



Gemeinde Rabenkirchen-Faulück

Bebauungsplan Nr. 6

für die "Bebauung zwischen Campingplatz Karschau und der Schlei"

Begründung

Bearbeitet im Auftrage der Gemeinde Rabenkirchen-Faulück:

PLANUNGSGRUPPE PLEWA 

STUHRALLEE 31 FÖN 0461 / 2 54 81 FAX 0461 / 2 63 48

24937 FLENSBURG INFO@PLANUNGSGRUPPE-PLEWA.DE

Bearbeitungsstand:

AUSFERTIGUNG

März 2011

Begründung

1. Lage- und Bestandsbeschreibung

Lage und Umfang

Das Plangebiet liegt am äußersten südlichen Ende des Gemeindegebietes, zwischen der Schlei und der Kreisstraße 113 und direkt an der Grenze zur Nachbargemeinde Ekenis. Es umfasst mit den bebauten Grundstücke Karschau Nr. 55/56a sowie Nr. 55a und dem schleiwärts angrenzenden Böschungsbereich eine Fläche von ca. 0,38 ha.

Gelände

Ein Schnitt durch das Gelände von der K 113 bis zur Schlei ergäbe etwa folgendes Bild: Von der an dieser Stelle auf ca. 7 m ü.N.N. liegenden Kreisstraße verläuft das Gelände annähernd eben bis zur vorderen Gebäudeflucht, um dann bis zum Gemeindegeweg um ca. 1m leicht abzufallen. Die bebauten Teile des Plangebiets liegen damit deutlich oberhalb der hochwassergefährdete Bereiche (bis 3,50 ü.N.N.). Jenseits des Weges beginnt der steilere Böschungsbereich (größtenteils mit einer Gehölzgruppe bewachsen, ansonsten Rasenfläche), welcher an der schleiwärts gelegenen Plangebietsgrenze endet. Es schließt sich eine ca. 16 m breite, sanft abfallende Rasenfläche bis hin zu der auf ca. 60 m Länge befestigten, mit einem hölzernen Laufsteg versehenen Uferkante an, von der aus ein Bootssteg ca. 60 m in die Schlei hineinreicht. Südwestlich benachbart, auf Ekeniser Gemeindegebiet, befindet sich eine kleine öffentliche Badestelle.

Bebauung

Die im Plangebiet gelegenen Gebäude bilden den dominanten Endpunkt der sich entlang der Kreisstraße hinziehenden Siedlung Karschau. Die drei massiven Hauptgebäude sind als eingeschossige, aber im Dachgeschoss hoch ausgenutzte rote Backsteinhäuser unter steilem (ca. 45°), dunkel gedecktem Satteldach ausgeführt.

Die eigentumsrechtlich auf einem Grundstück gelegenen Häuser Nr. 55 und 56a sind durch einen nachträglich errichteten Zwischentrakt zu einem Gebäude zusammengefasst worden. Das Haus Nr. 55 ist mehrmals umgenutzt worden und diente eine Zeit lang auch als zum Campingplatz gehöriger Gastronomiebetrieb. Die letzte Umnutzung (zu Wohnraum) erfolgte 1992. Trotz der Größe des Gebäudes handelt es sich hier –so auch aus der Bauvorlage ersichtlich- um nur eine Wohnung, die z.Zt. für betreutes Wohnen (junge Erwachsene) genutzt wird. Für das Haus Nr. 56a, ursprünglich ein Nebengebäude zu Nr. 55, wurde 1992 der Einbau von 7 Ferienwohnungen genehmigt (4 im Erdgeschoss, 3 im Dachgeschoss). Die Wohnungen sind ca. 40 – 50 m² groß. Im Winkel der beiden Baukörper befindet sich eine Terrassenfläche.

Für das Haus Nr. 55a erfolgte 1994 die Genehmigung für den „Neubau eines Ferienhauses mit 10 Wohnungen“ (jeweils 4 im EG und DG, 2 im Spitzboden). Die Größe der Ferienwohnungen liegt hier zwischen ca. 35 und 45 m². An den beiden Traufseiten des Gebäudes befinden sich jeweils 2 kleinere Terrassen für die Erdgeschosswohnungen.

2. Entwicklung der Planung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Rabenkirchen-Faulück ist der bebaute Bereich des Plangebietes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tourismus“ dargestellt, der schleiwärts anschließende Bereich als Grünfläche „Badeplatz“. Damit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB).

3. Planungsziel und Planungserfordernis

Ursprünglich war vorgesehen gewesen, für den hier überplanten Bereich zusammen mit dem benachbarten Campingplatzgelände, also für den gesamten touristisch geprägten Bereich von Karschau, einen gemeinsamen Bebauungsplan aufzustellen (B-Plan Nr. 4). Da für den Campingplatz eine Fortführung des Planverfahrens z.Zt. nicht absehbar ist, wird nunmehr für den kleinen Bereich zwischen Kreisstraße 113 und Schlei ein eigenständiger B-Plan aufgestellt.

Anlass für die Planung sind von seiten der Eigentümer des Anwesens Karschau 55/56a geäußerte Wünsche hinsichtlich einer Verfestigung und Ausweitung der ausgeübten Nutzung als Betreuungseinrichtung für Jugendliche. Dies widerspricht den planerischen Zielsetzungen der Gemeinde, die in diesem Bereich die bestehende touristische Nutzung erhalten und gesichert sehen will und so auch bereits im Rahmen der kürzlich erfolgten Aufstellung des Flächennutzungsplanes (wirksam seit Anfang 2011) entsprechende Ausweisungen (SO Tourismus / SO Camping) getroffen hat. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll dieses Planungsziel nunmehr –unter Berücksichtigung bestehender Rechte– verbindlich festgelegt werden.

Die Planänderung stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Durch die Planung werden erkennbar keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Auch liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass das an die bauliche Nutzung angrenzende FFH- und Vogelschutzgebiet durch Festschreiben des Bestandes beeinträchtigt bzw. dass eine durch die bestehenden, zulässigerweise ausgeübten Nutzungen möglicherweise gegebene Beeinträchtigung durch die bestandsbezogene Planung intensiviert werden könnte. Der Bebauungsplan wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

4. Inhalte der Planung

Im Hinblick auf das oben angeführte Planungsziel trifft der Bebauungsplanes folgende planerische Festlegungen:

Die Art der baulichen Nutzung wird als Sondergebiet nach § 10 BauNVO (Sondergebiete, die der Erholung dienen) festgesetzt. Allgemein zulässig sind Gebäude mit Ferienwohnungen, also Ferienhäuser mit mehreren Wohneinheiten, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zum Erholungsaufenthalt dienen. Weitergehende Regelungen hinsichtlich des Umfangs (Anzahl und Größe) der Ferienwohnungen werden nicht getroffen. Eine Nutzungsintensivierung durch Aufteilung der (bereits kleinen) Wohneinheiten ist nicht absehbar, die Festlegung einer Obergrenze über die Grundfläche nach § 10 Abs. 4 Satz 2 ist aufgrund der mehrgeschossigen Ausnutzung der Gebäude nicht möglich, wird aber auch nicht als notwendig erachtet.

Hinsichtlich der Organisationsform der Ferienwohnungen sieht die Gemeinde keine Möglichkeit, in die bestehenden Nutzungsausübungen, also gleichermaßen nachträglich, einzugreifen.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Wohnung im Gebäude Karschau Nr. 55 und damit nur in einem begrenzten Teil des Sondergebietes (Abgrenzung in der Planzeichnung durch die so. „Perlschnur“). Die Gemeinde trägt damit der bestehenden Genehmigungslage Rechnung.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und der Gebäudehöhe geregelt.

Hinsichtlich der Grundfläche ergibt sich folgendes Bild:

Grundstück Nr. 55 / 56a:

Grundstücksgröße (FSt 167 + 170 + 4/11) = 1.267 m²

GR Gebäudebestand Nr. 55/56a = 286 + 160 = 446 m² + Ansatz Terrassen psch. 50 m² = 496 m²

⇒ GRZ = 496 / 1.267 = 0,39

Grundstück Nr. 55a:

Grundstücksgröße (FSt 4/13 + 5/3) = 1.109 m²

GR Gebäudebestand = 223 m² + Ansatz Terrassen psch. 50 m² = 273 m²

⇒ GRZ = 273 / 1.109 = 0,25

Sondergebiet gesamt:

A = 2.376 m²; GR = 769 m² ⇒ GRZ = 0,32

Die Grundflächenzahl wird mit dem Höchstwert für Ferienhausgebiete (GRZ 0,4) festgesetzt. Dadurch ergeben sich gegenüber dem Bestand vordergründig betrachtet noch Reserven. Der GRZ-Ansatz wird aber schon für die Flächenansprüche der Stellplätze/Zufahrten und Nebenanlagen benötigt. Durch die eng baukörperbezogene Ausweisung der Baufenster sind bauliche Erweiterungen ohnehin nicht möglich.

Die Gebäudehöhe wird begrenzt, um – im Zusammenwirken mit den örtlichen Bauvorschriften und auch der Festsetzung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern weitergehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, dies insbesondere hinsichtlich der Wirkung der Gebäude in Richtung Schlei, zu verhindern.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen eng bestandsbezogen geregelt. Da Terrassen der Hauptnutzung zuzuordnen sind, erfolgt hier eine Ausnahmeregelung.

Die Festsetzung der Bauweise ist entbehrlich, da sich durch die bestandsbezogene Baugrenzenfestlegung ohnehin eine offene Bauweise ergibt.

Nachrichtliche Übernahmen in die Planzeichnung sind das Landschaftsschutzgebiet „Nördliches Schleiufer“ und die durch das Plangebiet verlaufende Grenze der Natura 2000 –Gebiete (FFH-Gebiet „Schlei incl. vorgelagerter Flachgründe“ und Vogelschutzgebiet „Schlei“). Das Plangebiet liegt weiterhin im 100m-Gewässerschutzstreifen. Zudem ist die 15m-Anbauverbotszone entlag der Kreisstraße 113 dargestellt.

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck weist darauf hin, dass Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art gemäß Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern dürfen. Wirtschaftswerbung im Zusammenhang mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklame usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

5. Erschließung

Das Plangebiet ist erschlossen; aus dieser Planung ergeben sich keine neuen Erschließungserfordernisse.

6. Umwelt

Da der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 S. 2 Nr. 1 BauGB aufgestellt wird, soll 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 Satz 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 in dieser Hinsicht durch die 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 Buchstabe 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. Dies trifft hier erkennbar nicht zu. Auch sind aufgrund der bestandsbezogenen Auslegung der Planung keine über das bisherige Maß hinausgehende Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet und den Gewässerschutzstreifens zu gewärtigen.

Insgesamt ist nicht zu erkennen, dass sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes beachtliche umweltrelevante Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben könnten, geschweige denn erhebliche Umweltauswirkungen.

7. Flächenbilanz

Nutzung	Fläche
Sondergebiet	2.376 m ²
Verkehrsfläche	834 m ²
Grünfläche	559 m ²
Gesamt (= Geltungsbereich)	3.769 m ²

8 Kosten der Erschließung

Das Plangebiet ist öffentlich erschlossen, so dass für die Gemeinde Rabenkirchen-Faulück erkennbar keine Erschließungskosten anfallen.

Die Begründung wurde durch Beschluss der Gemeindevertretung vom 02. März 2011 gebilligt.

Rabenkirchen-Faulück, am 07.04.2011.



[Handwritten signature]
(Dreyer)
- Der Bürgermeister -