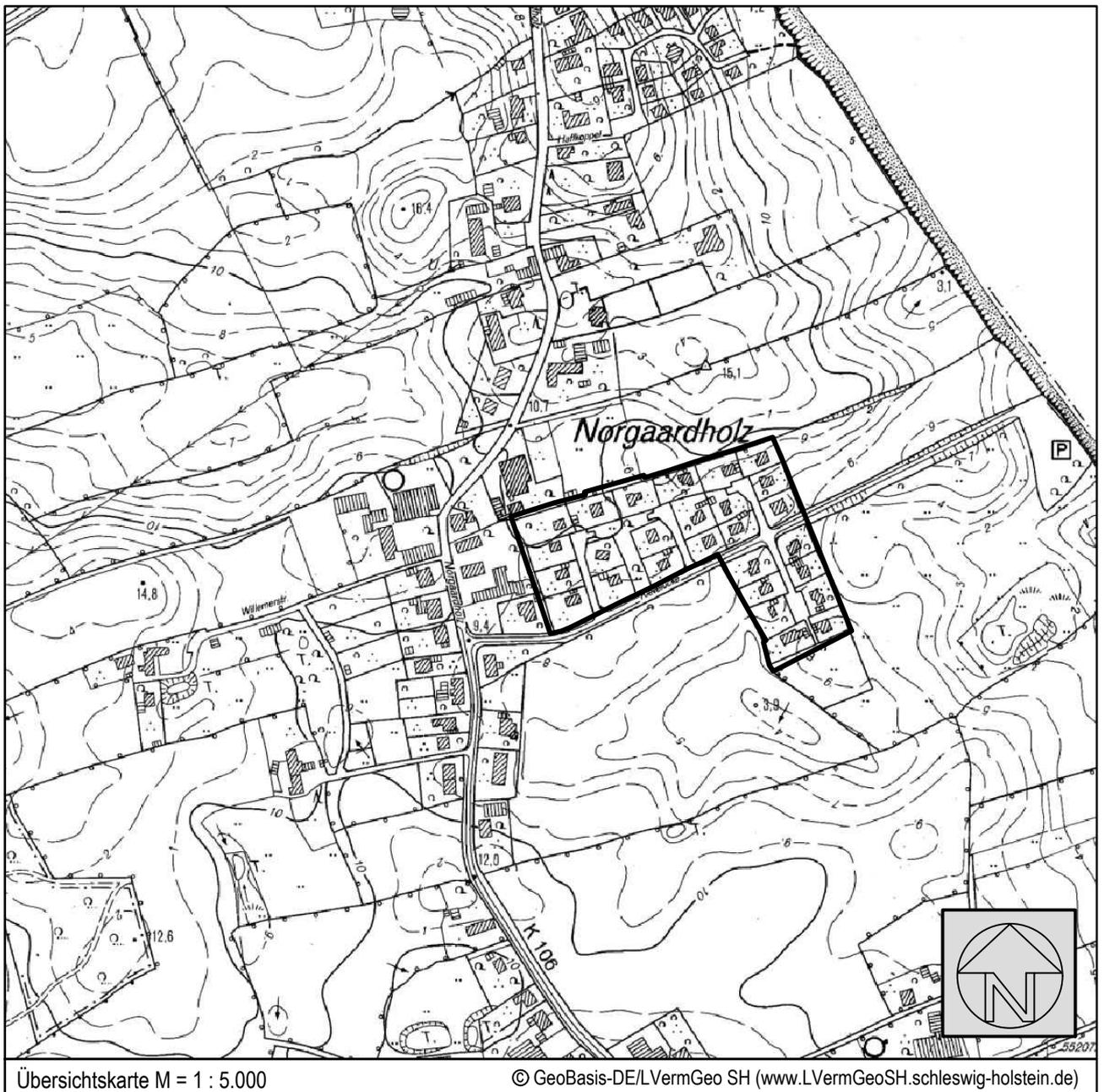
Finanzielle Auswirkungen vorhanden

Ja:  Nein:

**Anlagen:**

Abwägungstabelle

1.Änderung B-Plan Nr. 9 „Wochenendhausgebiet Klevelücke, Entwurf  
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Niederschrift



# Satzung der Gemeinde Steinberg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 für das Gebiet "Wochenendhausgebiet Klevelücke"

## Satzung / Begründung

Stand: Entwurf (Behördenbeteiligung / öffentliche Auslegung, September 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



# Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV)

## I. Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Sondergebiet, das der Erholung dient (vgl. Text Ziff. 1.1)  
- Ferienhausgebiet -

(§ 10 BauNVO)



Sondergebiet, das der Erholung dient (vgl. Text Ziff. 1.2)  
- Wochenendhausgebiet / Ferienhausgebiet -

(§ 10 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

(§ 16 BauNVO)

### 3. Bauweise, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)



offene Bauweise

(§ 22 Abs. 1 BauNVO)



nur Einzelhäuser zulässig

(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Baugrenze

(§ 23 BauNVO)

### 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



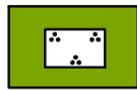
öffentlicher Parkplatz (Einzelparkstand)



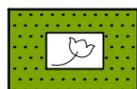
privater Fußweg

### 6. Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche Grünfläche  
- Parkanlage -



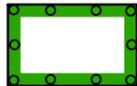
private Grünfläche  
- Gartenland -

### 13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)



Baum erhalten



Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Text Ziff. 7.1)



Umgrenzung der Flächen zur Erhaltung von Bäumen,  
Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (vgl. Text Ziff. 7.2)

### 15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der  
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Teilgebietsgrenze



Umgrenzungen der Flächen für  
Nutzungsbeschränkungen (vgl. Text Ziff. 6)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## II. Darstellungen ohne Normcharakter



Nummer des Teilgebietes, z.B. 1



Grundstücksnummer, z.B. 16



Geländehöhe in m über NHN, z.B. 6,77 m



Bemaßung in m, z.B. 5



Flurstücksnummer, z.B. 162/38



vorhandene Flurstücksgrenze



vorhandene Gebäude



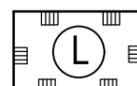
Sichtdreieck

## III. Nachrichtliche Übernahmen



vorhandener Knick

(§ 21 LNatSchG)



Landschaftsschutzgebiet  
(außerhalb des Geltungsbereichs)

(§ 15 LNatSchG)

# Gemeinde Steinberg:

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 „Wochenendhausgebiet Klevelücke“

### Text (Teil B)

### - ENTWURF (18.09.2017)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990/1993

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

- <sup>1</sup>Das festgesetzte Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ dient zu Zwecken der Erholung ausschließlich dem ferienmäßigen Wohnen als touristisch-gewerbliche Nutzung. <sup>2</sup>Zulässig sind Ferienhäuser.
- <sup>1</sup>Das festgesetzte Sondergebiet „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung von Wochenendhäusern für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt, darüber hinaus zu Zwecken der Erholung dem ferienmäßigen Wohnen als touristisch-gewerbliche Nutzung. <sup>2</sup>Zulässig sind Wochenendhäuser, Ferienhäuser und Ferienwohnungen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 u. 19 BauNVO)

- <sup>1</sup>Die zulässige Grundfläche der Wochenendhäuser und der Ferienhäuser darf 85 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
<sup>2</sup>Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben Terrassen, überdachte Freisitze, Balkone bis zu einer Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> unberücksichtigt. <sup>3</sup>Die Summe der Grundflächen von Anlagen nach S. 2 sowie Stellplätze Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bleibt bis zu einer Grundfläche von maximal 90 m<sup>2</sup> unberücksichtigt.  
<sup>4</sup>Je Hauptgebäude ist höchstens ein untergeordneter Ergänzungsbau zur Nutzung als Aufenthaltsraum mit einer Grundfläche von höchstens 25 m<sup>2</sup> zulässig. <sup>5</sup>Die Grundfläche ist auf die zulässige Grundfläche für Wochenend- und Ferienhäuser nach Abs. 1 Satz 1 anzurechnen.
- Die Firsthöhe (FH) in m über NHN auf den Baugrundstücken (Nummerierung nach Planzeichnung) darf höchstens betragen:

Grundstücks Nr. 1, 2, 3, 4 + 6	FH max. 17,00 m
Grundstücks Nr. 5, 11, 12, 13	FH max. 14,50 m
Grundstücks Nr. 16, 17	FH max. 14,00 m
Grundstücks Nr. 14, 15, 18, 19	FH max. 13,00 m
Grundstücks Nr. 20, 22, 25, 27	FH max. 11,00 m
Grundstücks Nr. 23, 24	FH max. 10,50 m

#### 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

<sup>1</sup>Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist nicht zulässig hinter der rückwärtigen Baugrenze (bezogen auf die jeweilige der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandte Baugrenze).

#### 4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- <sup>1</sup>Innerhalb der Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ (Teilgebiete 1 und 2) sind je Hauptgebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.
- <sup>2</sup>Innerhalb der Sondergebiete „Wochenend- und Ferienhausgebiet“ (Teilgebiete 3 – 7) ist je Hauptgebäude höchstens eine Wohnung zulässig.

## 5. Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Abb.1:

Ebenes Gelände

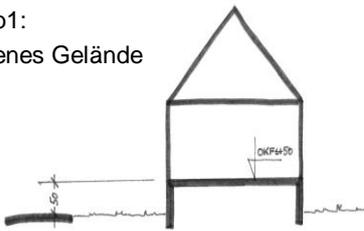


Abb. 2:

Ansteigendes Gelände

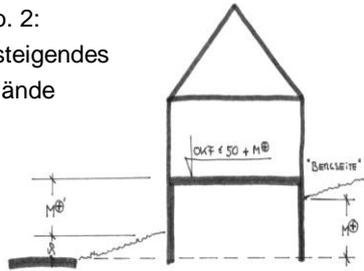
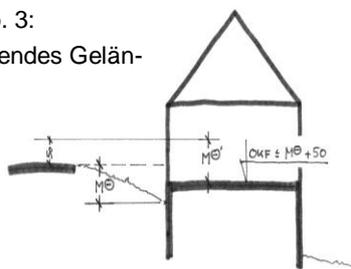


Abb. 3:

Fallendes Gelände



Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden) baulicher Anlagen, jeweils mittig vor dem Gebäude gemessen, darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen (vgl. Abb. 1). Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Höhenlage auf die bergseitig angeschnittene Seite zu beziehen. Bei ansteigendem Gelände erhöht sich die Höhenlage um das Maß des Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und dem Schnittpunkt von maßgeblicher Gebäudefront und Geländeoberfläche (Erhöhungsmass „M+“; Abb. 2). Bei fallendem Gelände vermindert sich die Höhenlage um das Maß des Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsanlage und dem Schnittpunkt von maßgeblicher Gebäudefront und Geländeoberfläche (Minderungsmaß „M-“, Abb. 3).

## 6. Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den mit Nutzungseinschränkungen festgesetzten Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) dürfen bauliche und sonstige Anlagen sowie Anpflanzungen eine maximale Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächig dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
2. Zu erhaltende und anzupflanzende Bäume sind in ihrer natürlichen Größe zu entwickeln, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

(§ 84 LBO)

1. Außenwände:

Allgemein zulässig sind Sichtmauerwerk sowie Holz. Teilflächen bis zu 30 % der Gesamtoberfläche der Wandabwicklungen dürfen auch in anderen Materialien ausgebildet werden; Fenster- und Türöffnungen werden als Teil der jeweiligen Wandfläche übermessen.

2. Dachformen und -neigungen:

- a. <sup>1</sup>Auf den mit 1 – 7 bezeichneten Grundstücken sind nur Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von mind. 30° bis max. 50° zulässig.
- b. <sup>2</sup>Auf den mit 8 – 13 bezeichneten Grundstücken sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 20° bis max. 30° zulässig.

- c. <sup>3</sup>Auf den mit 14 – 27 bezeichneten Grundstücken sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mind. 10° bis max. 20° zulässig.
- d. <sup>4</sup> Nebendächer sind auch mit anderen Dachformen und Dachneigungen zulässig, soweit sie insgesamt nicht mehr als 25 % der Gesamtgrundfläche des Gebäudes überdecken.

3. Dacheindeckung:

<sup>1</sup>Zulässig sind nur nicht glänzende, nicht reflektierende Materialien; Satz 2 bleibt unberührt. <sup>2</sup>Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf oder in der Dachfläche sind zulässig, soweit die jeweilige Dachneigung eingehalten wird. Bei Nebendächern i.S. Ziffer 8.2.d sind auch transparente Eindeckungen zulässig.

4. Die einschränkenden Festsetzungen der Ziffern 8.1 – 8.3 gelten nicht für freistehende Garagen / Carports und Nebenanlagen.

**5. Oberirdische Heizstofftanks sind unzulässig.**

## **1. Lage und Umfang des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Nordosten der Gemeinde Steinberg, am südöstlichen Rand des Ortsteils Norgaardholz. Im Westen grenzt der gewachsene Ortsteil Norgaardholz mit landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohngebäuden und Kleingewerbe an. Im Norden, Osten und Süden grenzt der offene Landschaftsraum an das Wochenendhausgebiet. Ca. 250 m weiter östlich liegt die Ostsee (Geltinger Bucht). Nordwestlich grenzt das Gelände eines Kinderheims mit privatem Bolzplatz an.

Der Geltungsbereich der Planänderung umfasst die Grundstücke des Wochenendhausgebietes Klevelücke. Eine Übersicht der Flurstücke der Flur 3, Gemarkung Gintoft und zugeordneten Grundstücksnummern findet sich in Anlage 1. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,4 ha.

## **2. Planungserfordernis / Anlass der Planänderung**

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Wochenendhausgebiet Klevelücke“ wurde im Jahr 1976 rechtskräftig. Der Bebauungsplan weist in diesem Bereich ein Sondergebiet der Erholung - Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO aus.

Zulässig sind eingeschossige Einzelhäuser mit einer Grundfläche von maximal 50 m<sup>2</sup>. Die überbaubare Fläche ist grundstücksbezogen auf kleine Baufenster begrenzt. Für Garagen, Stellplätze sind gesonderte Flächen von ca. 24 m<sup>2</sup> je Grundstück ausgewiesen.

Der Bebauungsplan legt für heutige Verhältnisse einen sehr engen Rahmen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche fest. Die engen Festsetzungen führten bereits in den Jahren der Entstehung des Wochenendgebietes (ab 1977) zu Befreiungen von den Festsetzungen – hinsichtlich der Grundfläche, Lage der Hauptgebäude sowie Garagen.

**Abb. 1: Bebauungsplan Nr. 9 „Wochenendhausgebiet Klevelücke“ (1976)**



Aufgrund des im Gebiet erfolgten Generationenwechsels haben sich zudem die Nutzungsansprüche verändert. Die Wochenendhäuser werden zunehmend auch an Dritte für die Erholungsnutzung abgegeben, so dass dies in einigen Fällen eher einer Ferienhausnutzung denn einer Wochenendhausnutzung entspricht.

Gestiegene Nutzeranforderungen und ein Wandel in der Art der Nutzung innerhalb des Gebietes erfordern die Änderung der ursprünglichen Planungskonzeption.

Im Rahmen mehrerer Gesprächsrunden zwischen Gemeinde und Grundstückseigentümern wurde erörtert, in welcher Hinsicht Änderungsbedarf des Bebauungsplanes gegeben ist. Zudem wurde eine Bestandsanalyse durchgeführt, in der detailliert die Genehmigungen auf den einzelnen Grundstücke sowie die derzeitige Nutzung nach Art und Umfang untersucht wurden.

## **Grundlage für die konzeptionelle Neuausrichtung: Bestandsaufnahme**

Um die Verträglichkeit um die Nutzung des Ferienwohnens in dem bestehenden Wochenendhausgebiet einschätzen zu können, müssen verschiedene Aspekte näher untersucht werden. Dafür ist zum einen die genehmigte Nutzung der Grundstücke als auch die im Gebiet faktisch gegebene Nutzungsstruktur aufgrund der ausgeübten Nutzungen und des Nutzungsumfangs – also der bestehenden Mischung aus Wochenend- und Ferienhäusern, zu analysieren. Diese Analyse basiert auf Hinweisen der Eigentümer, der Ortsbegehung sowie der Auswertung der Bauakten.

## **Genehmigungslage**

Das Wochenendhausgebiet Klevelücke ist ab 1977 entstanden und umfasst 27 Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 565 m<sup>2</sup> und 1.065 m<sup>2</sup>. Die Grundstücke sind je mit einem Wochenendhaus zzgl. Garage und Nebenanlagen bebaut.

Für alle Grundstücke liegen Baugenehmigungen für Wochenendhäuser vor. Für ein Grundstück liegt die Genehmigung zur Errichtung eines Ferien- und Wochenendhauses vor.

Bereits bei den Genehmigungen in den 70er Jahren wurden in 11 Fällen geringfügige Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugelassen. So wurden in 8 Fällen geringe Überschreitungen der festgesetzten Grundfläche (um 2 m<sup>2</sup> auf bis zu 52 m<sup>2</sup>) zugelassen. Darüber hinaus gab es Befreiungen zur Lage von Gebäuden und von Garagen sowie zur Höhenlage.

Für den aus dem Jahr 1976 stammenden Bebauungsplan Nr. 9 findet die BauNVO von 1968 Anwendung. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO (1968) werden auf die zulässige Grundfläche die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von Balkonen, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, die im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind, nicht angerechnet. Im Vergleich zu Wochenendhausgebieten aus den 1980er Jahren wurden in diesem Gebiet in recht großem Umfang Terrassen sowie Nebengebäude wie Gartenhäuser errichtet.

## **Bestehende Nutzungen**

### Art der Nutzung

Der überwiegende Teil der Grundstücke wird entsprechend der vorliegenden Genehmigungen als Wochenendhaus genutzt. Auf insgesamt 10 Grundstücken erfolgt die Vermietung der Gebäude als Ferienhaus. Rund 38 % der Grundstücke werden somit touristisch-gewerblich genutzt.

Abb. 2: Lage der Grundstücke mit Ferienhaus-Nutzung



In einem ersten Schritt wurde untersucht, ob sich nach den Nutzungskategorien (Ferienhäuser, Wochenendhäuser) sinnvoll räumlich abgrenzbare Teilgebiete bilden lassen.

Es befinden sich im westlichen Teil des Plangebietes im Bereich der ersten Stichstraße 5 Grundstücke mit Ferienhaus/-wohnungs-Nutzung, die einen abgrenzbaren Bereich für die eigenständige Festsetzung eines Sondergebietes „Ferienhausgebiet“ bilden.

Die übrigen weiteren 5 Grundstücke mit Ferienhaus/-wohnungs-Nutzung liegen verstreut im Plangebiet. Für den größten Teil des Plangebietes ist somit aus planerischer Sicht eine kombinierte Festsetzung zur Zulässigkeit beider Nutzungskategorien erforderlich.

#### Maß der Nutzung / Dichte der Bebauung

In einem zweiten Schritt wurde der bauliche Bestand im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung untersucht. Dazu wurden die auf den einzelnen Grundstücken bestehende Genehmigungen (nach BauNVO 1968 und genehmigten Befreiungen vom Ursprungs-Bebauungsplan) und die jeweilige Genehmigungsfähigkeit (nach geltender BauNVO 1990/1993) analysiert und beurteilt.

Zunächst lässt sich eine Überschreitung der laut Ursprungs-Bebauungsplan zulässigen GR von max. 50 m<sup>2</sup> bei einem Großteil der Grundstücke feststellen. Lediglich 7 Häuser besitzen eine GR von max. 50 m<sup>2</sup>. Bei geringfügigen Überschreitungen wurden Genehmigungen erteilt (GR bis zu 52 m<sup>2</sup>). In einem zweiten Schritt wurde geprüft, wie viele Gebäude die nach

Landesentwicklungsplan für Wochenendhäuser vorgesehene GR von 70 m<sup>2</sup> einhalten. Zwei Gebäude weisen Größen von ca. 72 m<sup>2</sup>, zwei weitere Gebäude von ca. 82 m<sup>2</sup> auf. Die im Ursprungsplan festgesetzten Baugrenzen werden entsprechend vielfach überschritten.

**Tab. 1: Grundflächen der Hauptgebäude**

Anzahl der Gebäude	GR Hauptgebäude
<b>10</b>	<b>bis 52 m<sup>2</sup></b>
10	53 - 60 m <sup>2</sup>
3	61 - 70 m <sup>2</sup>
2	71 - 80 m <sup>2</sup>
2	81 - 90 m <sup>2</sup>
0	91 – 100 m <sup>2</sup>
0	größer 100 m <sup>2</sup>

Zudem wurden auf 7 Grundstücken die im Ursprungsplan zulässigen Garagen errichtet und als Aufenthaltsräume umgenutzt, in einigen Fällen vollständig in den Hauptbaukörper integriert. Auch andere Gebäude (z.B. Gerätehäuser) werden als Aufenthaltsräume genutzt. Diese Anbauten stellen sich in ihrer heutigen Form auf einigen Grundstücken als Ergänzungsbauten (Appendix) dar. Es bestehen entsprechend auch Abweichungen von den Regelungen zur Lage der Garagen. Dabei ist erkennbar, dass es bei einigen Gebäuden auch zukünftig bauordnungsrechtliche Genehmigungshemmnisse geben wird.

**Tab. 2: Grundflächen faktisch genutzter Aufenthaltsräume**

Anzahl der Gebäude	GR Hauptgebäude
<b>7</b>	<b>bis 52 m<sup>2</sup></b>
8	53 - 60 m <sup>2</sup>
3	61 - 70 m <sup>2</sup>
5	71 - 80 m <sup>2</sup>
2	81 - 90 m <sup>2</sup>
1	91 – 100 m <sup>2</sup>
1	größer 100 m <sup>2</sup>

Darüberhinaus bestehen auf den meisten Grundstücken Terrassen, (überdachte) Freisitze sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, die zu einer sehr viel höheren Gesamtgrundfläche auf den einzelnen Grundstücken führt.

Im Ergebnis liegen auf vielen Grundstücken nicht genehmigte Überschreitungen der Grundflächen vor. Durch die vorhandenen Grundflächen von Garagen, Terrassen, Freisitzen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO erfolgt eine weitere Erhöhung der Grundfläche pro Grundstück.

Die GR der Hauptnutzung (Hauptgebäude zzgl. Terrasse/Freisitz) liegt (bei Anwendung der BauNVO 1990/1993) durchschnittlich bei knapp 100 m<sup>2</sup>.

### Öffentliche Verkehrsflächen

Die in der Ursprungsplanung vorgesehenen öffentlichen Fußwege (zur Verbindung der nördlichen Stichstraßen) wurden nicht realisiert. Daher sollen diese Flächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung im Nordwesten der öffentlichen Grünfläche (Flurstück 162/40) zugeschlagen werden und im Nordosten als private Grünfläche (162/32) ausgewiesen werden.

### Öffentliche Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebiets soll im bisherigen Umfang erhalten bleiben bzw. durch das Flurstück 162/40 geringfügig vergrößert werden.

Für das Flurstück 162/33, das ursprünglich als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, ist zukünftig die Nutzung als private Grünfläche vorgesehen.

### Örtliche Bauvorschriften

Abweichungen zu den geltenden Gestaltungsvorschriften sind insbesondere hinsichtlich der farblichen Gestaltung der Fassaden festzustellen. Daher soll zukünftig nur das Material für die Außenwände festgesetzt werden. Bei der Gestaltung der Dächer ist die Dachform und die Dachneigung ein wesentliches Element, das auch für die mögliche Ausnutzung der Gebäude von großer Bedeutung ist. Daher soll diese Festsetzung erhalten bleiben.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes möchte die Gemeinde Steinberg den gewandelten Nutzeranforderungen an das Gebiet mit Freizeitwohnen gerecht werden. Neben der bisherigen Art der Nutzung als Wochenendhausgebiet soll zukünftig auch Ferienwohnen ermöglicht werden.

Um den heutigen Flächenansprüchen an Wochenendwohnen gerecht zu werden, soll das Maß der Nutzung für den Hauptbaukörper erhöht werden. Dabei soll jedoch insgesamt der kleinmaßstäbliche Bauungscharakter mit Einzelhäusern in seinen Grundzügen gewahrt werden. Mit der Planänderung wird auch die Nutzung der Gebäude als Ferienhäuser zugelassen. Durch die Beschränkung der Grundfläche auf ein der Wochenendhausnutzung angepasstes Maß ist die Nutzung durch Feriengäste auf relativ kleine Einheiten beschränkt. Damit wird die Nutzung durch große Gästegruppen vermieden und damit auch das für Wochenendwohnen charakteristische Ruhebedürfnis nicht beeinträchtigt.

Um den geänderten Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, ist somit die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Bei dieser Gelegenheit soll bei der Planänderung zugleich bereits im Bestand bestehenden Abweichungen Rechnung getragen werden. Die Gemeinde Steinberg hat daher in ihrer Sitzung am 01.12.2016 beschlossen, die erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 aufzustellen, um die notwendigen planungsrechtlichen Regelungen zu treffen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Ziele verfolgt:

- Anpassung der maximal zulässigen Grundflächen an heutige Nutzungsansprüche
- Anpassung der Baufenster, Lage der Garagen/ Stellplätze
- Schaffung der Voraussetzungen für eine ergänzende Ferienhausnutzung im Plangebiet

Die Baugrundstücke innerhalb des Plangebiets befinden sich allesamt im Privateigentum und sind vollständig bebaut

Da es sich um ein bestehendes Gebiet mit 27 Grundstücken mit verschiedenen Eigentümern handelt, in dem zudem nicht durchgängig die Nutzung Ferienwohnen angestrebt wird, wird keine Möglichkeit gesehen ein Betreiberkonzept zu erstellen.

### **Touristische Vermarktung der Ferienwohnungen**

Die bereits bestehenden Ferienhäuser werden ganzjährig im Internet beworben. Neben eigenen Internetseiten der jeweiligen Eigentümer erfolgt die Bewerbung über gängige Buchungsplattformen für Ferienwohnungen wie Ostsee-Ferienwohnungen.de, bestfewo.de, Fewo-dirket.de und traum-ferienwohnungen.de.

## **3. Planverfahren**

### **Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Mit § 13 a BauGB besteht die Möglichkeit, Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, im beschleunigten Verfahren aufzustellen.

Die mit der Planänderung beabsichtigte Bestandsanpassung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das Plangebiet gehört zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil von Steinberg (Ortsteil Norgaardholz).

Die zulässige Grundfläche (GR) im Änderungsbereich soll auf maximal 85 m<sup>2</sup> je Wochenend-/Ferienhaus festgesetzt werden. Bei 27 vorhandenen Wochenend-/Ferienhäusern beträgt die zulässige Grundfläche demnach insgesamt 2.295 m<sup>2</sup>. Die zulässige Grundfläche liegt somit weit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Es kommt hier also die Verfahrensvariante nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zum Tragen.

Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet und auch keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden<sup>1</sup>.

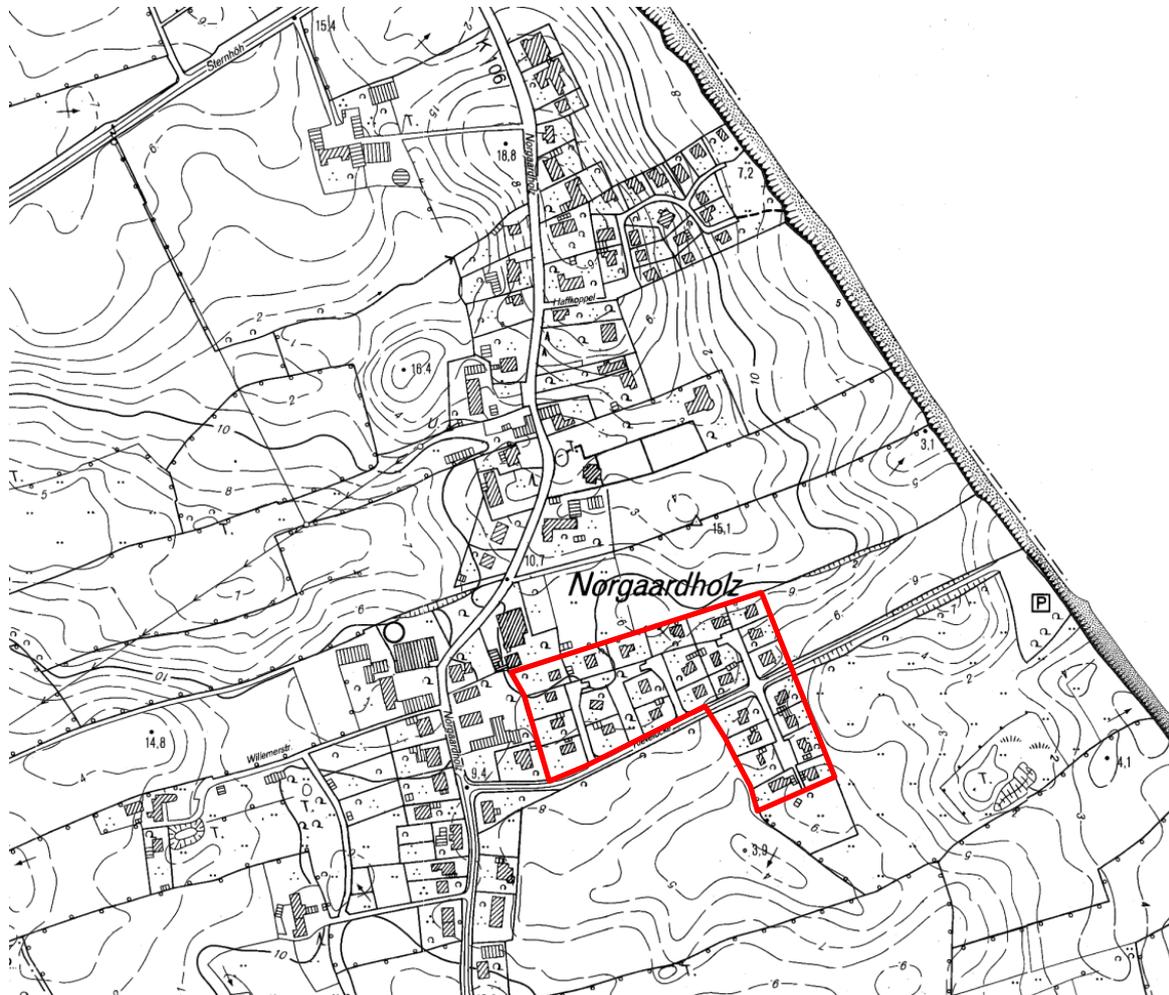
Der Bebauungsplan kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

---

<sup>1</sup> siehe anliegende Natura 2000-Vorprüfung (Büro Naturaconcept, Sterup, 27.01.2016)

Aufgrund der komplexen und besonderen Fragestellungen sowie der notwendigen intensiven Beteiligung der Eigentümer wird in diesem Fall nicht auf die frühzeitige Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

**Abb. 3: Lage des Plangebiets in Norgaardholz (DGK)**



Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und somit von der Erstellung des Umweltberichts abgesehen (§ 13 Abs. 3 BauGB). Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensiviert werden.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur städtebauliche Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung anzupassen (siehe nachstehendes Kapitel unter „Flächennutzungsplan“).

#### **4. Entwicklung der Planung**

##### Landesplanung – Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP)

Die Gemeinde Steinberg liegt im ländlichen Raum, in unmittelbarer Nähe des ländlichen Zentralortes Steinbergkirche. Die Gemeinde Steinberg liegt in einem Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft und in einem Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung.<sup>2</sup>

In Ziff. 3.7.3 Abs. 9 LEP ist geregelt, dass die Grundfläche von Wochenendhäusern 70 m<sup>2</sup>, die Geschossfläche 80 m<sup>2</sup> nicht überschreiten soll. Die (teilweise) Umwandlung eines Wochenendhausgebiets ist aus landesplanerischer Sicht nur beim Vorhandensein von städtebaulich tragfähigen Strukturen und integrierten Lagen zustimmungsfähig.

Für Ferienhäuser und –wohnungen gelten die in Ziff. 3.7.3 Abs. 4 LEP genannten Ziele. Dies bedeutet, dass Ferienhäuser und –wohnungen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur touristischen Nutzung. Danach sind Ferienhäuser so hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung auszurichten, dass sie für längere Urlaubsaufenthalte geeignet sind.

Das Wochenendhausgebiet Klevelücke ist städtebaulich an die Ortslage Norgaardholz angebunden. Insofern besteht diesbezüglich kein Konflikt mit den in Ziffer 2.7 Abs. 2 LEP formulierten Grundsätzen für eine geordnete Siedlungsentwicklung.

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planungsabsicht der Gemeinde Steinberg. Insbesondere stehen diesem Planungsanliegen keine Ziele der Raumordnung entgegen.<sup>3</sup>

##### Regionalplan

Das Plangebiet liegt im Planungsraum I (ehemals Planungsraum V). Es gilt der Regionalplan für den ehemaligen Planungsraum V der Gesamtfortschreibung 2000. Die Gemeinde Steinberg liegt demnach in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung.<sup>4</sup> Küstenseitig grenzt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft an.<sup>5</sup>

##### Masterplan Geltinger Bucht

Im Jahr 2015 wurde für das Amt Geltinger Bucht der Masterplan Tourismus erarbeitet. Im Rahmen des Masterplans erfolgte die detaillierte Bestandsaufnahme der touristischen Daten,

---

<sup>2</sup> Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010, Ziffern 3.7.2 und 5.2.2

<sup>3</sup> Landesplanerische Stellungnahme vom 23.04.2015

<sup>4</sup> Ministerium für ländliche Räume, Landesplanung, Landwirtschaft und Tourismus des Landes Schleswig-Holstein Regionalplan für den Planungsraum V (Neufassung 2002), Ziff. 5.4

<sup>5</sup> ebd., Ziff. 5.3

sowie der touristischen Infrastruktur. Es erfolgte die Bewertung des Raumes nach tourismusbezogenen Kriterien und die Bildung von Raumkategorien zur Entwicklung.

Die Gemeinde Steinberg zählt zu den Gemeinden mit einer hohen touristischen Bedeutung und einer hohen Tourismusintensität (44.783 Übernachtungen/1000 Einwohner im Jahr 2013).

Der Anteil an Freizeitwohnungen liegt in der Gemeinde Steinberg bei 21 %; es sind insgesamt 65 Ferienwohnungen/-häuser vorhanden.

Neben dem Wochenendhausgebiet Klevelücke besteht ein weiteres geplantes Wochenendhausgebiet mit 19 Wochenendhäusern [B-Plan Nr. 2 (1958)] in der Gemeinde.

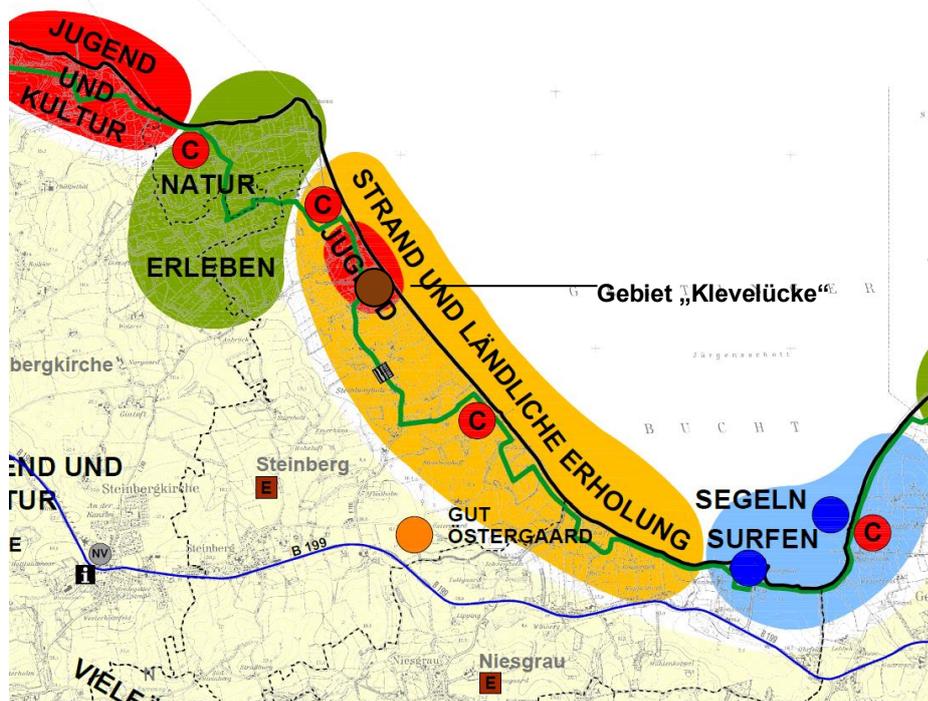
In der Gemeinde sind darüber hinaus drei Campingplätze: Steinberghaff mit 230 Stellplätzen (12. Änderung FNP, SO Campingplatz, Steinberghaff mit benachbartem Strandhotel) und Norgaardholz mit 240 Stellplätzen (B-Plan Nr. 8, SO Campingplatz Norgaardholz) sowie Habernis mit 90 Stellplätzen. Im Ortsteil Norgaardholz befindet sich zudem ein Wohnmobilstellplatz mit 10 Stellplätzen (3. Änderung FNP).

Gastronomische Angebote sind sowohl im Hauptort Steinberg als auch in den Ortsteilen Steinberghaff, Norgaardholz und Habernis gegeben.

Die Gemeinde Steinberg bietet neben landschaftsbezogenen Erholungsangeboten wie Rad- und Wanderwegen mit der Badeanstalt Norgaardholz auch gute Bademöglichkeiten. Darüberhinaus bestehen Kulturangebote auf Gut Östergaard.

Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Kernattraktionen „Strand und ländliche Erholung“, „Jugend“ an der Geltinger Bucht und in der Nähe zur Kernattraktion „Natur Erleben“ rund um das Habernisser Moor.

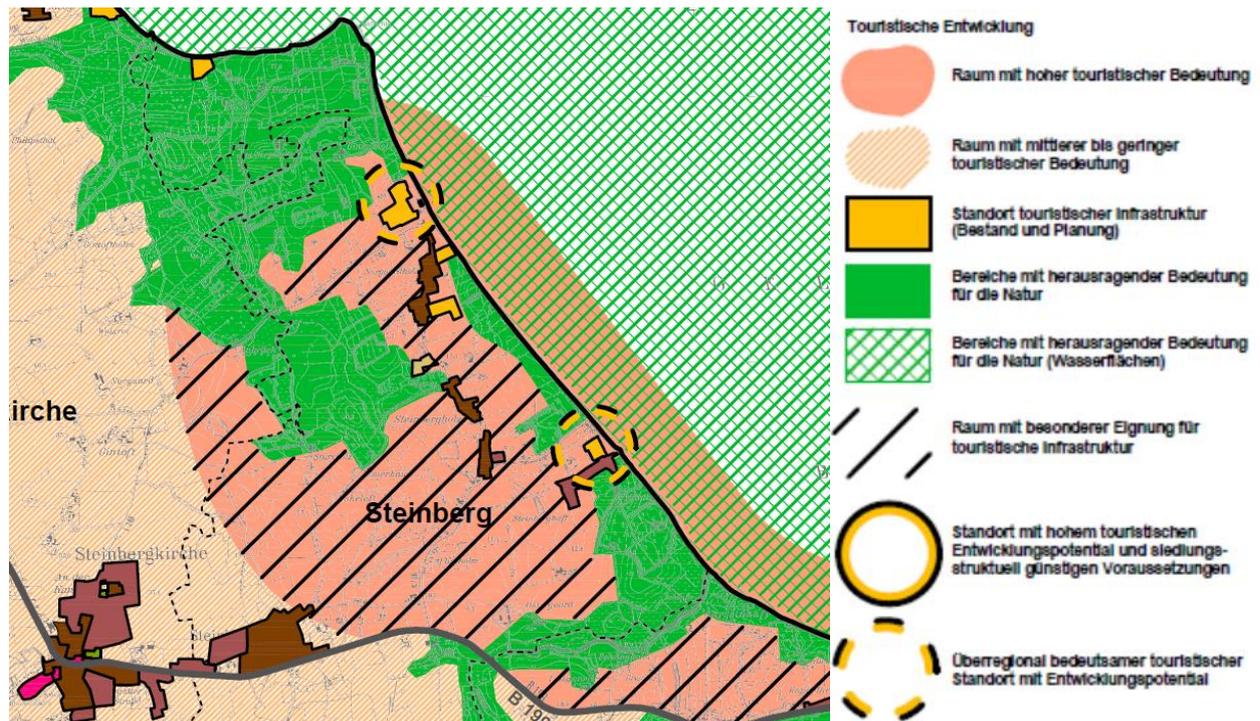
Abb. 4: Auszug „Plan Kernattraktionen und raumbedeutsame Angebote“



(Quelle: Planungsgruppe Plewa - Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht (2015))

Die Gemeinde Steinberg wird laut Masterplan als Raum mit hoher touristischer Bedeutung und mit besonderer Eignung für die Entwicklung touristischer Infrastruktur eingestuft. Die Bereiche der vorhandenen Campingplätze in Küstennähe nördlich und südlich des Plangebietes sind als überregional bedeutsame touristische Standorte mit Entwicklungspotential gekennzeichnet.

Abb. 5: Auszug „Plan Entwicklung der touristischen Infrastruktur“



(Quelle: Planungsgruppe Plewa - Masterplan Tourismus Amt Geltinger Bucht (2015))

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das vorhandene Wochenendhausgebiet zzgl. einer südlich angrenzenden Erweiterungsfläche als Sondergebiet Wochenendhausgebiet (SW) dargestellt.

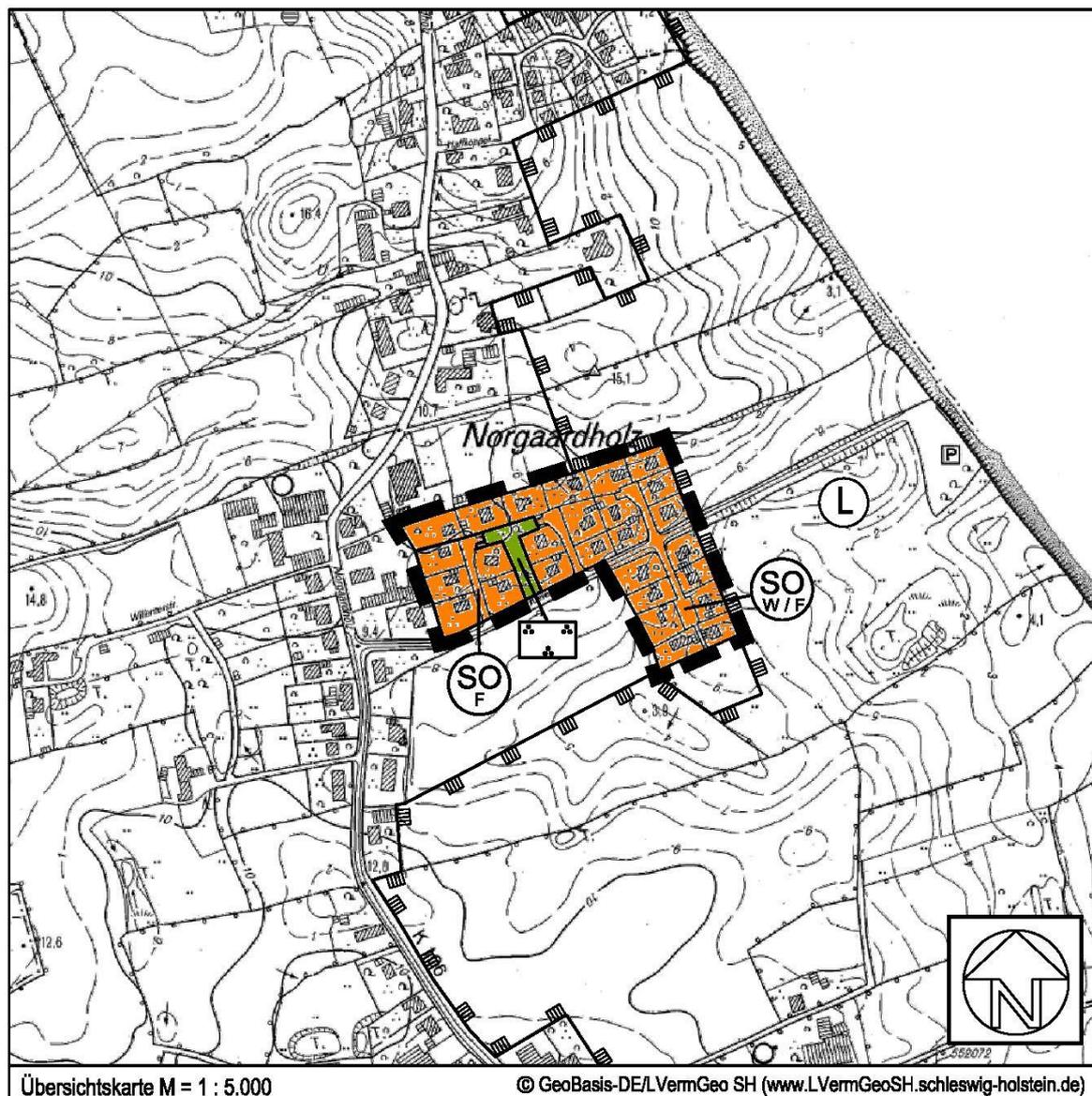
**Abb. 6: Auszug aus dem gemeinsamen FNP des (ehemaligen) Amtes Steinbergkirche (1974)**



Da die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ und „Wochenendhausgebiet / Ferienhausgebiet“ nach § 10 BauNVO festgesetzt wird, ist für das Plangebiet der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB durch Berichtigung anzupassen. Für die Berichtigung des FNP ist die Darstellung eines Sondergebietes „Ferienhausgebiet“, sowie eines Sondergebietes „Wochenendhausgebiet / Ferienhausgebiet“ vorgesehen. Zusätzlich wird die öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Flensburger Förde“ wird nachrichtlich übernommen.

Die südlich der Straße Klevelücke dargestellte Erweiterungsfläche für das SO Wochenendhausgebiet wird mit dem nächsten „regulären“ Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes aufgehoben und soll als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Abb. 7: Vorgesehene Darstellung FNP-Berichtigung (M 1:5.000)



### Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Gemeinde Steinberg aus dem Jahr 2005 weist für den Planbereich „Zusammenhängende Einzel- und Reihenhausbauung“ aus. Die westlich angrenzende Bebauung wird als „Sonstiges Dorfgebiet“, die Flächen nördlich, südlich und östlich werden als „Acker, Grasacker“ ausgewiesen. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze wird ein Knick dargestellt. Die Fläche südlich des Plangebietes wird im Plan „Entwicklung“ zudem als „Bauflächenreserve gemäß FNP“ ausgewiesen.

Da sich das Gebiet weiterhin als zusammenhängende Einzelhausbebauung darstellt, ist die bestandsbezogene Planung mit den Ausweisungen des Landschaftsplans der Gemeinde Steinberg vereinbar.

## 5. Änderungsbedarf

Der Änderungsbedarf ergibt sich zunächst aus Abweichungen von den Festsetzungen des Ursprungsplanes sowohl durch bauliche Nutzungen im Bestand als auch hinsichtlich der geänderten Nutzeranforderungen:

Festsetzung B-Plan Nr. 9 „Klevelücke“ (BauNVO 1968)	Baulicher Bestand / geänderte Anforderungen (BauNVO 1990/1993)	Bewertung
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
Sondergebiet Wochenendhausgebiet nach § 10 BauNVO; Ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser zulässig	Wochenendhaus: Der überwiegende Teil der Häuser auf den Grundstücken wird als Wochenendhaus genutzt.  Ferienhaus: Insgesamt 10 Grundstücke sind erkennbar als Ferienhaus genutzt.	⇒ <b>Änderung erforderlich:</b> Festsetzung zu Ferienhäusern in Kombination mit Wochenendhäusern bzw. eines abgrenzbaren Bereiches als Ferienhausgebiet
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GR max. 50 m <sup>2</sup> ; die Grundfläche für die Wochenendhäuser ist auf max. 50 m <sup>2</sup> festgesetzt; nach § 19 Abs. 4 BauNVO (1968) sind auf die zulässige Grundfläche nicht anzurechnen: die Grundflächen von Nebenanlagen, Balkone, Loggien, Terrassen sowie für bauliche Anlagen, die in den Abstandsflächen zulässig sind	Auf vielen Grundstücken liegen (nicht genehmigte) Überschreitungen der Grundflächen vor.	⇒ <b>Änderung erforderlich:</b> GR max. 85 m <sup>2</sup> ; Überschreitungsmöglichkeiten für Terrassen, überdachte Freisitze, Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen; Zulässigkeit eines untergeordneten Ergänzungsbaus für die Hauptnutzung
Zahl der Vollgeschosse: eingeschossig, als Höchstmaß	Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse soll auch zukünftig auf eins beschränkt bleiben, um eine zu hohe Nutzungsintensivierung zu verhindern.	⇒ O.K.
<b>Bauweise</b>		
Offene Bauweise; Gebäude mit seitlichem Grenzabstand	Einzelhäuser in offener Bauweise im Gebiet gegeben; diese Struktur soll auch zukünftig erhalten bleiben.	⇒ O.K.
<b>Überbaubare Grundstücksfläche</b>		
Baugrenzen; ein Baufenster für jedes Grundstück	Bereits während der Entstehungsphase des Gebiets erfolgten Abweichungen gegenüber den festgesetzten Baugrenzen. Die grundstücksbezogenen engen Baufenster lassen wenig Spielraum für die Anordnung der baulichen Anlagen (Hauptgebäude mit Terrassen).	⇒ <b>Änderung erforderlich:</b> Festsetzung großzügigerer, grundstücksbezogener Baufenster; gleichzeitig wird die Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen sowie Nebenanlagen hinter der rückwärtigen Baugrenze ausgeschlossen
Flächen für Garagen; max. 24 m <sup>2</sup> pro Grundstück	Die festgesetzten Standorte für Garagen wurden in etlichen Fällen	⇒ <b>Änderung erforderlich:</b> Für Garagen werden bei der

	nicht eingehalten. Zudem wurden zum Teil größere Garagen errichtet.	Ermittlung der zulässigen GR gesonderte Regelungen getroffen (siehe oben)
<b><u>Grünordnerische Festsetzungen</u></b>		
Pflanzgebote für Bäume und Sträucher: entlang der westlichen, nördlichen Grenze Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, entlang der östlichen und südlichen Grenze Baumpflanzungen	Pflanzung von Einzelbäumen entlang der östlichen und südlichen Grenze so gut wie nicht umgesetzt. Im Norden weist die Eingrünung des Gebiets gegenüber dem offenen Landschaftsraum Lücken auf.	⇒ <b>Änderung erforderlich:</b> Im Norden und Südwesten werden zusätzlich zu den vorhandenen Knicks ergänzende Pflanzgebote aufgenommen. An der östlichen Plangebietsgrenze sind in vielen Bereichen Hecken vorhanden; daher wird hier ein durchgehendes Pflanzgebot zur Eingrünung des Gebiets festgesetzt.
Öffentliche Grünfläche – Parkanlage	Im nordöstlichen Teil des Plangebiets wurde die öffentliche Grünfläche nicht realisiert.	⇒ <b>Änderung erforderlich:</b> Im nordöstlichen Teil (Flurstücks 162/33) Festsetzung als private Grünfläche
<b><u>Verkehrsflächen</u></b>		
Straßenverkehrsfläche	Im nordwestlichen und nordöstlichen Teil wurde jeweils der öffentliche Fußweg nicht realisiert. Teilflächen wurden durch private Grundstückseigentümer angeeignet oder stellen sich als öffentliche Grünfläche dar.	⇒ <b>Änderung erforderlich:</b> Im nordwestlichen Teil Einbeziehung des Flurstücks 162/40 in die öffentliche Grünfläche, im nordöstlichen Teil (Flurstücke 162/32) Festsetzung als private Grünfläche
Öffentliche Parkplätze	Zuschnitt der Parkflächen durch umgenutzte/angeeignete Flächen (siehe oben) geändert; zusätzliche Parkstände sollen geschaffen werden.	⇒ <b>Änderung erforderlich:</b> Anpassung und Schaffung zusätzlicher Parkstände
<b><u>Örtliche Bauvorschriften</u></b>		
Sockelhöhe: max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage des dazugehörigen Straßenabschnittes		⇒ Änderung erforderlich; Anpassung der Festsetzung an Besonderheiten des bewegten Geländes
Wände: als Materialien sind Verblendsteine rot bis braun und dunkel gestrichenes Holz zu verwenden	In einigen Fällen erfolgte die Fassadengestaltung abweichend von den Festsetzungen zur Ortsgestaltung; Einschränkung der Farbwahl ist aus Sicht der Gemeinde nicht mehr zeitgemäß und nicht erforderlich	⇒ <b>Änderung erforderlich:</b> Aufhebung der Festsetzung zur Fassadenfarbe
Dach: Satteldach / Satteldach oder Walmdach, 35°-48° / 30°-50° / 20°-30° / 10°-20°, dunkle Pfannen oder Asbestzementplatten	Es sollen keine (planen) Asbestzementplatten zulässig sein. Zudem sollen glänzende und reflektierende Dacheindeckungen (mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie) unzulässig sein	⇒ <b>Änderung erforderlich:</b> Anpassung der Festsetzung zur Farbwahl, Materialwahl

<b>andere Festsetzungen</b>		
Von der Bebauung freizuhal- tende Grundstücksflächen; Sichtdreiecke	Die Anfahrt- und Haltesicht nach RaSt 2006 liegt überwiegend im öffentlichen Straßenraum, so dass die Festsetzung von Sichtdrei- ecken reduziert werden kann; im Bestand behindert der vorhandene (private) Knickwall nördlich Grund- stück 20 die Sicht	⇒ <b>Änderung erforderlich:</b> Anpassung der Festsetzung in der Planzeichnung

## 6. Inhalte der Planung

Aufgrund der oben dargestellten Anpassungserfordernisse trifft die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 folgende planerische Festlegungen:

### Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den angestrebten städtebaulichen Zielen wird die Art der baulichen Nutzung gemäß § 10 BauNVO als Sondergebiete für die Erholung mit den Zweckbestimmungen SO „Ferienhausgebiet“ und SO „Wochenendhausgebiet / Ferienhausgebiet“ festgesetzt.

Das Sondergebiet „Ferienhausgebiet“ dient ausschließlich der Unterbringung von Ferienhäusern für touristisch-gewerbliche Zwecke.

Das Sondergebiet „Wochenendhausgebiet / Ferienhausgebiet“ dient vorwiegend der Unterbringung von Wochenendhäusern, darüber hinaus der Unterbringung von Ferienhäusern und Ferienwohnungen. Zulässig sind Wochenendhäuser für den zeitlich begrenzten Erholungsaufenthalt sowie Ferienhäuser für ausschließlich gewerblich-touristische Zwecke zur Vermietung an einen wechselnden Personenkreis von Erholungssuchenden.

Das Sondergebiet Ferienwohnen grenzt direkt an die Ortslage Norgaardholz mit wohnbaulicher, gewerblicher Nutzung an. In diesem Teilgebiet ist im Bestand bereits durchgängige Ferienhausbauweise zu finden. Die in diesem Teilbereich recht steile Dachneigung bot die Voraussetzung für den Ausbau des Dachgeschosses, so dass in diesem Bereich im Verhältnis zum übrigen Plangebiet bereits eine intensivere Ausnutzung gegeben ist. Somit ist dieser Bereich für die Ausweisung als Ferienhausgebiet besonders geeignet.

Durch die Festsetzung zur kombinierten Zulässigkeit von Wochenendhäusern und Ferienhäusern/-wohnungen werden zum einen die vorhandenen Wochenendhäuser in ihrer Nutzung im Bestand gesichert, zum anderen in Kombination mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt, dass der Charakter des Gebietes weitestgehend erhalten bleibt.

Durch die nachträgliche Zulässigkeit von Ferienhäusern/-wohnungen wird das Gebiet für die gewerbliche Nutzung und somit einer durchgängigen Vermietung an einen wechselnden Personenkreis geöffnet. Die bereits vorhandene Nutzungsintensität wird sich entsprechend in einem gewissen Maße erhöhen. Jedoch ist nicht absehbar, dass dies zu einer unzumutba-

ren Beeinträchtigung des Wochenendwohnens durch die Feriengäste führen wird, da – wie in der Bestandsaufnahme dargelegt – bereits im Bestand ca. 38 % der Häuser als Ferienhäuser genutzt werden.

Da das Gebiet nicht isoliert, sondern im Westen direkt an das Dorfgebiet von Norgaardholz mit Wohngebäuden, gewerblicher Nutzung und einem Kinderheim angrenzt, ist zumindest für die westlichen Teile des Gebiets und auch den Bereichen entlang der Hauptanbindung bereits von zusätzlichen Einflüssen auszugehen. Es ist aufgrund der gegebenen geringen Dichte und auch in Zukunft geringen Grundflächen der Gebäude nicht mit einer so erheblichen Zunahme an zusätzlichen fremden Besuchern zu rechnen<sup>6</sup>, so dass sich die Nutzungsintensität nur unwesentlich gegenüber der ursprünglichen reinen Wochenendhausnutzung verändern wird.

Ergänzt durch die weiteren getroffenen Festsetzungen, insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung (siehe unten) wird sichergestellt, dass die Umwandlung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung von einem reinen Wochenendhausgebiet zu einem Ferienhausgebiet sowie kombiniertem Wochenend- und Ferienhausgebiet für die künftige Entwicklung des Gebietes verträglich ist.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundfläche, der Geschossigkeit und der Firsthöhe (als Höchstmaß) geregelt.

Wie in Kapitel 2 dargelegt, ist die Erhöhung der Grundfläche gegenüber der bisherigen Festsetzung von 50 m<sup>2</sup>/ pro Wochenendhaus erforderlich. Das Maß der Nutzung, die Dichte der Bebauung wird durch den Bestand geprägt.

In der Bestandsaufnahme wurde aufgezeigt, dass nur ein geringer Teil die bisher zulässige Grundfläche von 50 m<sup>2</sup> einhält. Unter Berücksichtigung der Räume, die tatsächlich als Aufenthaltsraum genutzt werden, liegen 9 Grundstücke bei einer höheren Grundfläche als 70 m<sup>2</sup>. Mit der Planänderung soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass den Nutzeranforderungen in verträglicher Art und Weise Rechnung getragen wird. Den Nutzungsansprüchen hinsichtlich Ausnutzung der Grundstücke von 23 Grundstückseigentümern würde mit einer GR von 80 m<sup>2</sup> entsprochen. Bei drei Grundstücken liegt eine GR von ca. 83 m<sup>2</sup> vor. Den Ansprüchen von fast allen Grundstückseigentümern (26) kann somit Rechnung getragen werden, wenn eine GR von 85 m<sup>2</sup> festgesetzt wird.

Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans erfolgte unter Anwendung von § 19 Abs. 4 BauNVO (1968) keine Anrechnung der Grundflächen von Nebenanlagen, Terrassen, Balkonen etc.. Um die Grundstückseigentümer gegenüber der bisherigen Regelung in ihren Nutzungsmöglichkeiten nicht einzuschränken, wird eine Regelung getroffen, dass bis zu einer Größe von insgesamt 90 m<sup>2</sup> Flächen für Terrassen, überdachte Freisitze und Balkone sowie

---

<sup>6</sup> Schleswig-Holstein Tourismusbarometer 2014: in Schleswig-Holstein unterdurchschnittliche Auslastung von Ferienwohnungen (2013: 28,4 %)

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO nicht berücksichtigt werden. Dabei sind Terrassen, überdachte Freisitze und Balkone bis max. 50 m<sup>2</sup> nicht anzurechnen.

Um insgesamt den einheitlichen Charakter der lockeren Bebauung mit relativ kleinen Einzelhäusern durchgängig im Plangebiet zu erhalten, soll in allen Gebieten dasselbe Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden.

Es wird somit zukünftig nur mit relativ kleinen Ferienhäusern zu rechnen sein, die aufgrund ihrer Größe auch lediglich für Paare/ kleine Familien in Frage kommen. Damit wird auch eine übermäßige Nutzungsintensivierung durch die Öffnung für das Ferienwohnen verhindert.

Die zulässige Obergrenze der GRZ beträgt für Wochenendhausgebiete nach § 17 BauNVO 0,2. Die zulässige Obergrenze der GRZ für Ferienhausgebiete beträgt 0,4. Mit der festgesetzten Grundfläche von 85 m<sup>2</sup> wird bei den kleinsten Grundstücken des Plangebiets (ca. 565 m<sup>2</sup>) eine GRZ 0,15 erreicht, bei Berücksichtigung der Überschreitung für Terrassen eine GRZ von 0,23. Insgesamt liegt die maximal zulässige GRZ im Gebiet unter 0,2. Somit wird sowohl die Obergrenze für Wochenendhaus- als auch für Ferienhausgebiete (GRZ 0,4) unterschritten.

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird auch zukünftig nur eingeschossige Bebauung zulässig sein. Im Zusammenhang mit der Festsetzung zur Höhenlage sowie der maximal zulässigen Firsthöhe wird sichergestellt, dass keine unerwünschte Höhenentwicklung im Gebiet stattfindet, die zu einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes oder unter Umständen auch benachbarter Baugrundstücke führen könnte.

#### Bauweise

Wie im Ursprungsbebauungsplan wird offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes ist pro Gebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. Lediglich im Ferienhausgebiet im Westen des Plangebiets sollen bis zu zwei Wohneinheiten pro Gebäude zugelassen werden. Damit wird der in diesem Gebäude bereits vorhandenen intensiveren Nutzung entsprochen. Da das Gebiet direkt an die Ortslage Norgaardholz mit Wohngebäuden, gewerblichen Nutzungen und Kinderheim angrenzt, wird dies an dieser Stelle für verträglich gehalten.

#### Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgelegt, dass auch in Zukunft einzelne Baufenster ausgewiesen werden und zugleich ausreichend Spielraum zur Platzierung von Gebäuden, Nebenanlagen und Stellplätzen/ Garagen vorhanden ist. Im Zusammenhang mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 (Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen) wird sichergestellt, dass insbesondere die rückwärtigen Bereiche von jeglicher Bebauung frei gehalten werden.

### Sichtdreiecke

Die Festsetzung zu den Sichtdreiecken wird angepasst. Für die Bereiche, die in den Baugebieten liegen, erfolgen Nutzungseinschränkungen. In diesen Bereichen dürfen bauliche und sonstige Anlagen, Anpflanzungen eine maximale Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

### Grünordnerische Festsetzungen

Entsprechend der angepassten Plankonzeption wird nur noch im westlichen Teil des Plangebiets eine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten östlich gelegenen öffentlichen Grünflächen werden in private Grünflächen umgewandelt.

Die Eingrünung des Gebiets gegenüber dem offenen Landschaftsraum erfolgt im Norden Nordwesten und Südwesten durch die vorhandenen Knicks. Ergänzend werden im Norden westlich und östlich der Knicks sowie im Südwesten im Süden die vorhandenen Pflanzungen als dauerhaft zu erhalten festgesetzt. Am östlichen Gebietsrand wird entsprechend des in weiten Teilen vorhandenen Bestandes ein zwei Meter breiter Pflanzstreifen festgesetzt. Als dauerhaft zu erhalten, werden zudem drei landschaftsprägende Einzelbäume festgesetzt.

### Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung der örtlichen Bauvorschriften erfolgt in Anlehnung an die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplanes. Mit dem Generationenwechsel im Gebiet veränderten sich auch die gestalterischen Anforderungen. Daher wird auf die Festsetzung zu Farben bei Fassaden und Dächern verzichtet. Beibehalten wird die Festsetzung der Dachneigungen für die Teilgebiete sowie die Materialwahl der Fassaden. Für die Dacheindeckung werden glänzende und reflektierende Materialien ausgeschlossen, um eine unverhältnismäßige Fernwirkung der Dachflächen auszuschließen. **Ausgeschlossen wird zukünftig die Errichtung von oberirdischen Heizstofftanks, um die Gestaltung des Erholungsgebietes nicht durch technische Anlagen zu beeinträchtigen.**

## **Nachrichtliche Übernahmen**

### Knicks

Das Plangebiet ist im Nordwesten, Norden und Südwesten durch Knicks begrenzt. Die nach § 21 LNatSchG geschützten Knicks sind nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

### Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet grenzt im Norden, Osten und Süden an das Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“ an. Der Grenzverlauf (wenn auch außerhalb des Plangebiets) ist nachrichtlich übernommen.

### Hinweise

Die Wasser- und Schifffahrtsverwaltung weist daraufhin, dass Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der

gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern dürfen.. 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.

## **7. Erschließung**

Das Wochenendhausgebiet ist voll erschlossen. Hinsichtlich Ver- und Entsorgung sowie verkehrlicher Anbindung handelt es sich um eine Erschließung, die mit der Erschließung von ländlichen Wohngebieten vergleichbar ist.

Das Plangebiet ist über die Straße Klevelücke an die Gemeindestraße Norgaardholz angebunden. Bereits mit Planung des Gebietes wurden die Straßen für die Anbindung eines Baugebiets mit 27 Einheiten geplant. Die Haupteerschließung weist eine Fahrbahnbreite von 5 m auf. In den Stichstraßen liegen die Fahrbahnbreiten zwischen 3,50 bis 4,00 m. Der Ausbaustandard entspricht dem eines Wohngebiets. Die verkehrliche Erschließung ist für die vorgesehenen Nutzungserweiterung ausreichend.

Das Plangebiet verfügt über eine eigene Trinkwasserversorgung (Flurstück 162/17 südlich angrenzend). Das Plangebiet ist vollständig an das Abwassernetz und damit an die gemeindliche Kläranlage angeschlossen.

Die technische Erschließung des Gebietes ist für 27 Grundstücke ausgelegt. Die Kapazitäten der Erschließungsanlagen haben die bereits erfolgte stärkere bauliche Nutzung im Gebiet verbunden mit einer leicht gestiegenen Nutzungsintensität problemlos bewältigt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird wie seit Bau des Wochenendhausgebiets in den Vorfluter G1 des Wasser- und Unterhaltungsverbandes Lippingau geleitet. Der ungefähre Verlauf am Rande des Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. 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. Das Baufenster der angrenzenden Grundstück hält den geforderten 5m-Abstand zum Vorfluter ein.

Es handelt sich um bestehendes Baugebiet, für welches der Kreis Schleswig-Flensburg (Untere Wasserbehörde) mit Bescheid vom 12.12.1995 die Einleiterlaubnis (Einleitungsstelle 5) erteilt hat.

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch Abfallwirtschaftsgesellschaft Schleswig-Flensburg mbH. Die Versorgung mit elektrischem Strom erfolgt durch die Schleswig-Holstein Netz AG.

## 8. Umwelt <sup>7</sup>

Da der Bebauungsplan nach § 13 a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, kann entsprechend dortigem Verweis auf § 13 Abs. 3 S. 1 von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht und den zugehörigen, ergänzenden Elementen abgesehen werden. Weiterhin gelten sich möglicherweise ergebende Eingriffe i.S.d. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass aus der Planung heraus kein Ausgleichserfordernis erwächst. Es bedarf hierzu also keiner Untersuchung, ob und in welchem Umfang sich bei Durchführung der Planung Eingriffe ergeben oder intensivieren.

Gleichwohl sind sich ggf. aufdrängende andere betroffene Umweltbelange zu ermitteln, zu bewerten und in die Abwägung einzustellen. Auch sind nur „städtebauliche“ Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB) von der Ausgleichsverpflichtung bzw. der Pflicht zur Berücksichtigung dieser Belange in der Abwägung befreit. Sofern Eingriffe in nach anderen Rechtsgrundlagen geschützte Güter vorgenommen werden, sind diese zwingend zu kompensieren.

### Schutzgebiete

Das Plangebiet wird umgeben vom Landschaftsschutzgebiet „Flensburger Förde“. Der Bereich des Bebauungsplanes ist wie der gesamte Ortsteil Norgaardholz aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgenommen.

### 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 (s. Verfahrenserlass des Innenministeriums zur Aufstellung von Bauleitplänen vom 18. November 2008: Punkt 9.2). 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 der Freiflächen sowie der Auswertung vorhandener Daten zum Vorkommen möglicherweise geschützter Artengruppen. Vertiefende faunistische Kartierungen wurden nicht durchgeführt.

Das Wochenendhausgebiet liegt an der Straße Klevelücke. Der größere Teil des Gebietes liegt nördlich der Straße und ist durch drei Stichwege erschlossen. Ein kleinerer Teil des Gebietes liegt südlich der Straße und ist durch einen weiteren Stichweg erschlossen. Das gesamte Gebiet umfasst 27 Grundstücke mit Grundstücksgrößen zwischen 550 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup>.

Auf den Grundstücken steht je ein Wochenendhaus, zum Teil Garagen/Anbauten, Terrassen, Wege. Die Grundstücke sind gestaltet, mit Rasenflächen und Gehölzen (Obstbäume, weitere Laubgehölze, Ziergehölze, teilweise Nadelgehölze). Die Gehölze in den Gärten sind größtenteils relativ klein. Die Grundstücke sind durch niedrige Hecken voneinander abgegrenzt.

Im Bereich nördlich der Haupteinschließung Klevelücke befindet sich zwischen den Grundstücken eine Fläche mit Rasen und einigen Bäumen (Birke, Kiefer, Ahorn, Buche).

---

<sup>7</sup> Dieses Kapitel wird vom Büro Naturaconcept, Sterup bearbeitet.

Nach Osten zur Ostsee ist das Plangebiet durch niedrige Hecken abgegrenzt. Nach Norden ist das östlichste Grundstück mit einer niedrigen Buchenhecke und einigen Gehölzen eingegrünt, weiter westlich verläuft ein Knick. Im Westen verläuft entlang der drei nördlichen Grundstücke ein Knick. Die Abgrenzung der Grundstücke zur Straße besteht größtenteils aus Hecken und/oder Zäunen. Südlich der Straße Klevelücke ist eine Baumreihe vorhanden. Beim südlich der Straße gelegenen Teil des Plangebietes besteht nach Westen im nördlichen Bereich ein Knick, weiter südlich schließt ein Gehölzstreifen mit viel Brombeere und einzelnen Laubgehölzen (Buche, Hainbuche, Erle, Hasel) an. Nach Süden besteht die Abgrenzung aus einer Hecke mit Kiefern und Sträuchern.

Im Nordwesten grenzt die Bebauung von Norgaardholz an, im Norden ein privater Bolzplatz sowie eine Ackerfläche. Im Nordosten befindet sich ebenfalls eine Ackerfläche, im Südosten eine Grünlandfläche. Im Süden schließt eine Fläche des Wasserwerkes an, im Südwesten eine Ackerfläche.

Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen Gärten, Rasenflächen und Gehölzstrukturen verschiedener Art werden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse näher betrachtet.

Durch die intensive Nutzung des Gebietes gerade im Sommer 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 verbreitet sind wie z.B. Amsel, Singdrossel und Buchfink und die nicht auf einen speziellen Standort angewiesen sind und somit ausweichen können.

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

Im vorhandenen Baumbestand wurden von unten keine Höhlen mit Eignung als Fledermausquartier entdeckt. Die Gebäude können potenzielle Quartiere für Fledermäuse darstellen.

Da die Gebäude erhalten werden, werden Quartiere von Fledermäusen somit voraussichtlich nicht beeinträchtigt.

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

### **Biotopschutz**

Die Knicks an den Plangebietsgrenzen sind nach § 21 LNatSchG geschützt. Weitere gesetzlich geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## 9. Flächenbilanz

Flächengrößen digital aus der Planzeichnung abgegriffen.

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche</b>
Sondergebiet (SO) „Ferienhausgebiet“	3.813 m <sup>2</sup>
Sondergebiet (SO) „Wochenend- und Ferienhausgebiet“	15.709 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche „Gartenland“	393 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“	1.511 m <sup>2</sup>
Privatweg	68 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	2.994 m <sup>2</sup>
<b>Summe (=Geltungsbereich)</b>	<b>24.488 m<sup>2</sup></b>

## 10. Kosten

Die Kosten für die Planung tragen die durch die Planänderung begünstigten Grundstückseigentümer, so dass für die Gemeinde keine Kosten anfallen.

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

Steinberg, am .....

- Bürgermeister –

### Anlage

Anlage 1: Übersicht der zum Plangebiet gehörenden Flurstücke

Anlage 2: Ursprungsplan (Ausschnitt Planzeichnung / Auszug Text)

Anlage 3: Natura2000-Vorprüfung

Anlage 4: FNP-Berichtigung

**Anlage 1**

**Aufstellung Flurstücke und zugeordnete Grundstücksnummern**

	Flurstücks-Nr.	Grundstücks-Nr.
<b>Private Baugrundstücke</b>	162/46	1
	162/47	2
	162/48	3
	162/49	4
	162/42	5
	162/44	6
	162/45	7
	162/37	8
	162/38	9
	162/41	10
	162/31	11
	162/34	12
	162/35	13
	162/28	14
	162/29	15
	162/32	16
	162/26	17
	162/25	18
	162/24	19
	162/13	20
	162/14	21
	162/51	22
	162/52	23
	162/19	24
	162/20	25
	162/21	26
	162/23	27
<b>Gemeindeeigene Flurstücke (im Ursprungsplan Grün- und Verkehrsflächen)</b>	162/43	
	162/40	
	162/39	
	162/36	
	162/32	
	162/33	
	162/27	
	Teile v. 162/56	
	162/53	
	162/18	

**Gemeinde Steinberg: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Wochenendhaus Klevelücke“**

**Prüfung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange**

Eingang	Stellungnahme	Bewertung
<b>1. Behörden / Träger öffentlicher Belange</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Landesamt für Denkmalpflege</li> <li>• Hansewerk Natur GmbH</li> <li>• Wasserversorgungsgemeinschaft</li> </ul>		
<b>Behörden/TÖB, die eine Stellungnahme ohne Bedenken, Hinweise abgegeben haben</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• LLUR (Untere Forstbehörde), 10.02.2017</li> <li>• IHK, 01.01.2017</li> <li>• Landwirtschaftskammer, 15.02.2017</li> <li>• Handwerkskammer, 20.02.2017</li> <li>• ASF, 13.02.2017</li> <li>• Telekom, 13.02.2017</li> <li>• Schleswig-Holstein Netz AG, 06.02.2017</li> </ul>		
<b>Behörden/TÖB, die eine Stellungnahme mit Hinweisen, Bedenken abgegeben haben</b>		
WSV 14.02.2017	<p>Grundsätzlich keine Bedenken Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.</li> <li>- Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.</li> </ul>	Kenntnisnahme Kenntnisnahme, Hinweis wird in die Begründung aufgenommen
ALSH 15.02.2017	Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Hinweis auf § 15 DSchG	Kenntnisnahme

LKNM 22.02.2017	Das Plangebiet liegt außerhalb des Einflussbereiches des Küstengewässers Ostsee auf einer topographischen Höhe von über NHN + 5,00 m. Die Belange des Küstenschutzes sind nicht betroffen.	Kenntnisnahme
Kreis Schleswig- Flensburg 02.03.2017	<p>Aus planerischer Sicht weise ich auf Folgendes hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind sowohl die Vorgaben aus dem LEP Punkt 3.7.3 Absatz 9 (Grundsatz) als auch die Vorgaben des § 17 BauNVO zu berücksichtigen. Gemäß Satz 2 des § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen des Absatzes 1 nicht zulässig.</li>   <li>- Da der nach Ziffer 2.(2) des Texts (Teil B) beschriebene Ergänzungsbau in seiner Funktion als Aufenthaltsraum der Hauptnutzung gleichkommt, wäre dieser auch nur innerhalb der Baugrenzen zulässig</li>   <li>- Die Festsetzungen unter Ziffer 3 des Texts (Teil B) sind im Sinne der Gleichbehandlung und Variabilität wenig zweckmäßig. Es ist zu prüfen, ob über die Abstände von baulichen Anlagen zu Knicks und Straßen eine konsequentere Festsetzung möglich ist.</li> </ul> <p>Von den anderen Fachdiensten des Kreises Schleswig-Flensburg werden keine</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es handelt sich in diesem Fall <u>nicht</u> um ein reines Wochenendhausgebiet. Wie aus der Begründung ersichtlich ist die Größe in diesem Fall aus der Bestandssituation und im Hinblick vorgesehen Entwicklung – auch von Ferienhäusern - abgeleitet. Dies wurde in der Stellungnahme der Landesplanung auch entsprechend gewürdigt. Daher heißt es dort: <i>„Im Hinblick auf die geplante Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 85 m<sup>2</sup> für die Wochenend- und Ferienhäuser erkenne ich zugleich an, dass damit ein tragfähiger Kompromiss zwischen den Vorgaben des LEP, dem (genehmigten) Bestand und der zeitgemäßen Größenordnung von Ferienhäusern/-wohnungen im Raum steht. Daher werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Regelung erhoben ...“</i>.</p> <p>Es ist zutreffend, dass nach § 17 BauNVO die Obergrenze für Wochenendhausgebiete GRZ 0,2 liegt. Für Ferienhausgebiete liegt die Obergrenze nach § 17 BauNVO bei GRZ 0,4. Bei dem kleinsten Grundstück des Gebiets (ca. 565 m<sup>2</sup>) beträgt bei einer GR von 85 m<sup>2</sup> zzgl. 50 m<sup>2</sup> nicht anrechenbarer Terrassenfläche die GRZ lediglich 0,23. Bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke liegt die GRZ weit unter 0,2, so dass im gesamten Gebiet die GRZ von 0,2 nicht überschritten wird. Durch die getroffenen Festsetzungen wird somit auch in Zukunft eine mit reinen Wochenendhausgebieten vergleichbare geringe Dichte erhalten.</p> <p>Kenntnisnahme; es ist zutreffend, dass der Ergänzungsbau der Hauptnutzung zuzurechnen ist; dementsprechend ist es auch Ziel der Festsetzungen, dass diese Gebäude nur innerhalb der Baufenster zulässig sind</p> <p>Kenntnisnahme. Ziel der Festsetzung ist, dass die baulichen Anlagen sich grundsätzlich auf die Baufenster beschränken, um Teile der Grundstücke von baulichen Anlagen frei zu halten. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass die hinteren Bereiche der Grundstücke durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen verbaut werden.</p> <p>Kenntnisnahme</p>

	Hinweise gegeben.	
LLUR (Technischer Umweltschutz) 20.02.2017	<p>Gegen die Durchführung der geplanten Maßnahmen bestehen aus Sicht des Immissionsschutzes von hier aus grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>An das Plangebiet grenzt ein privater Bolzplatz an. Ein erhöhter Geräuschpegel kann durch den Betrieb nicht ausgeschlossen werden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme; Bei dem Gelände handelt es sich um die Außenanlagen des benachbarten „Jugendheims“, die in der Art eines Bolzplatzes genutzt werden. Die Anlage wurde von der Gemeinde nicht planerisch gesichert. Der Bolzplatz wurde erst sehr viel später als das Wochenendhausgebiet errichtet. Bei der Nutzung ist daher auf das Ruhebedürfnis der Erholungssuchenden Rücksicht zu nehmen.</p>
Wasser- und Bodenverband Lippingau 16.02.2017	<p>Abstandsregelungen: Entlang der südlichen Grenze des o.g. Bebauungsplanes verläuft der verrohrte Vorfluter G1 des Wasser- und Bodenverbandes Lippingau (s. beiliegender Plan). 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauung</li> <li>- Bodenauftrag/ Bodenabtrag und</li> <li>- Bepflanzung mit tiefwurzelnden Sträuchern oder Bäumen untersagt.</li> </ul> <p>Diese Abstandsregelungen sind bei der Planung zu berücksichtigen Einleitung von Niederschlagswasser in den Verbandsvorfluter: Die Verbandsvorfluter der Wasser –und Bodenverbände sind für Abflüsse aus unversiegelten Flächen ausgelegt und werden zunehmend durch Abflussspitzen aus versiegelten Flächen belastet.</p> <p><b>Einleitung von Niederschlagswasser in den Verbandsvorfluter:</b> Bei einer Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter des Verbandes, wird eine hydraulische Drosselung auf &lt;10l/s gefordert. Entsprechend dimensionierte Anlagen zum Regenrückhalt sind bei der Planung vorzusehen. Bei der Dimensionierung der Regenrückhalteanlagen sind die regional verstärkt auftretenden Starkniederschläge zu berücksichtigen.</p> <p><b>Stoffliche Belastung</b> Bei jedweder Einleitung von Niederschlagswasser in die Verbandsvorfluter ist sicher zu stellen, dass keine Nähr- oder Schadstoffe in das Gewässernetz gelangen.</p>	<p>Kenntnisnahme, der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Der Vorfluter wird nachrichtlich am Rande der Planzeichnung dargestellt und in der Begründung beschrieben. Auf die Beschränkungen wird in der Begründung hingewiesen. Die südlichen Baugrenzen der Grundstücke Nrn. 24,23 sind jeweils 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt. Darüberhinaus ist auch das Errichten von Nebenanlagen auf die Baufenster beschränkt ist, so dass eine Bebauung des Bauwuchs ausgeschlossen ist. Das am westlichen Grundstücksrand festgesetzte Pflanzgebot für Sträucher wird um 5 von der südlichen Grundstücksgrenze entfernt. Damit sind aus Sicht der Gemeinde Steinberg die Vorgaben im Rahmen der Bauleitplanung ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Das Baugebiet besteht seit den 1970er Jahren. Mit Bescheid vom 12.12.1995 hat der Kreis Schleswig-Flensburg (Untere Wasserbehörde) die Einleiterlaubnis für das B-Plan Gebiet erteilt (Einleitungsstelle 5). Da es sich um ein bestehendes Gebiet handelt, ist die Errichtung von Rückhalteanlagen nicht vorgesehen.</p> <p>Kenntnisnahme. Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen.</p>

## 2. Landesplanung

Staatskanzlei - Landesplanung-  
...

„... Das Planungsvorhaben der Gemeinde Steinberg war bereits Gegenstand eines Schriftwechsels. Seinerzeit hatte ich mich auf Basis der hier maßgeblichen Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, die sich vor allem aus dem LEP 2010 und dem Regionalplan für den Regionalplan Planungsraum V ergeben, mit Stellungnahme vom 23.04.2015 zu den Planungsvorhaben ausführlich geäußert. Insbesondere hatte ich damals im Ergebnis festgestellt, dass:

1. Das Wochenendhausgebiet Klevelücke städtebaulich an die Ortslage Norgaardholz angebunden ist, so dass diesbezüglich kein Konflikt mit den Ziff. 2.7 Abs. 2 LEP formulierten Grundsätzen für eine geordnete Siedlungsentwicklung besteht.
2. Dem Planungsanliegen keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen,
3. Die Festsetzungen so gewählt werden sollten, dass der Gebietscharakter in seinen baulichen Dimensionen nicht wesentlich verändert wird; insbesondere sollten die überbaubaren Flächen für die einzelnen Gebäude festgelegt und nicht flächig zusammengeführt werden.
4. Die Festlegung einer passenden zulässigen Grundfläche für die Gebäude im weiteren Verfahren geklärt werden sollte
5. Maßnahmen geprüft werden sollten, mit denen die Ferienhäuser in bestehende regionale Vermarktungsstrukturen eingebunden werden können
6. Die wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Erweiterungsmöglichkeiten im Süden des Wochenendhausgebietes perspektivisch zurückgenommen werden sollten, weil derzeit nicht davon auszugehen ist, dass dieser Planungsansatz langfristig zur Umsetzung kommt.

Vor diesem Hintergrund nehme ich zu dem Planungsvorhaben der Gemeinde Steinberg aus landes- und regionalplanerischer Sicht heute wie folgt Stellung:

- A) Kein Konflikt mit den Grundsätzen für eine geordnete Siedlungsentwicklung
- B) Im Hinblick auf die geplante Festsetzung einer zulässigen Grundfläche von 85 m<sup>2</sup> für die Wochenend- und Ferienhäuser erkenne ich zugleich an, dass damit ein tragfähiger Kompromiss zwischen den Vorgaben des LEP, dem (genehmigten) Bestand und der zeitgemäßen Größenordnung von Ferienhäusern/-wohnungen im Raum steht. Daher werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen diese Regelung erhoben, wenngleich auch differenzierte Festsetzungen für Teilbereiche des Plangebiets denkbar wären. Allerdings weise ich im Hinblick auf die textlichen Festsetzungen ergänzend auf die Stellungnahme des Kreises Schleswig-Flensburg vom 02.03.2017 hin.

Kenntnisnahme

Zu A) Kenntnisnahme

Zu B) Kenntnisnahme; Bei dem kleinsten Grundstück des Gebiets (ca. 565 m<sup>2</sup>) beträgt bei einer GR von 85 m<sup>2</sup> zzgl. 50 m<sup>2</sup> nicht anrechenbarer Terrassenfläche die GRZ lediglich 0,23. Bei der überwiegenden Zahl der Grundstücke liegt die GRZ weit unter 0,2, so dass im gesamten Gebiet die GRZ von 0,2 (Obergrenze Wochenendhausgebiete) nicht überschritten wird. Durch die getroffenen Festsetzungen wird somit auch in Zukunft eine mit reinen Wochenendhausgebieten vergleichbare geringe Dichte erhalten.

	<p>C) Ich halte es aber nach wie vor für erforderlich, dass der Gebietscharakter in seinen baulichen Dimensionen nicht wesentlich verändert wird. Dementsprechend sind die überbaubaren Flächen aus meiner Sicht weiterhin für die einzelnen Gebäude festzulegen und nicht flächig zusammenzuführen. Zur Höhenentwicklung der Gebäude sind bisher keine Festsetzungen (z.B. First- und Traufhöhen) vorgesehen. In diesem Punkt halte ich eine Überarbeitung der Planung für erforderlich.</p> <p>D) Zu den oben unter Ziffer 5 (Einbindung der Ferienhäuser in bestehende regionale Vermarktungsstrukturen) und 6. Perspektivische Rücknahme der Erweiterungsmöglichkeiten für das Wochenendhausgebiet liegen noch keine Informationen vor.</p>	<p>C) Kenntnisnahme; so weit möglich werden die Bauformer reduziert und textliche Festsetzungen zu Nebenanlagen angepasst. Bislang wurde die Höhenentwicklung durch die Festsetzung zur Geschossigkeit gesteuert. Ergänzend werden maximal zulässige Gebäudehöhen festgesetzt.</p> <p>Die Gemeinde Steinberg wird mit der nächsten Änderung des Flächennutzungsplanes im „regulären“ Verfahren die dargestellte Erweiterungsfläche SO Wochenendhausgebiet südlich der Straße Klevelücke aufheben.</p>
--	---	---

**4. Stellungnahmen Privater – die aufgeworfenen Fragen, Hinweise sind dem Protokoll zur frühzeitigen Beteiligung zu entnehmen**

**Darauf folgt:**

**Die Festsetzung zur Höhenlage der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Geländebewegung angepasst.**

**Die Festsetzung zum Ausschluss von überirdischen Tanks wird geprüft.**

**Zulässigkeit von Kleinwindkraftanlagen:** Kleinwindenergieanlagen, die als untergeordnete Nebenanlage i.S.d. § 14 BauNVO der Energieversorgung eines Wohngebäudes dienen sollen, sind bauplanungsrechtlich nicht zulässig, wenn sie der Eigenart des Baugebiets in dem sich das Wohngebäude befindet, widersprechen. Es handelt sich hier um ein Baugebiet für Erholung mit überschaubaren Grundstücksgrößen. Daher wäre bei der Errichtung einer Kleinwindenergieanlage von unzumutbaren Auswirkungen auf die umliegenden Grundstücke auszugehen.

Bearbeitet: Camilla Grätsch, GR Zwo Planungsbüro 18.09.2017

## Gemeinde Steinberg

### Bebauungsplan Nr. 9 „Wochenendhausgebiet Klevelücke“, 1. Änderung der Gemeinde Steinberg

## Niederschrift

über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB am 14.07.2017 von 19.30 Uhr bis 21:30 Uhr, Alte Schule Norgaardholz, Norgaardholz 2, 24972 Steinberg.

Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Geltinger Bucht Nr. 22/2017 vom 16.06.2017 eingeladen worden.

Anwesend:

- Siehe Anwesenheitsliste

1. Begrüßung, Eröffnung und Vorstellung der Akteure durch Bürgermeister Geißler
2. Einführung (Vorstellung der Planung-B-Plan, Vorentwurf –siehe Anlage-) Frau Grätsch, Planungsgruppe GRZWO
3. Erörterung

Von den Anwesenden werden folgende Fragen gestellt:

#### Dacheindeckung:

Es wird erfragt, ob Solar bzw. Photovoltaikanlagen möglich sind; Frau Grätsch bejaht dieses mit dem Hinweis auf Punkt 8 (3) der textlichen Festsetzungen. Kleinst-Windenergieanlagen sind hiervon nicht erfasst (Frau Grätsch prüft dieses bauplanungsrechtlich).

Es wird auch auf die Dachneigung hingewiesen.

#### Sichtdreiecke

Es wird auf die Sichtdreiecke hingewiesen (0,70 m nicht überschreiten).

Bäume (Beeinträchtigungen Sonne) auf den Grundstücken werden durch das Nachbarschaftsrecht erfasst.

Die schutzwürdigen Bäume sind im Plan enthalten.

#### Öffentliche Verkehrsfläche / private Grünfläche

Die Gemeinde wird mit den entsprechenden Grundstückseigentümern ein Gespräch zur Abstimmung vereinbaren.

#### Maß der baulichen Nutzung

Frau Grätsch erläutert nochmals die Größenordnung der Wochenend- und Ferienhäuser sowie bei evtl. Terrassenbereichen, Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen.

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Besonderheiten werden angesprochen.

Ein Keller darf kein Vollgeschoß sein.

#### Höhenlage der Gebäude

Es werden Einzelfälle der Höhenlagen angesprochen; dieses wird von Frau Grätsch aufgenommen und müssen geprüft werden.

#### Knick

Es wird nach den Festsetzungen bzgl. des Knickverlaufes erfragt. Frau Grätsch erläutert dieses auf der Karte.

#### Grenzbebauung

Bei Grenzbebauung sind evtl. Baulasten erforderlich / dies sind bauordnungsrechtlich abzuwickeln.

#### Öl-Gastank

Eine unterirdische Verlegung als Festsetzung im B- Plan wird gemeindlich nicht gesehen.

#### Hundehaltung

Vorschriften zur Tierhaltung im B- Plan-Gebiet sind bauplanungsrechtlich nicht relevant. Hier ist die Eigentümergemeinschaft gefordert.

#### Erschließung des Gebietes

Es werden Fragen zum Erschließungsvertrag gestellt; Bürgermeister Geißler wird dieses im Einzelfall prüfen.

Anlage: Vortrag vom Planungsbüro GR ZWO, Frau Grätsch.

Steinberg, 28.07.2017

Für das Protokoll

-Petersen-