§ 10

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 18
DER GEMEINDE MÖNKEBERG, KREIS PLÖN,
FÜR DAS GEBIET
„ERNESTINENWEG“

JÄNICKE UND BLANK ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 A 24105 KIEL TEL. 0431/57091-90, FAX: 57091-99

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass und Erfordernis der Planung 3
2. Rechtsgrundlagen und Verfahren 3
   2.1. Rechtsgrundlagen 3
   2.2. Verfahren 4
   2.3. Änderungen der Planung während des Aufstellungsverfahrens 4
3. Lage des Plangebietes 5
4. Übergeordnete und vorangegangene Planungen 7
   4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 7
   4.2. Flächennutzungsplan 8
   4.3. Landschaftsplan 9
   4.4. Rahmenplanungen 9
   4.5. Tourismuskonzeption 9
   4.6. Bebauungsplanung 10
5. Planung 11
   5.1. Ziele der Planung 11
   5.2. Vorhabenplanung Strandweg 8 und 10 12
   5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung 14
   5.4. Alternativenprüfung 14
6. Planinhalt und Festsetzungen 15
   6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen 15
   6.2. Örtliche Bauvorschriften 17
   6.3. Grünordnerische Festsetzungen 18
   6.4. Nachrichtliche Übernahmen 18
7. Umweltbelange 19
8. Immissionsschutz 20
9. Erschließung 20
   9.1. Verkehrserschließung 20
   9.2. Technische Infrastruktur 21
10. Sonstige Maßnahmen und Hinweise 22

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Gemeinde Mönkeberg strebt durch verschiedene Vorhaben innerhalb des Gemeindegebietes eine qualitative Aufwertung des touristischen Angebotes sowie grundsätzlich die Stärkung des Tourismus in der Gemeinde an. Zu den touristischen Angeboten gehören dabei auch vielfältige gastronomische Angebote ebenso wie unterschiedliche Übernachtungskapazitäten insbesondere in qualitativ hochwertigen Küstenlagen.

In Ansehung dieser Ziele hat die Gemeinde bereits bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 18 die innerhalb des Geltungsbereiches direkt am Strandweg befindliche gastronomische Einrichtung (Restaurant „Dynastie") in ihrem durch Wohnnutzungen geprägten Umfeld durch die Planung dauerhaft zu sichern versucht. Gleichzeitig und gleichberechtigt wurde innerhalb des angesprochenen Bereiches eine Wohnnutzung zugelassen.

Nach erfolgter Aufgabe des Gastronomiebetriebes durch den bisherigen Betreiber sowie der Veräußerung des Grundstückes und den in der Folgezeit an die Gemeinde herangetragenen Vorstellungen des neuen Eigentümers, auf dem Grundstück sowie einem unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück nach Abriss der vorhandenen Gebäude eine qualitativ hochwertige Wohnbebauung zu etablieren, hat die Gemeinde das Ziel der weiteren Einbindung einer Gastronomie zunächst weiterhin verfolgt.

Diese Zielsetzung hat sich im Zuge der erfolgten Abstimmungen aus unterschiedlichen Gründen als nicht umsetzbar herausgestellt. Die Gemeinde ist daher - auch vor dem Hintergrund der Etablierung einer Strandgastronomie im Bereich des Anlegers - von ihren ursprünglichen Zielen hinsichtlich des in Rede stehenden Grundstückes abgewichen und verfolgt nunmehr die Umsetzung einer ausschließlichen Wohnbebauung in diesem Bereich.

Die hierfür erforderlichen Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes und die mit der vorliegenden Planänderung erfolgten Festsetzungen sind dabei konkret auf das zwischen der Gemeinde und dem Grundstückseigentümer abgestimmte Bebauungskonzept abgestellt. Mit diesem abgestimmten Bebauungskonzept wurde ein Kompromiss gefunden zwischen einer zeitgemäßen und wirtschaftlich darstellbaren, qualitativ hochwertigen Wohnbebauung und der Einfügung der Baumassen in das Orts- und Landschaftsbild gefunden.

Durch die Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) werden mögliche negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld durch den derzeitigen Leerstand aller Voraussicht nach verhindert. Die Gemeinde sieht sich jedoch weiterhin den Zielen der Landesplanung im Bereich „Tourismus und Erholung" verpflichtet und verfolgt die Intensivierung und Schaffung neuer Einrichtungen dieser Nutzung an anderen vergleichbaren Standorten im Gemeindegebiet.

Obwohl die Festsetzungen für den oben angesprochenen Bereich sehr konkret am Vorhaben orientiert sind, wird auf das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzichtet. Die Gemeinde geht dabei davon aus, dass durch die getroffenen Festsetzungen in Verbindung mit den Regelungen eines städtebaulichen Vertrages die Entwicklung in diesem Bereich hinreichend gesteuert werden kann.

Umgebende Bereiche werden in die Planung einbezogen, um mögliche städtebauliche Spannungen im Zuge der Planung zu lösen bzw. in einem Teilbereich zur Germaniakoppel hin den derzeitigen genehmigten, von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 18 abweichenden baulichen Bestand planungsrechtlich zu erfassen.

Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist es erforderlich entsprechende, gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 18 veränderte Festsetzungen zu treffen. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 soll dabei innerhalb ihres Plangeltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 teilweise ersetzen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB.

2. RECHTSGRUNDLAGEN UND VERFAHREN

2.1. Rechtsgrundlagen

Der vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 18 der Gemeinde Mönkeberg wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung

(BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Das zu überplanende Gebiet gehört zum bebauten Innenbereich der Gemeinde. Die Planung dient als Maßnahme der Innenentwicklung der Neustrukturierung einer bereits bebauten Fläche. Daher sieht die Gemeinde hier die Voraussetzungen erfüllt, um den zu erarbeitenden Bebauungsplan nach den verfahrensleitenden Regelungen gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Da die im B-Plan festzusetzende Größe der Grundfläche i. S. v. § 19 (2) BauNVO geringer als 20.000 m² ist, steht auch dies der Anwendung des § 13a BauGB nicht entgegen.

Außerdem ermöglicht die Planung keine Vorhaben, die der Pflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und auch bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Demgemäß hat eine Umweltprüfung nicht zu erfolgen. Weiterhin erfordern die Vorschriften nicht die Erstellung eines Umweltberichtes sowie einer zusammenfassenden Erklärung.

2.2. Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 wurde am 11.03.2013 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Mönkeberg gefasst.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 14.10.2015 im Rahmen einer Informationsveranstaltung.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde auf der Grundlage von § 13a (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.

Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.04.2016 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.06.2016 bis einschließlich 15.07.2016. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Plan wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Daher hat die Gemeindevertretung in ihrer Sitzung am 26.09.2016 zur geänderten Planung den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss erneut gefasst und gleichzeitig bestimmt, dass gemäß § 3 (2) i.V.m. § 4 (2) BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut von der Auslegung zu benachrichtigen und Stellungnahmen einzureichen sind.

Die erneute Auslegung erfolgte in der Zeit vom 15.11.2016 bis einschließlich 15.12.2016. Die von der Planung berührten Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.2016 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönkeberg hat in ihrer Sitzung am 13.03.2017 abschließend über die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange beraten. In gleicher Sitzung wurde die 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 der Gemeinde Mönkeberg von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

2.3. Änderungen der Planung während des Aufstellungsverfahrens

2.3.1 Änderungen vor der öffentlichen Auslegung

Die Gemeinde ist im Zuge der Entwicklung der Planung von ihrer Zielsetzung, eine gastronomische Nutzung im Bereich Strandweg / Ernestinenweg zu erhalten und weiterzuentwickeln, abgewichen. Verfolgt wird hier nunmehr die Etablierung einer ortsangemessenen und wirtschaftlich darstellbaren sowie qualitativ hochwertigen Wohnbebauung. Mit dem vorliegenden Entwurf konnte ein Konsens gefunden werden, der sowohl den wirtschaftlichen wie auch den gestalterischen Anforderungen des Vorhabens gerecht wird.

Zwar geht mit dem Fortfall der Gastronomie in diesem Bereich ein in attraktiver Lage gelegenes Angebot verloren. Durch die Neubebauung kann dieser bislang hinsichtlich der vorhandenen Bebauung gestalterisch wenig attraktive Bereich insgesamt aufgewertet werden.

Der Fortfall der gastronomischen Nutzung, die auch von überörtlicher Bedeutung war, führt zudem zu einer Entspannung der Verkehrssituation im Ernestinenweg.

Eine weitere Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses war die Sicherung der südöstlich gelegenen Waldfläche. Von diesem Ziel ist die Gemeinde im Laufe des Verfahrens jedoch abgerückt. Die Darstellung der Fläche im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde wird als ausreichend erachtet. Der im Osten des ursprünglichen Plangeltungsbereiches liegende Fußweg steht ohne die Waldfläche nicht mehr im räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben. Der Plangeltungsbereich wurde aufgrund dieser Entwicklungen im Laufe des Planverfahrens um die beschriebenen Flächen reduziert.

2.3.2 Änderungen nach der öffentlichen Auslegung

Die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die inhaltliche Fortentwicklung führten zu Änderungen der Planinhalte. Die Änderungen sind nachfolgend zusammengefasst dargelegt. Weitergehende Ausführungen zu den relevanten Punkten finden sich in den entsprechenden Kapiteln dieser Begründung.

In der Planzeichnung wurden folgende inhaltliche Änderungen vorgenommen:

- Festsetzung einer Waldfläche statt einer Parkanlage im südwestlichen Bereich,
- Anpassung der Abgrenzung des Waldabstandes,
- Verkleinerung des Baufensters für das westlichste Grundstück im Teilgebiet 3,
- Reduzierung des Plangeltungsbereiches um die bislang als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksbereiche am nordöstlichen Rand des Plangebietes,
- Aufnahme eines Leitungsrechtes östlich des Teilgebietes 2 entsprechend dem Ursprungsplan,
- Änderung des Baufeldes im nördlichen Bereich im Teilgebiet 2,
- Änderung der Abmessungen der Tiefgarage im Teilgebiet 2.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen erfolgten redaktionelle Anpassungen der Textziffern 1.2, 1.3, 1.4, 3.1, 7.1 und 8.1.

Die Begründung wurde hinsichtlich der o.g. Änderungen sowie hinsichtlich der Ergebnisse der gemeindlichen Abwägung zur ersten öffentlichen Auslegung und hier insbesondere zu Aussagen zum Küsten- bzw. Hochwasserschutz ergänzt.

3. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Gemeindegebietes unmittelbar an der Kieler Förde. Verkehrlich ist es über den Ernestinenweg sowie den Strandweg an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

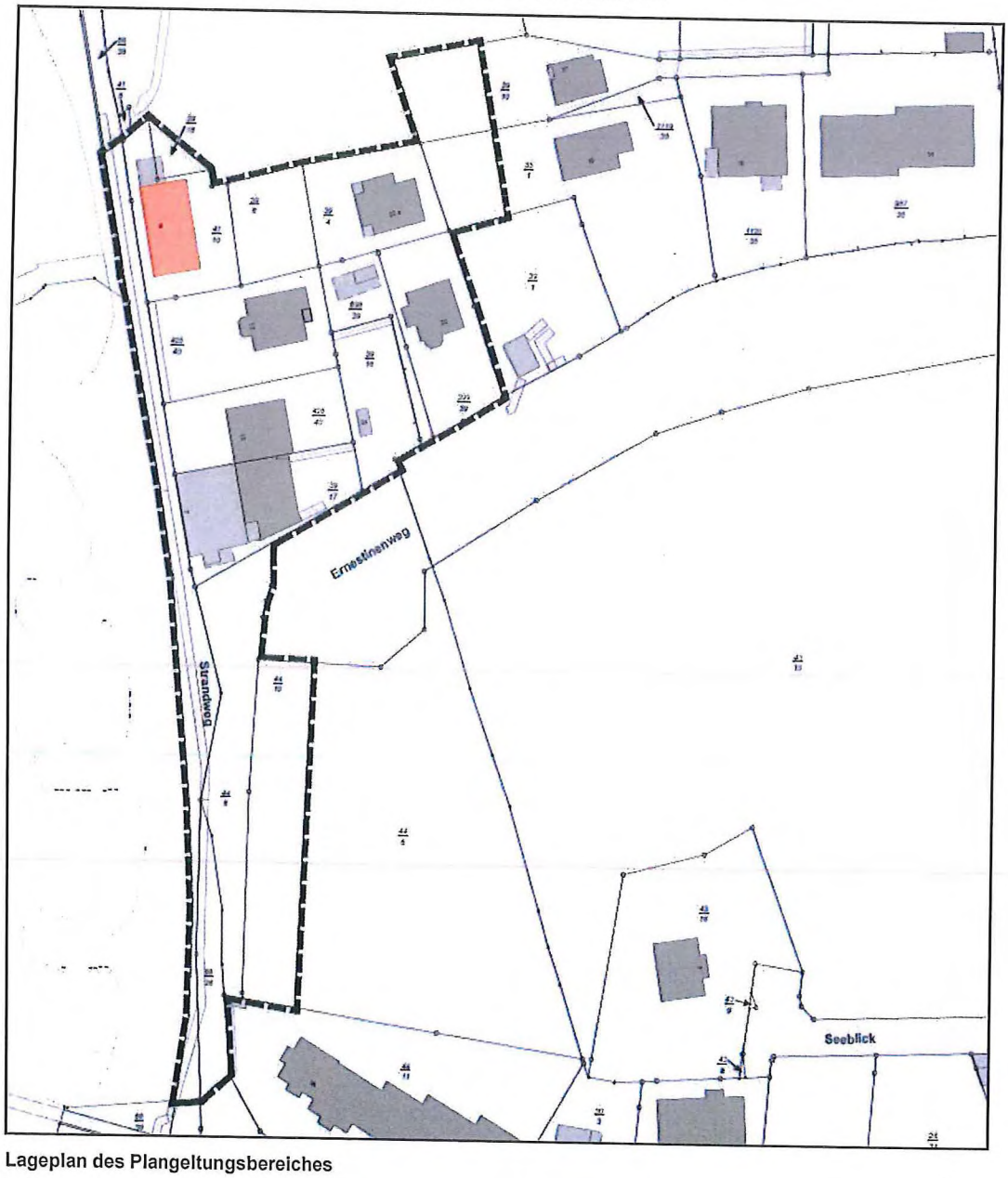
Lage innerhalb der Gemeinde (Quelle: Bing Maps)

Südwestlich des Plangebietes in ca. 130 m Entfernung befindet sich der Anleger „Mönkeberg" der Förde-Schifffahrt über den eine Fährverbindung mit Kiel und den angrenzenden Umlandgemeinden hergestellt ist.

Der Plangeltungsbereich umfasst mehrere bestehende Wohngebäude nördlich des Ernestinenweges darunter auch das Gebäude eines ehemaligen gastronomischen Betriebes, das Gebäude des Mönkeberger Yachtclubs sowie einen Teil des Ufers der Kieler Förde an dem der Strandweg entlang führt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Germaniakoppel als größere innerörtliche Grünfläche an. Der nördliche und südliche Teilbereich des Plangeltungsbereiches wird durch den westlichen Verlauf der Straße Ernestinenweg sowie des Strandweges untergliedert bzw. begrenzt. Im Osten grenzt der Plangeltungsbereich an wohnbaulich genutzte Grundstücke sowie im Südosten an eine öffentliche Grünfläche entlang des Strandweges.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,63 ha. An der Westseite befindet sich das Gebiet im Bereich des Strandweges auf einer Höhenlage von ca. 0,5 m über NN (Normal Null). Nach Osten hin steigt das Gelände über eine Hangkante auf Höhenlagen von ca. 18,0 m über NN im nördlichen und auf ca. 4,0 m über NN im südlichen Bereich an.



Lageplan des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Grenze der Germaniakoppel,
- im Osten durch die angrenzenden Grundstücksflächen mit Wohnbebauung, den Verlauf der Straße Ernestinenweg und der vorhandenen Waldfläche,
- im Süden durch die nördliche Grenze des Ernestinenweges und im Verlauf des Strandweges durch den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 26,
- im Westen durch die Kieler Förde.

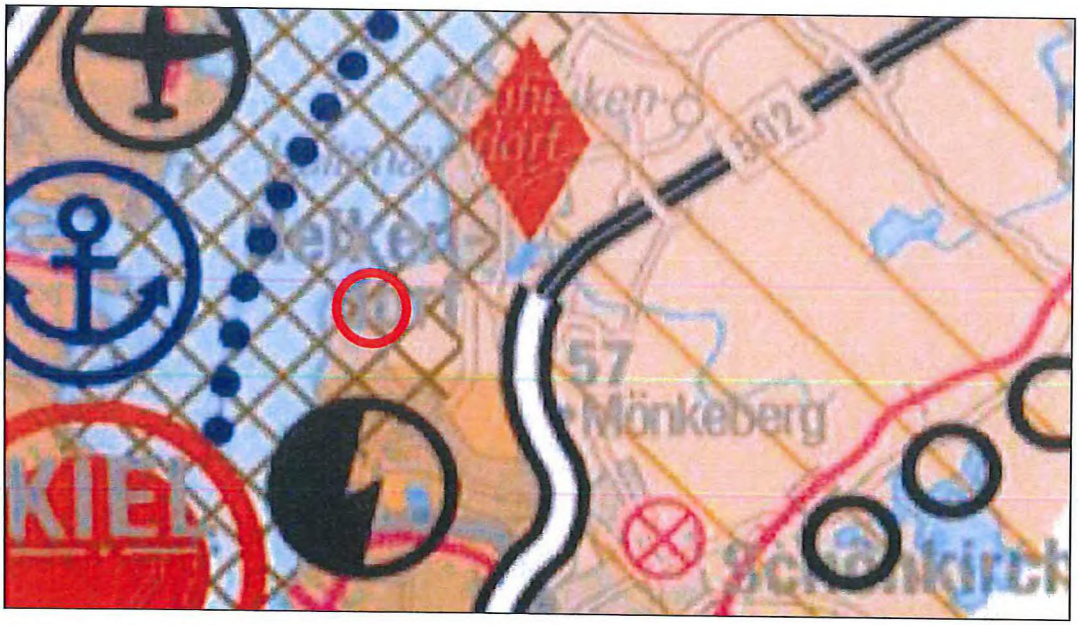
4. ÜBERGEORDNETE UND VORANGEGANGENE PLANUNGEN

4.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Aussagen zu den Zielen der Raumordnung für die Gemeinde Mönkeberg finden sich im Regionalplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2000 (bestehend aus den kreisfreien Städten Kiel und Neumünster sowie den Kreisen Rendsburg - Eckernförde und Plön), in dem die Aussagen des Landesraumordnungsplanes für Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 konkretisiert und ergänzt wurden. Der bisher geltende Landesraumordnungsplan wurde im Jahr 2010 durch den Landesentwicklungsplan ersetzt, der seitdem die Entwicklung des Landes bis zum Jahr 2025 vorgeben soll.

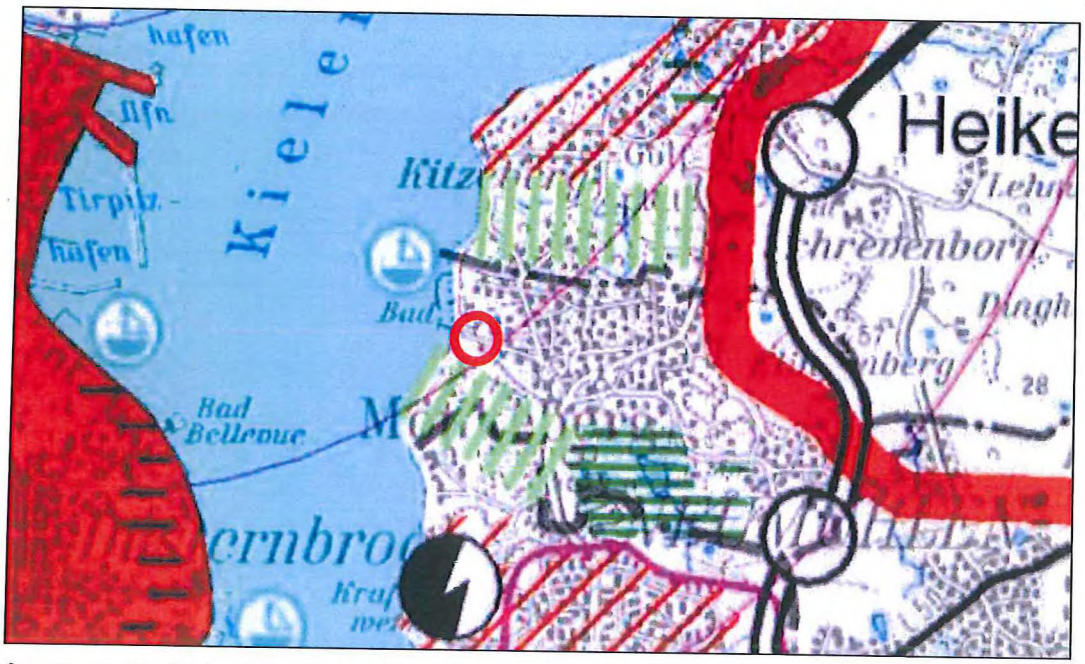
Die Gemeinde Mönkeberg gehört in ihrer Gemeindefunktion zum Verdichtungsraum um Kiel und liegt auf der Siedlungsachse Kiel - Schönberg. Mönkeberg ist auf dieser Achse als Siedlungsschwerpunkt ausgewiesen. Die Siedlungsschwerpunkte sollen dieser Zielsetzung durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Im LEP ist der Planbereich als Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung dargestellt. Demnach eignet sich die gesamte Region um Mönkeberg und insbesondere das Plangebiet aufgrund seiner naturräumlichen und landschaftlichen Potentiale für Maßnahmen zur Neugestaltung und Verbesserung des touristischen Potentials.



Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Hinsichtlich touristischer Entwicklungen soll Standorten, die eine unmittelbare Lage am Meer aufweisen, was für das Plangebiet zutrifft, bei der Entwicklung ein besonderes Gewicht in Bezug auf den Tourismus und die Erholung beigemessen werden. Maßnahmen zur Struktur- und Qualitätsverbesserung besitzen hier eine vorrangige Bedeutung. Dabei sind auch zusätzliche Kapazitäten möglich, wenn diese einer Struktur- und Qualitätsverbesserung des Angebots dienen.



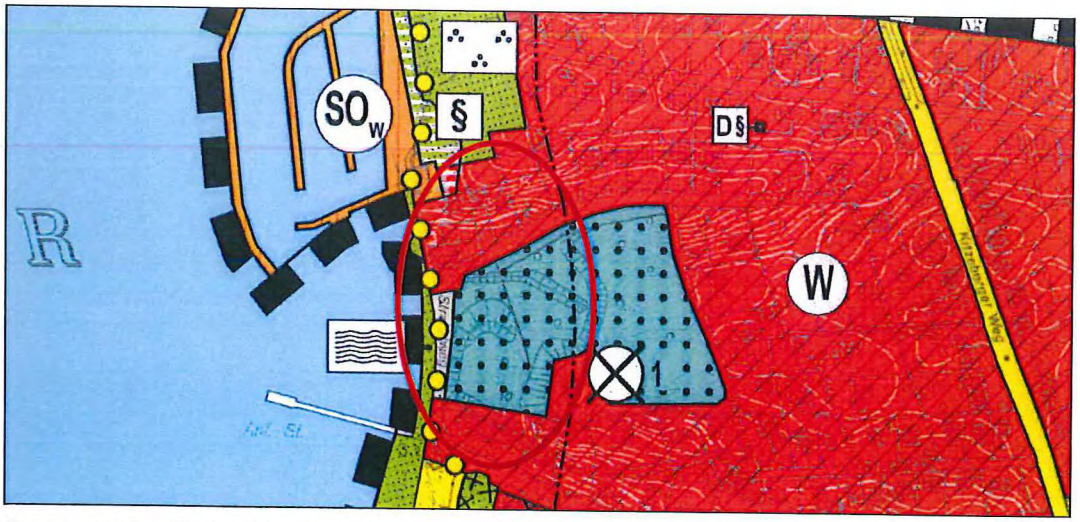
Auszug aus dem Regionalplan für den Planungsraum III

Hochwertige Standorte insbesondere in direkter Strand-, Wasser- oder Promenadenlage - wie es für das vorliegende Plangebiet in Strandlage der Fall ist -, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird, sollen zur Stärkung des örtlichen Tourismus hochwertigen Tourismuseinrichtungen und -angeboten vorgehalten werden.

Mit der vorliegenden Planung wird insofern von diesen Zielsetzungen abgewichen. Für den wassernahen Standort wird eine ausschließliche Wohnbebauung angestrebt, da sich eine touristische Entwicklung z.B. in Form eine Gastronomie am bisherigen Standort wirtschaftlich nicht darstellen lässt. Auf Grund der Erschließungssituation über den Strandweg als Anliegerstraße war eine Gastronomie von überörtlicher Bedeutung bereits in der Vergangenheit konfliktbehaftet.

4.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Mönkeberg, der im Jahre 2007 genehmigt wurde, stellt den nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches, der durch eine vorhandene Wohnbebauung geprägt ist, als Wohnbaufläche dar. Im Süden des Plangeltungsbereiches sind eine Grünfläche und der Verlauf des Fördewanderweges dargestellt. Im Norden grenzt die Fläche eines Sondergebietes an, das durch den Sportboothafen genutzt wird, sowie eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" an das Plangebiet an. Südlich an das Plangebiet angrenzend ist eine Fläche für Wald dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Die vorgesehenen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 entwickeln sich aus den Darstellungen des F-Planes der Gemeinde.

4.3. Landschaftsplan

Die Fortschreibung des Landschaftsplanes der Gemeinde aus dem Jahre 2007 stellt in ihrer Planungskarte im südwestlichen Bereich des Gebietes den vorhandenen Strandbereich als Sandstrand dar.

Auszug aus dem Landschaftsplan

Bis auf diese Flächendarstellung ist das Gebiet als Wohnbaufläche mit einzelnen Baumbeständen dargestellt.

Südöstlich an das Plangebiet angrenzend ist die vorhandene Waldfläche für die naturnahe Entwicklung des Waldbestandes dargestellt. Die Fläche ist naturschutzrechtlich nicht geschützt, es sind jedoch die Schutzbestimmungen des Landeswaldgesetzes zu berücksichtigen.

Die vorgesehenen Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 entwickeln sich aus den Darstellungen des L-Planes der Gemeinde.

4.4. Rahmenplanungen

Die Gemeinde Mönkeberg hat sich mit dem vorliegenden Bereich im Zuge der Rahmenplanung „Kieler Förde" sowie einer Rahmenplanung für den Strand- und Uferbereich auseinandergesetzt.

Im Rahmenplan sind für die Gemeinde Mönkeberg die folgenden, für den vorliegenden Bereich relevanten Ziele formuliert worden:

- Attraktivierung des Fördewanderweges zwischen Heikendorf und Mönkeberg bis an die Kieler Stadtgrenze auch durch dessen durchgehende Führung entlang des Fördeufers als Förderundweg sowie der seitlich angrenzenden Bereiche,
- grundsätzliche Aufwertung und Ausbau der Infrastruktur,
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Grün- und Freiflächen sowie Waldflächen.

Für den gesamten Bereich der Förde ist als Ziel die Verbesserung der Erlebbarkeit der Förde von der Uferkante aus formuliert worden.

4.5. Tourismuskonzeption

Im Jahre 2011 ist für die Gemeinde Mönkeberg eine Tourismuskonzeption erarbeitet worden. Neben der Formulierung grundsätzlicher Ziele der Untersuchung und Beschreibung der notwendigen Maßnahmen zur Förderung des örtlichen Tourismus wurden im Kapitel „Touristisches Entwicklungskonzept" auch konkrete Maßnahmen und Projektideen benannt.

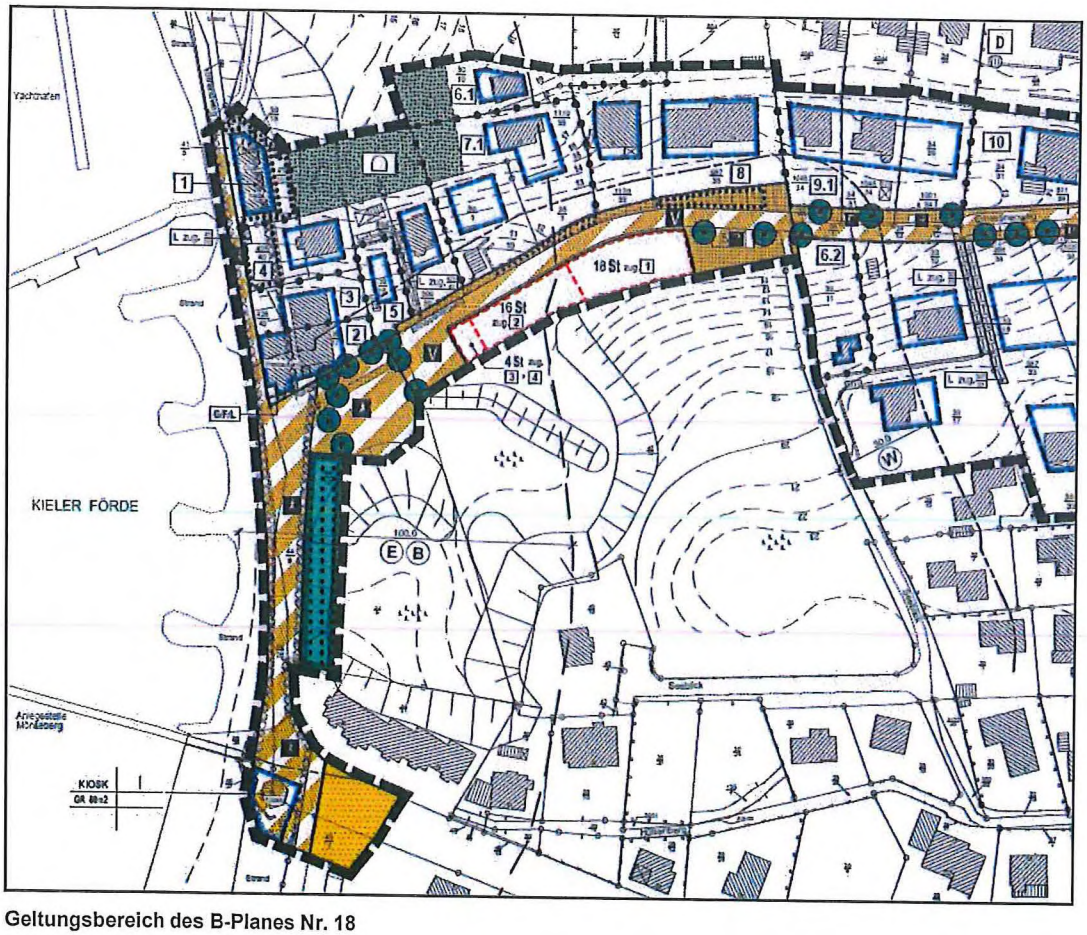
Die in die Gesamtkonzeption des Tourismuskonzeptes eingebetteten Zielsetzungen zur touristischen Entwicklung auch des vorliegenden Planbereiches werden wie folgt benannt:

- Besetzung der maritimen Perlenkette im Erlebnisraum Kieler Förde mit eigenen unverwechselbaren Angeboten und Themen,
- Förderung des Tagestourismus,
- Steigerung der Aufenthalts- und Wohlfühlqualität,
- Qualitätsverbesserung des Strandes und der Uferbereiche,
- Sicherung des Erholungs- und Wohnwertes für Urlauber und Einwohner,
- Sicherung von Freiflächen mit Meerblick für touristische Nutzungen sowie
- Entwicklung von mindestens einem weiteren gastronomischen Angebot im zentralen Urlaubsbereich.

4.6. Bebauungsplanung

Der B-Plan Nr. 18 für das Gebiet „Ernestinenweg / Strandweg" wurde im Jahr 2004 rechtskräftig. Diese Planung regelt insbesondere die Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb des Yachtclubs im Norden des Geltungsbereiches. Ebenfalls umfasst er die Wohnbebauung entlang des Ernestinenweges und den weiter südlich liegenden Kreuzungsbereich Stubenrauchstraße / Strandweg mit dem bestehenden Kiosk.

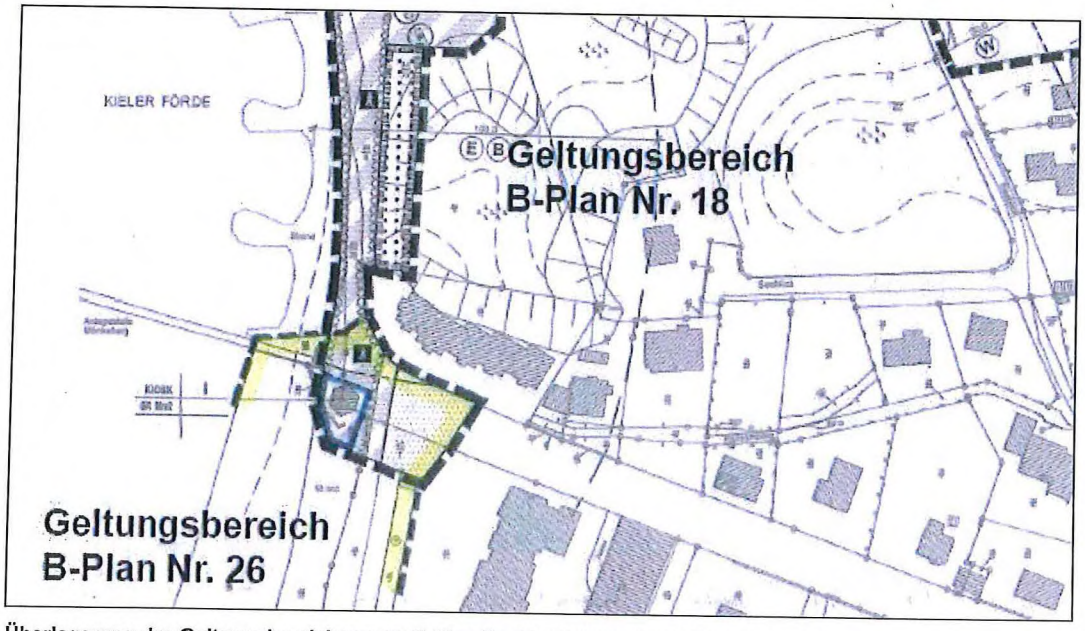
Der Geltungsbereich der vorliegenden Planänderung deckt sich im nördlichen Bereich mit den Abgrenzungen des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 18 als Ursprungsplan, um hier einen sinnvollen Zuschnitt der Geltungsbereiche zu gewährleisten. Innerhalb dieses Bereiches werden die Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 die Festsetzungen des B-Planes Nr. 18 ersetzen, wobei einige Festsetzungen lediglich übernommen werden.



Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18

Im Süden des Plangeltungsbereiches, im Verlauf des Strandweges wird der Geltungsbereich unter Berücksichtigung des Geltungsbereiches des im Aufstellungsverfahren befindlichen B-

Planes Nr. 26 geschnitten. Dieser umfasst die ehemals im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 gelegenen Flächen des bestehenden Kioskes.



Überlagerung des Geltungsbereiches vom B-Plan Nr. 26 mit dem des B-Planes Nr. 18

5. PLANUNG

5.1. Ziele der Planung

Durch die vorliegende Änderung des B-Planes Nr. 18 wird vorrangig die Neugestaltung des am westlichen Ende des Ernestinenweges gelegenen Grundstücksbereiches, dessen Gebäudebestand bislang in Teilen auch gastronomischen Zwecken diente, verfolgt. Hier soll nach Abriss der bestehenden Gebäude eine Neubebauung mit einem Wohngebäude ermöglicht werden.

Umgebende Bereiche werden in die Planung einbezogen, um mögliche städtebauliche Spannungen im Zuge der Planung zu lösen bzw. in einem Teilbereich zur Germaniakoppel hin den derzeitigen genehmigten, von den Festsetzungen des B-Planes Nr. 18 abweichenden baulichen Bestand planungsrechtlich zu erfassen.

Zur Umsetzung der Planungsabsichten ist es erforderlich entsprechende, gegenüber dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 18 veränderte Festsetzungen zu treffen. Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 soll dabei innerhalb ihres Plangeltungsbereiches die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 18 teilweise ersetzen.

Ziel der Planung ist ebenfalls die Beachtung der Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes. Hinsichtlich des Hochwasserschutzes werden entsprechende Festsetzungen zur Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude sowie erlätrende Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Hinsichtlich des Küstenschutzes und baulicher Maßnahmen innerhalb für den Küstenschutz relevanter Bereiche ist festzustellen, dass sich der Geltungsbereich der vorliegenden Planung innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jede Bebauung im Gebiet einer Gemeinde, die trotz eventuell vorhandener Baulücken den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit erweckt, nach Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Diese Strukturen sind im vorliegenden Planungsgebiet nach dem Kenntnisstand der Gemeinde seit Jahrzehnten zweifelsfrei vorhanden. Auf dem Grundstück des geplanten Neubaus ist der Bestand eines Gebäudes aus dem Jahr 1898 aktenkundlich nachweisbar.

Der Plangeltungsbereich ist bereits in früheren Flächennutzungsplanungen als vorhandenes Baugebiet ausgewiesen worden und wird in der aktuellen Fassung des Flächennutzungsplanes

der Gemeinde, beschlossen im Jahr 2007, als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gebiet gehört somit zum Siedlungsraum der Gemeinde. Darüber hinaus ist der Bereich auch durch den Bebauungsplan Nr. 18, der am 01.12.2004 rechtskräftig wurde, bauplanungsrechtlich verbindlich überplant. Die vorliegende Planung nimmt lediglich eine Änderung einiger Festsetzungen des Ursprungsplanes vor und soll den Neubau eines Gebäudes vorbereiten, dessen Sanierung unter anderem aufgrund der Bausubstanz und extrem fehlender Energieeffizienz nicht angemessen wirtschaftlich und zeitgemäß umzusetzen wäre.

Zweifelsohne bedeutet der Abriss und geplante Neubau an dieser Stelle eine wesentliche Änderung der Bebauung und somit auch der städtebaulich räumlichen Situation bzw. auch des Ortsbildes. Hier insbesondere auch für die Bedeutung des Siedlungs- und Landschaftsbildes von der Kieler Förde aus.

Das Ziel der Gemeinde ist vor allen Dingen die Abrundung der vorhandenen Bebauung und somit das kleinräumliche Ortsbild auch durch einen Neubau zu bewahren. Die seit vielen Jahrzehnten vorhandene Bebauung, die Ausgestaltung des Fördewanderweges und die Anlagen der Sportbootmarine haben zweifellos im Laufe der Zeit den Bereich des Steilufers beeinträchtigt und demgemäß sind den Küstenschutz und die Böschung betreffende Baumaßnahmen auch nach Ansicht der Gemeinde besonders zu bewerten. Sie nimmt daher die Belange des Küstenschutzes zur Kenntnis. Die Gemeinde weist jedoch ausdrücklich darauf hin, dass sowohl auf den beiden Grundstücken, die für eine Neubebauung vorgesehen sind, als auch auf den weiteren Grundstücksflächen seit mehreren Jahrzehnten Gebäude vorhanden sind und sie durch einen Neubau oder Anbauten an bestehende Gebäude gerade in dieser Ortslage ihr Ortsbild bewahren bzw. gestalterisch zeitgemäß weiterentwickeln will.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sollen eine Bebauung nicht nur des besagten Grundstücks weiterhin ermöglichen. Dabei sind selbstverständlich die Belange des Küstenschutzes zu beachten und falls erforderlich ist durch den jeweiligen Bauherrn oder Grundstückseigentümer eine entsprechende Ausnahmegenehmigung vor einer Bauantragstellung bzw. Baumaßnahme zu stellen. Gegebenenfalls zum Beispiel durch den Bauherrn ist bereits im Vorweg der Planung von beabsichtigten baulichen Maßnahmen die Abstimmung mit den zuständigen Behörden zu suchen.

Unter Würdigung der o.g. Aspekte sind die wesentlichen städtebaulichen Ziele bei der Planung sind zusammengefasst

- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Beachtung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Förderung der Eigentumsbildung der Bevölkerung und die Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen,
- die geordnete Weiterentwicklung des baulichen Bestandes im Plangebiet unter Beachtung des Belanges der Erhaltung des Ortsbildes,
- die positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie
- die Beachtung der Belange des Küstenschutzes in einem angemessenen Rahmen.

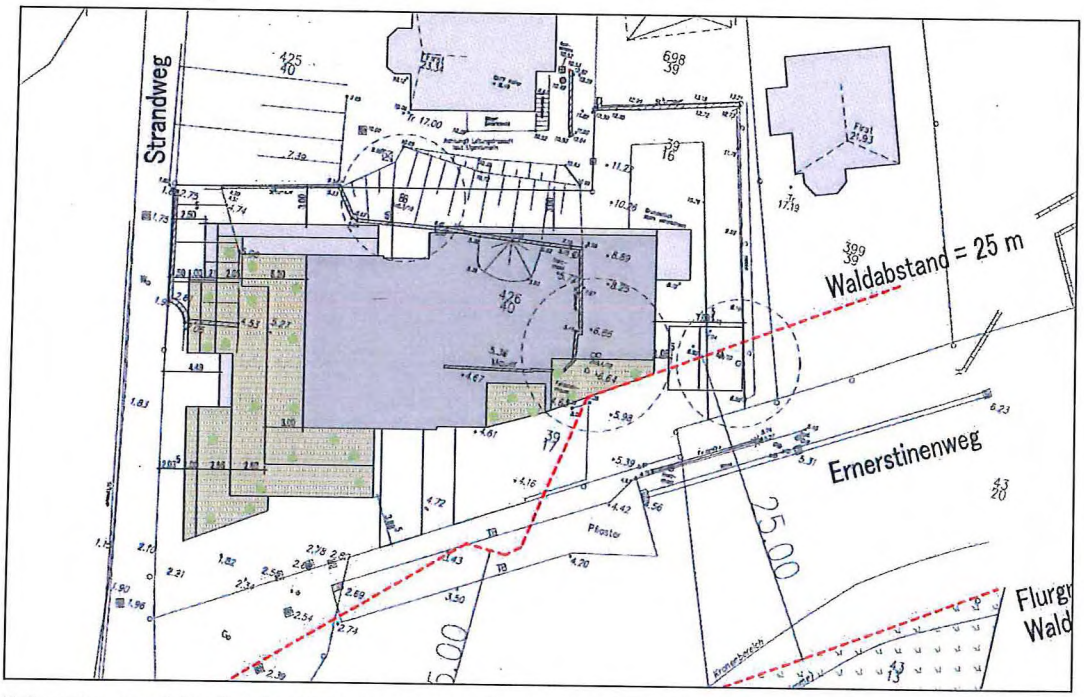
5.2. Vorhabenplanung Strandweg 8 und 10

Ein Planungsanlass für die Aufstellung der vorliegenden Planung ist, wie bereits ausgeführt, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umgestaltung des Grundstücksbereiches am westlichen Ende des Ernestinenweges, der den Gebäudebestand eines Wohnhauses sowie des ehemaligen Restaurants „Dynastie" umfasst.

Der Entwurf des Vorhabens, der in intensiver Abstimmung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde entwickelt wurde, sieht auf den Grundstücken Strandweg 8 und 10, den Abriss der Bestandsgebäude und eine Neubebauung mit einem reinen Wohngebäude mit insgesamt vier Nutzebenen vor, die zum Strandweg ausgerichtet mit versetzten Geschossebenen errichtet werden sollen.

In dem Gebäude sollen auf den geplanten vier Geschossebenen insgesamt 11 Wohneinheiten entstehen. Auf Grund der Hanglage des Grundstückes kommt der Einfügung des Vorhabens in die örtliche Situation besondere Bedeutung zu. Das Erdgeschoss wird nach Westen zum

Strandweg hin auf Grund des Erfordernisses eine hochwassersichere Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens von 3,50 m über Normal Null (NN) einzuhalten, einen Sockel ausbilden und sich nach Osten hin unterhalb der umgebenden Geländehöhe bewegen.



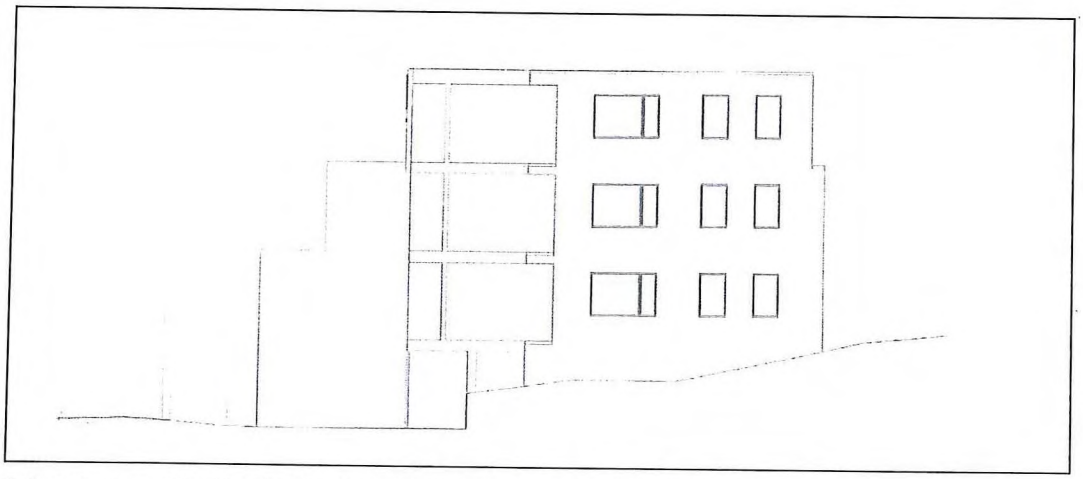
Bebauungsvorschlag Mehrfamilienhaus, Lageplan (Architekturbüro Göttsch, August 2015)

Aus diesem Grund und um Flächen für den ruhenden Verkehr bereitzustellen, wird der östliche Bereich des Erdgeschosses als Garagengeschoss für 9 Stellplätze ausgebildet, die im Bereich der Zufahrt ebenerdig vom Ernestinenweg aus angefahren werden können.

Bei dem ersten und zweiten Obergeschoss handelt es sich um Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung und bei der vierten Geschossebene um ein Staffelgeschoss. Die Höhe des geplanten Gebäudes wird mit einer Höhe von ca. 16,75 m über NN etwas höher sein als der derzeit vorhandene Gebäudebestand, der eine Höhe von ca. 14,00 m über NN aufweist. Die größere Höhe ist zum Teil durch die Anhebung des Erdgeschossfertigfußbodens auf 3,50 m bedingt aber auch der gewollten größeren Ausnutzung des Grundstückes geschuldet.

Bebauungsvorschlag Mehrfamilienhaus, Westansicht (Architekturbüro Göttsch, August 2015)

Das geplante Gebäude wird eine Höhe über dem Erdgeschossfertigfußboden von ca. 13,25 m aufweisen. Die unmittelbar umgebenden Gebäude sind zweigeschossig mit steil geneigten Dächern und haben ebenfalls Gebäudehöhen von ca. 13,00 m über dem Terrain. Auf Grund des starken Geländeanstiegs bleibt die Höhe des geplanten Gebäudes damit deutlich unterhalb der Höhe der bestehenden Gebäude und belässt sie von der Förde aus sichtbar.



Bebauungsvorschlag Mehrfamilienhaus, Ostansicht (Architekturbüro Göttsch, August 2015)

Der Entwurf sieht eine überbaute Fläche von ca. 650 m². Im Vergleich zum Bestandsgebäude wird das geplante Gebäude etwas weiter vom Strandweg abrücken, was die derzeitige Situation dort verbessert. Auch zum Ernestinenweg wird die Neubebauung hinter die derzeit vorhandene Gebäudeflucht zurücktreten.

5.3. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Durch die vorliegende Planung wird die städtebauliche Gestalt des Plangebietes im Bereich des Strandweges verändert. Die Neubebauung wird auf diesem schwer bebaubaren Grundstück auch aus wirtschaftlichen Gründen großflächiger und höher als das zurzeit noch bestehende Gebäude entstehen. Durch Vorgaben zur Höhenentwicklung und Gestaltung des Gebäudes soll dieses städtebaulich möglichst verträglich in das Orts- und Landschaftsbild eingefügt werden.

Da die bestehenden Grundstücksflächen bereits überwiegend versiegelt sind, wird die geplante Neubebauung nur zu einer unwesentlichen zusätzlichen Versiegelung und damit zu einer geringen weitergehenden Beeinträchtigung der natürlichen Funktionen des Bodens führen.

Durch das zurücktreten des geplanten Gebäudes sowohl vom Ernestinenweg als auch vom Strandweg wird die städtebaulich-räumliche Situation im unmittelbaren Umfeld verbessert.

Eine Verbesserung tritt auch hinsichtlich der gegenüber dem Bestand des Gastronomiebetriebes zurückgehenden Verkehrsbelastung des Ernestinenweges ein. Von der gastronomischen Nutzung bislang ausgehende Lärmemissionen durch den Betrieb selbst sowie durch Fahrbewegungen und Parkvorgänge von Besucherfahrzeugen entfallen künftig.

Weitere Beeinträchtigungen benachbarter Nutzungen durch die Neubebauung sowie Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen untereinander oder durch bereits vorhandene Nutzungen selbst sind nicht erkennbar.

5.4. Alternativenprüfung

Eine Prüfung alternativer Standorte hinsichtlich des konkreten Vorhabens am Strandweg entfällt im vorliegenden Fall. Anlass der vorliegenden Planung ist die Neugestaltung dieses attraktiven Standortes. Die Gemeinde Mönkeberg unterstützt das Vorhaben, den Bereich neu zu gestalten und damit einem längeren Leerstand entgegen zu wirken.

Im Zuge der Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer wurde neben einer reinen Wohnnutzung auch eine gemischte Nutzung mit einem Gastronomiebetrieb geprüft, jedoch aus unterschiedlichen Gründen verworfen. Hinsichtlich des konkreten Entwurfes wurden unterschiedliche Gestaltungsvarianten und Ausnutzungen des Grundstückes geprüft.

6. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

6.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in 3 Teilgebiete untergliedert.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen (Baufelder) erfolgt für das Teilgebiet 2 vor dem Hintergrund der konkret verfolgten hochbaulichen Gestaltung sowie für die Teilgebiete 1 und 3, die lediglich den baulichen Bestand sichern, auch hinsichtlich angemessener baulicher Erweiterungen. In den Zuschnitt der Baufelder eingeflossen sind ebenfalls die Belange des Küstenschutzes, da sich die Grundstücke im oder am Steilufer zur Kieler Förde befinden.

Für das Teilgebiet 1 wird die Baugrenze annähernd auf den baulichen Bestand reduziert und lediglich umlaufend ein geringer Erweiterungsspielraum z.B. für Überdachungen oder nachträgliche Maßnahmen zur Wärmedämmung belassen.

Die Baufelder innerhalb des Teilgebietes 3 nehmen ebenfalls den baulichen Bestand auf und lassen geringfügige Erweiterungen in einer maximalen Tiefe von ca. 4,0 m zu. Unter Beachtung der getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung können hier Anbauten geringer Grundfläche z.B. in Form von Wintergärten entstehen. Die Baufelder sind so ausgelegt, dass mögliche Anbauten nicht dichter an das Steilufer heranrücken.

Das Teilgebiet 1 wird wie auch im Ursprungsplan als Sonstiges Sondergebiet -Yachtclub- festgesetzt. Die Sonderbaufläche soll ausschließlich dem Betrieb des Clubhauses des Yachtclubs dienen. Daher ist gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der Nutzung abschließend festgesetzt. Zulässig ist ein Clubhaus für den Yachtclub mit zugeordneter Schank- und Speisewirtschaft. Ebenfalls zulässig sind Räume zur Unterbringung von Aufsichts- und Betriebspersonal, für die Verwaltung und für die der wassersportlichen Nutzung dienenden Berufe (z.B. Vermietung und Verpachtung sowie Verkauf, Reparatur und Ausbesserung von Booten und Zubehör).

Die überbaubare Fläche und die festgesetzten Werte für die maximal überbaubare Grund- und Geschossfläche sichern den Bestand. Bauliche Erweiterungen größeren Umfangs sind nicht vorgesehen und in der örtlichen Situation auch nur schwer möglich.

Die Festsetzungen zur Art der Nutzung für die Teilgebiete 2 und 3 sollen sich an dem vorhandenen Gebietscharakter orientieren. Die Gebiete sollen hierbei wie bisher vorwiegend dem Wohnen dienen. Deshalb werden sie gemäß § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In allen allgemeinen Wohngebieten sind dabei gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig, da sie dem Charakter des Gebietes nicht entsprechen und sich störend auf ihr Umfeld auswirken könnten.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes bleiben ausnahmsweise zulässig, um den Belangen des Fremdenverkehrs in der attraktiven Lage in Strandnähe gerecht zu werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Teilgebiete 1 und 3 über die Festsetzung einer absoluten Zahl für die überbaubare Grundfläche gesteuert. Diese ist für die beiden Teilgebiete unterschiedlich festgesetzt. Sie orientiert sich am baulichen Bestand und der Umgebungsbebauung sowie am verträglichen Umfang möglicher Neu- und Erweiterungsbauten.

Die Grundstücksfläche des Teilgebietes 2 ist durch bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen und Stellplätze bereits stark versiegelt. Um die derzeitige Ausnutzung bzw. Bebauung des Grundstückes zu sichern und festzuschreiben, wurde im B-Plan Nr. 18 das Maß der baulichen Nutzung für den südlichen Teilbereich des vorliegenden Teilgebietes 2 mit einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt. Für den nördlichen Teilbereich wurde eine Grundfläche von 150 m² zugelassen.

Vor diesem Hintergrund wird für das Teilgebiet 2 zugunsten der Umsetzung des geplanten Vorhabens eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Die Überschreitung der zulässigen

Obergrenze für die Grundflächenzahl von 0,4 für allgemeine Wohngebiete wird in dem vorliegenden Fall auf Grund der besonderen örtlichen Situation als städtebaulich verträglich angesehen.

Die außergewöhnliche Lage der Grundstücksflächen im Teilgebiet 2 ist geprägt durch die unmittelbare Nähe zur Kieler Förde, zum Strand und dem Fördewanderweg sowie der rückwärtig angrenzenden Wohnbebauung und stellt so eine besondere städtebauliche Situation dar. Die Gemeinde entspricht dieser Situation, indem sie zum einen durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet den Charakter des Gebietes wahrt und weiterentwickelt und zum anderen Entwicklungsmöglichkeiten für eine zeitgemäße und dem Standort angemessene Wohnbebauung einräumt.

Die Bebauung an sich kann von ihrer Maßstäblichkeit her als sich in das Gebiet einfügend betrachtet werden. Die maximal zulässige Geschossflächenzahl von 1,2 wird eingehalten und die im B-Plan getroffenen Höhenfestsetzungen und gestalterischen Vorgaben gewährleisten die Einbindung in die Umgebungsbebauung.

Die besonderen städtebaulichen Gründe, die die Überschreitung der Grundflächenzahl erfordern, liegen in den oben genannten Gründen. Die im Teilgebiet 2 vorgesehene Bebauungsdichte ist als Einzelfall anzusehen. Das Plangebiet des B-Planes Nr. 18 ist im Übrigen durch seine lockere Bebauung geprägt, so dass die Überschreitung zu keiner überhöhten Bebauungsdichte im Plangebiet führt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere bezüglich der Besonnung und Belichtung sind daher als nicht beeinträchtigt anzusehen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind ebenfalls nicht zu befürchten. Die Bodenversiegelung durch die Bebauung im Teilgebiet 2 ist im Verhältnis zum gesamten Plangebiet nicht maßgebend.

Die Bedürfnisse des Verkehrs sind befriedigt. Durch die Neuordnung der verkehrlichen Belange im Ernestinenweg wurde die verkehrliche Situation bereits verbessert. Durch die Aufgabe der gastronomischen Nutzung erfolgt eine weitere Verbesserung der verkehrlichen Abläufe.

Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Planung nicht entgegen, insbesondere nicht die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die Anforderungen und Belange des Hochwasser- und Küstenschutzes sowie, wie bereits erläutert, die notwendige Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild sind berücksichtigt.

Die Regelungen für das Teilgebiet 2 zur zulässigen Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Terrassen oder Balkone in den Baufeldern 1 und 2 innerhalb der gesondert gekennzeichneten Bereiche dienen der Sicherstellung der Umsetzung des abgestimmten hochbaulichen Entwurfes für das Grundstück und sollen insbesondere hinsichtlich der Gebäudeansicht von der Wasserseite dafür Sorge tragen, dass der Baukörper geschossweise sukzessive vom Strandweg zurücktritt.

6.1.2 Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt für die getroffenen Höhenfestsetzungen ist der Erdgeschossfertigfußboden, dessen Höhe in den Teilgebieten 1 und 2 als absoluter Wert mit 3,50 m über NN festgesetzt ist. Im Teilgebiet 3 darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Sockelhöhe) der Hauptgebäude maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der im festgesetzten Baufeld vorhandenen festgelegten Geländehöhe liegen. Als festgelegte Geländehöhe gilt hier die natürliche Geländeoberfläche.

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäude- und Traufhöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Gebäudes. Abgas- und Lüftungsschornsteine dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe ist auf die Traufen der Hauptdächer nicht aber auf die Traufen von z.B. Dachaufbauten oder die giebelseitige Traufe von Krüppelwalmdächern anzuwenden.

Für das Teilgebiet 2 sind die Höhen der jeweiligen Geschossebenen sowie Ausnahmetatbestände für deren Überschreitung z.B. durch Geländer differenziert festgesetzt, um die Einbindung in die Umgebungsbebauung sowie die Umsetzung des abgestimmten Bebauungskonzeptes zu sichern.

Eine Festsetzung der maximalen Geschossfläche wird nicht vorgenommen, da mit der Vorgabe der maximalen Grundfläche der baulichen Anlagen und den Höhenfestsetzungen, die zulässige Kubatur der Gebäude hinreichend definiert ist.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und sonstige Nutzungsregelungen

Im Teilgebiet 1 ist auf Grund der vorgefundenen Nutzung und Eigenart des Baukörpers eine offene Bauweise festgesetzt. Für das Teilgebiet 2 wird vor dem Hintergrund der angestrebten Bebauung ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Im Teilgebiet 3 werden dem Bestand entsprechend ausschließlich Einzelhäuser zugelassen.

Als weitere Regelung der Nutzungsdichte, insbesondere zugunsten einer verträglichen Ausnutzung der vorhandenen und künftigen Bebauung und der Belastung des Gebietes durch den ruhenden und fließenden Verkehr, ist in den allgemeinen Wohngebieten die maximale Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt.

Auf Grund der Größenordnung der vorhandenen Bebauung im Teilgebiet 3 werden dort maximal 3 Wohneinheiten je Wohngebäude sowie im Teilgebiet 2 am abgestimmten Vorhabenkonzept orientiert maximal 11 Wohneinheiten zugelassen.

In Verbindung mit dem Maß der baulichen Nutzung orientiert sich die Festsetzung der Baufelder, die als Bauflächen und wo erforderlich als einzelne Baufenster festgesetzt sind, am baulichen Bestand, sichert ihn und lässt Erweiterungsmöglichkeiten zu.

Im Teilgebiet 2 erfolgt die Festsetzung der überbaubaren Flächen am abgestimmten Konzept orientiert. Zudem wird eine geschossweise Festsetzung der Baufelder vorgenommen, um aus gestalterischen Gründen das sukzessive Zurücktreten der geplanten Bebauung vom Strandweg sicherzustellen.

6.1.4 Grünflächen

Neben den öffentlichen Verkehrsflächen des Strandweges und den bebauten Grundstücksflächen bilden private Grünflächen einen weiteren Flächenanteil innerhalb des Plangebietes.

Innerhalb des Teilgebietes 3 werden die prägenden Freiflächen der Grundstücke im Übergangsbereich zu angrenzenden Grünflächen (Germaniakoppel) sowie vorhandenen Bepflanzungen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten" festgesetzt.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Hausgärten- sind Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich die für eine zweckentsprechende Grundstücksnutzung erforderlichen Einfriedungen und Wege soweit sie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

6.2. Örtliche Bauvorschriften

Im Sinne der Bewahrung des Ortsbildes und einer guten Einfügung von Neubauten und baulichen Veränderungen in das Ortsbild werden im Plangebiet im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften gemäß § 84 LBO die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen getroffen, um eine ansprechende und harmonische Einfügung der geplanten Gebäude in die Umgebungsbebauung und die umgebende Landschaft gewährleisten zu können.

Vor diesem Hintergrund sind die Fassaden der Hauptgebäude in allen Teilgebieten nur mit rotem, rotbraunem, braunem, gelbem, weißem oder weiß geschlämmtem Verblendmauerwerk oder in einer in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) von mindestens 70 % aufweisen muss, zulässig. Hiermit wird die in der Umgebung vorhandene Gestaltung aufgenommen und fortgesetzt.

Zur Erweiterung des Gestaltungsspielraumes und zugunsten moderner Bauformen dürfen für Teilflächen der Fassaden je Fassadenseite bis maximal 40 % der jeweiligen Gesamtfläche auch naturbelassene oder farblos lasierte Holzverkleidung aus flachen Brettern verwendet werden.

Regelungen zu Dachformen, Dachneigungen, Dachaufbauten und zur Dachgestaltung sind lediglich für das Teilgebiet 3 getroffen worden, um hier den Baustil mit steilgeneigten Dächern zu erhalten. In den Teilgebieten 1 und 2 sind demnach z.B. auch Flachdächer oder Pultdächer zulässig, um hier abweichende Gestaltungsformen zu ermöglichen.

Ebenfalls zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft sind der Ausschluss von Dacheinschnitten sowie Regelungen zu Solaranlagen auf Dachflächen erfolgt.

Um für das Teilgebiet 2 eine transparente Fassadengestaltung zu erreichen, ist dort festgesetzt, dass die Brüstungen von Terrassen, Loggien oder Balkonen transparent aus Glas oder mit stab- oder gewebeförmig ausgebildeten Metallkonstruktionen herzustellen sind. Der nicht transparente Materialanteil je Ansichtsseite der jeweiligen Brüstung darf 20% nicht überschreiten. Die Brüstungen sind für die Gebäude bzw. Gebäudeteile innerhalb der festgesetzten Baufelder des Teilgebietes in einer einheitlichen Gestaltung auszuführen.

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung des neuen Wohngebietes und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie die Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge und deren Zufahrten getroffen.

Der Übergang vom Teilgebiet 2 zu den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen soll offen gestaltet werden. Daher ist hier festgesetzt, dass Einfriedungen aller Art unzulässig sind.

Zur Beschränkung des Versiegelungsgrades auf das notwendige Maß werden Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen insbesondere der ebenerdigen Stellplatzflächen und deren Zufahrten getroffen. Diese müssen in wasser- und luftdurchlässiger Bauart hergestellt werden, um auch für diese Flächen eine Versickerung von Regenwasser zu ermöglichen.

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

6.3. Grünordnerische Festsetzungen

Die Bebauung in den Teilgebieten 1 und 3 grenzt nördlich an Grünflächen. Südöstlich des Plangeltungsbereiches liegt eine Waldfläche, die sich im Osten direkt an das Plangebiet anschließt und sich in Teilen auch innerhalb des Plangebietes befindet. Die letztgenannte Waldfläche wird im B-Plan entsprechend als Fläche für Wald festgesetzt.

Der von der Förde aus wahrnehmbare durchgrünte Charakter ist darüber hinaus auch durch die Bepflanzungen an der Hangkante innerhalb der Baugebiete geprägt. Die vorhandenen Anpflanzungen werden daher als zu erhaltend festgesetzt.

6.4. Nachrichtliche Übernahmen

Die Umgrenzung des vom Hochwasser gefährdeten Bereiches umfasst insbesondere den unmittelbar an den Strandweg angrenzenden Bereich. Hier sind bei baulichen Anlagen entsprechende Schutzvorkehrungen gegen Hochwasser vorzunehmen. Die Mindesthöhe des Erdgeschossfertigfußbodens soll eine Höhe von 3,50 m über Normal Null nicht unterschreiten. Dies ist hinsichtlich des Teilgebietes 2 durch eine entsprechende textliche Festsetzung sichergestellt. Alle weiteren bebauten Bereiche befinden sich oberhalb der Höhe von 3,50 m über NN.

Weitergehende Ausführungen zum Küsten- und Hochwasserschutz können dem Kapitel 10 dieser Begründung entnommen werden.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des 150 m tiefen Gewässerschutzstreifens der Kieler Förde. Die Bestimmungen des § 35 Landesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Gemäß § 35, Abs. 4 Ziffer 4 LNatSchG kann eine Ausnahme vom Bauverbot für die Änderung von Bebauungsplänen zugelassen werden. Die Ausnahme für die 1. Änd. des B-Planes Nr. 18 wird

seitens der UNB in Aussicht gestellt. Die Ausnahme ist bei der UNB vor Inkrafttreten der Satzung bei der UNB zu beantragen.

Innerhalb und angrenzend an das Plangebiet befindet sich Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG). Innerhalb des nachrichtlich dargestellten, im Rahmen der Vorabstimmung mit der unteren Forstbehörde abgestimmten, auf 25,0 m reduzierten Waldabstandes (Waldschutzstreifen) befinden sich öffentliche Verkehrsflächen und Grundstücksflächen. Bei der Planung und Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich sind die Bestimmungen des § 24 (1) LWaldG einzuhalten.

Das Plangebiet grenzt an die Ostsee an. Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetztes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraßen erstrecken ist eine ström- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der jeweils aktuellen Fassung erforderlich.

7. UMWELTBELANGE

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Daher unterliegen die mit der Planung verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht der Eingriffsregelung nach § 14 BNatSchG. Damit ist auch kein Ausgleich für Natur und Landschaft erforderlich. Darüber hinaus ist kein Umweltbericht zu erstellen.

Es sind allerdings die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1 (6) BauGB bei der Aufstellung des Bauleitplans zu berücksichtigen. Anzuwenden sind die Vorschriften des Biotopschutzes (§ 30 BNatSchG) sowie des allgemeinen (§ 39 BNatSchG) und besonderen (§ 44ff. BNatSchG) Artenschutzes.

Die vorliegende Bauleitplanung ermöglicht eine zusätzliche Versiegelung bisher unversiegelter Böden. In den Teilgebieten 1 und 3 erfolgt im Wesentlichen eine Bestandssicherung mit der Möglichkeit geringfügiger Erweiterungen. In diesem Zusammenhang entstehen keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Im Teilgebiet 3 erfolgt eine geringfügige Vergrößerung der überbauten Flächen. Betroffen sind intensiv genutzte und zum Teil bereits versiegelte Flächen.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in diesem Rahmen als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig und sind gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht ausgleichspflichtig.

Unberührt bleibt davon die naturschutzrechtliche Ausgleichspflicht für Eingriffe in **gesetzlich geschützte Biotope**. Bei den im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen handelt es sich nicht um Knicks im Sinne des § 21 LNatSchG. Andere Biotope sind ebenfalls nicht vorhanden. Es erfolgt demnach kein Eingriff in gesetzlich geschützte Biotope.

Hinsichtlich des **Artenschutzes** ergeben sich durch die vorliegende Planung keine Auswirkungen, da nicht in relevante Gehölzstrukturen eingegriffen wird. Vorhandene Anpflanzungen insbesondere im Bereich der Hangkante zur Förde werden durch die vorliegende Planung als zu erhaltend festgesetzt und gesichert.

Der Abriss des ehemaligen Restaurants ist ausschließlich in den Wintermonaten zwischen November und März durchzuführen, um auszuschließen, dass eventuell vorhandene Sommerquartiere mit Fledermäusen vernichtet werden.

8. IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Betrachtung des Immissionsschutzes sind sowohl Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken als auch Emissionen, die von ihm ausgehen und benachbarte Nutzungen beeinträchtigen könnten, zu prüfen.

Da bei dem geplanten Neubau am Strandweg die gastronomische Nutzung entfällt, die bisher zu Lärmemissionen insbesondere durch den Verkehrslärm geführt hat, ist diesbezüglich von einer Verbesserung der Immissionssituation innerhalb des Gebietes auszugehen. Für die anderen Bereiche des Plangeltungsbereiches wird lediglich eine Sicherung des Bestandes verfolgt. Hieraus ergeben sich keine weiteren Emissionen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes zu betrachtende Nutzungen im näheren Umfeld des Plangebietes bestehen in der Nutzung des Sportboothafens, der westlich an das Plangebiet angrenzt und dessen Clubhaus sich innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet. Von hier ausgehende temporäre Lärmemissionen werden jedoch auch auf Grund der ausreichend großen Entfernung zu Wohnnutzungen als vertretbar und nicht wesentlich beeinträchtigend angesehen.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes zu betrachtende Nutzungen im weiteren Umfeld des Plangebietes bestehen in dem ca. 1,5 km südlich des Plangebietes gelegenen Gemeinschaftskraftwerk Kiel. Der Bereich der vorliegenden B-Planänderung liegt innerhalb des „Interessenbereiches" des Gemeinschaftskraftwerkes. Von dort wird die Ausweitung der Wohnbebauung im nahen Umfeld des Kraftwerkes aus schalltechnischer Sicht als kritisch angesehen.

Hierzu ist auszuführen, dass das Plangebiet ebenso wie angrenzende auch noch weiter südlich entlang der Stubenrauchstraße gelegene Bereiche seit langer Zeit durch Wohnnutzungen geprägt sind und Wohnnutzungen durch die vorliegende Planung nicht dichter an den genannten Emittenten heranrücken. Vielmehr haben heranrückende gewerbliche Nutzungen die bereits bestehenden Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

Insgesamt ergeben sich aus den o.g. Aspekten keine als gebietsuntypisch zu bewertenden Emissionen. Eine gesonderte Betrachtung der Immissionen wird daher nach dem vorliegenden Kenntnisstand insbesondere auch hinsichtlich industrieller und hafenbezogener Nutzungen als Emittenten im näheren Umfeld sowie im Süden des Plangebietes als nicht erforderlich erachtet.

9. ERSCHLIEßUNG

9.1. Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist für den Fahrzeugverkehr über den Ernestinenweg erschlossen. Am Ernestinenweg selbst oder an anderen öffentlichen Flächen innerhalb des Plangebietes sind keine Maßnahmen vorgesehen oder erforderlich.

Der Bereich des Strandweges, der Bestandteil des Fördewanderweges ist, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fußgängerbereich" festgesetzt. die Festsetzung umfasst die bestehenden Wegeflächen. Eine Änderung oder Erweiterung dieser Flächen ist nicht vorgesehen und wird seitens der Gemeinde auch für nicht erforderlich erachtet.

Zugunsten der Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind im Teilgebiet 2 eine Tiefgarage für 9 Stellplätze sowie eine Fläche für 2 zugeordnete Stellplätze am östlichen Rand des Teilgebietes festgesetzt. Dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1 : 1, der aus den nachfolgend angeführten Gründen für ausreichend erachtet wird.

Im Ursprungsplan B-Plan Nr. 18 vom 01.12.2004 wurden der gastronomischen Nutzung im damaligen Teilgebiet 2 bzw. der Wohnnutzung im Teilgebiet 3 insgesamt ca. 18 Stellplätze der Anlage am Ernestinenweg zugeordnet. Da die Stellplatzanlage entlang des Ernestinenweges

erhalten bleibt, kann im Prinzip auch die Regelung der Stellplatzzuordnung für das bisherige Teilgebiet 2 bestehen bleiben.

Die Gemeinde beabsichtigt, diese Flächen künftig als öffentliche Parkplätze zur Verfügung zu stellen.

Dem neugefassten Teilgebiet 2 der vorliegenden 1. Änderung des B-Planes Nr. 18 stehen neben den festgesetzten 11 privaten Stellplätzen somit mindestens 18 öffentliche Parkplätze zur Verfügung, die auch durch die künftigen Bewohner des neu geschnittenen Teilgebietes 2 genutzt werden können.

Innerhalb des Teilgebietes 2 sind Stellplätze für Kfz nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig, d.h. außerhalb dieser Flächen unzulässig. Die festgesetzten oberirdischen Stellplätze sind ausschließlich als offene Stellplätze zulässig. Garagen und Carports werden damit aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Im Zuge der Ausführungsplanung insbesondere innerhalb des Teilgebietes 2 ist zu beachten, dass zum Einsatz von Feuerlösch- u. Rettungsfahrzeugen von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den Gebäuden Feuerwehrzufahrten und auf dem Grundstück Bewegungsflächen für die Feuerwehr nach DIN 14 090 so herzurichten sind, dass jede Nutzungseinheit angeleitert werden kann. Dies gilt ebenso für bauliche Anlagen innerhalb des Teilgebietes 1.

9.2. Technische Infrastruktur

Versorgungsleitungen für alle Ver- und Entsorgungsarten an die angeschlossen werden kann, befinden sich im Ernestinenweg und im Strandweg. Eine Neuverlegung von Leitungen ist nicht erforderlich.

Die Schmutzwasserbeseitigung ist durch den Anschluss an die Kanäle des Abwasserzweckverbandes Ostufer Kieler Förde möglich.

Zu einer nennenswerten Erhöhung des anfallenden Niederschlagswassers wird es durch den geplante Neubau und der dadurch geringfügigen Vergrößerung der befestigten Fläche nicht kommen.

Die Stadtwerke Kiel weisen auf die Beachtung der nachfolgend genannten Punkte hin:

„Im öffentlichen und privaten Bereich verlaufen Netz- und Netzanschlussleitungen. Diese Leitungen dürfen weder überbaut noch während einer Bauphase freigelegt werden. Neu- oder Umbauten die unsere Versorgungsleitungen betreffen sind zusätzlich zum B-Planverfahren, mindestens 4 Monate vor dem geplanten Baubeginn durch Anfragen mit Leistungswerten beim Netzbetreiber (projektinfo@stadtwerke-kiel.de) anzumelden."

Die Abfallbeseitigung erfolgt durch das örtliche Entsorgungsunternehmen. In der Gemeinde Mönkeberg gilt gem. § 16 Abs. 8 der Satzung über die Abfallwirtschaft des Kreises Plön für alle Abfallbehälter (Bio- u. Restabfall, Papier, gelbe Wertstoffsäcke) die Hofplatzentsorgung. Diese Behälter werden am Tag der Entleerung bis zu 20 m von der nächsten mit einem Müllfahrzeug befahrbaren Straße entfernt vom Grundstück geholt, hier dem Ernestinenweg. Sperrmüll sowie andere Stoffe, die im Rahmen von Sonderaktionen entsorgt werden, sind am Rand einer befahrbaren Straße bereitzustellen (Straßenrandentsorgung).

Hinsichtlich der Müllentsorgung ändert sich innerhalb des Plangebietes nichts Wesentliches. Die für das Teilgebiet 2 vorgesehene Fläche für Abfallbehälter ist ausreichend dimensioniert und befindet sich in einem Abstand von weniger als 20,0 m vom Ernestinenweg.

Die Abfallbehälter der Gebäude im Teilgebiet 1 müssen nach wie vor am Abfuhrtag im Wendehammer des Ernestinenweges bereitgestellt werden.

Innerhalb des Plangebietes muss in einer Entfernung von höchstens 300 m von den zukünftigen und bestehenden Gebäuden eine Löschwassermenge von mindestens 800 Litern pro Minute für eine Löschzeit von zwei Stunden (96 m3) zur Verfügung stehen. Die Löschwasserversorgung kann und soll wie bisher auch über das Trinkwassernetz sichergestellt werden.

Die Freiwillige Feuerwehr Mönkeberg weist darauf hin, dass sie nicht über Rettungsmittel verfügt, die zur Rettung von Personen aus Rettungshöhen über 8,0 m geeignet sind. Sollte der zweite Rettungsweg dennoch über ein Hubrettungsfahrzeug in Erwägung gezogen werden, wird auf § 5 LBO verwiesen.

Abschließende Nachweise insbesondere zur Ableitung des Oberflächenwassers in Form eines hydraulischen Nachweises sowie zur Löschwasserversorgung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

10. SONSTIGE MAßNAHMEN UND HINWEISE

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Bereits zur Aufstellung des B-Planes Nr. 18 als Ursprungsplan wurde darauf hingewiesen, dass innerhalb des Plangebietes Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein weist auf die Beachtung der nachfolgenden Punkte hin:

„An der Küste besteht ein Nutzungsverbot gemäß § 78 Landeswassergesetz (LWG). Danach ist es u. a. verboten, an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante

- schützenden Bewuchs wesentlich zu verändern oder zu beseitigen,
- Sand, Kies, Geröll, Steine oder Grassoden zu entnehmen,
- Anlagen jeder Art zu errichten, wesentlich zu ändern oder aufzustellen sowie Material, Gegenstände oder Geräte zu lagern oder abzulagern,
- Abgrabungen, Aufschüttungen, Auf- oder Abspülungen oder Bohrungen vorzunehmen.

Dabei ist es unerheblich, ob die Steilufer aktiv oder inaktiv sind. Ausnahmen von den Verboten können zugelassen werden, wenn keine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit, insbesondere der Belange des Küstenschutzes oder der öffentlichen Sicherheit zu erwarten ist, die nicht durch Auflagen verhütet oder ausgeglichen werden können. Ein Rechtsanspruch auf Erteilung einer entsprechenden Genehmigung besteht nicht.

Sämtliche Gebäude liegen im oder am Steilufer, größtenteils innerhalb des Bereiches von 50 m landwärts der oberen Böschungskante. Das Nutzungsverbot gemäß § 78 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 1 LWG trifft somit zu.

Es handelt sich bei dem geplanten Neubau um eine wesentliche Änderung der Bebauung, wofür eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 4 LWG erforderlich ist.

Rammarbeiten sind in der 50 m - Nutzungsverbotszone des Steilufers verboten. Bei der Errichtung von Fundamenten sind die Erdarbeiten zu minimieren. Destabilisierende Maßnahmen (z.B. Abholzungen und Rodungen) des Steilufers sind nicht erlaubt. Niederschlagswasser ist für das Steilufer schadlos, z.B. über ein öffentliches Kanalnetz o.ä. abzuführen.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass westliche Teile der Gebäude Strandweg Nr. 8 und 14 im hochwassergefährdeten Bereich unterhalb der Höhenlinie NN +3,00 m liegen und es besteht Überflutungsgefahr bei extremem Ostseehochwasser. In diesem Fall sind Schäden an den baulichen Anlagen nicht auszuschließen.

Entsprechend dem Sachstand 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.

Zur Minimierung der Hochwassergefahren wird für bauliche Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten die Einhaltung folgender Grundsätze empfohlen:

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

Erforderliche Genehmigungen jeder Art, die unter anderem den Küstenschutz, Schutz der Böschungskante oder die Nutzungsverbotszone betreffen, sind im Vorwege von den dafür zuständigen Behörden einzuholen.

Die Küstenschutzbehörde weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich aufgrund der am 09.09.2016 in Kraft getretenen Änderung des Landeswassergesetzes nicht mehr nur um Empfehlungen handelt, sondern die Festlegungen zum ausreichenden Hochwasserschutz jetzt Voraussetzung für die Zustimmung von Bauleitplanungen oder für die Erteilung küstenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigungen sind.

Mönkeberg, den 13.04.2017

GEMEINDE MÖNKEBERG 3 KREIS PLÖN

.....
- Der Bürgermeister -