

Satzung der Gemeinde Schashagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 23

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m. § 13a BauGB sowie nach § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.06.2022 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 23 der Gemeinde Schashagen für das Gebiet im Ortsteil Brodau-Strand, zwischen der Gemeindestraße von Neustadt i. H. über Retin nach Schashagen, der Ostsee und der Gemeindegrenze zu Neustadt i. H. - Ferienhausgebiet Brodau -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 05.09.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 26.03.2019.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 28.02.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.04.2019 bis zum 07.05.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.03.2019 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter <https://www.amt-ostholstein-mitte.de/startseite/herzlich-willkommen/bauen-wohnen/bauleitplanung/aktuelle-flaechennutzungs-bebauungsplaene/> am 26.03.2019 ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29.03.2019 sowie gemäß § 4a BauGB mit Schreiben vom 10.07.2020 und vom 18.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 17.03.2020 und am 30.03.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde geändert, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 3) geändert. Daher wurde eine erneute Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom 10.07.2020 bis zum 13.08.2020 sowie vom 18.06.2021 bis zum 22.07.2021 während der Dienststunden, oder nach telefonischer Vereinbarung unter 04528/9174-340, durchgeführt. Die erste erneute öffentliche Auslegung ab dem 10.07.2020 ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 01.07.2020 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ erfolgt. Die zweite erneute öffentliche Auslegung ab dem 18.06.2021 ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift nur zu den geänderten und ergänzten Teilen geltend gemacht werden können, am 08.06.2021 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ erfolgt. Der Inhalt der Bekanntmachungen über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden jeweils unter <https://www.amt-ostholstein-mitte.de/startseite/herzlich-willkommen/bauen-wohnen/bauleitplanung/aktuelle-flaechennutzungs-bebauungsplaene/> ins Internet eingestellt.

Schashagen, 05.01.2023 Siegel (gez. Rainer Holtz) - Der Bürgermeister -

- Es wird bescheinigt, dass mit Stand vom 29.08.2022 alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in der Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Schwartau, 12.09.2022 Siegel (gez. Helten) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.06.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Schashagen, 05.01.2023 Siegel (gez. Rainer Holtz) - Der Bürgermeister -

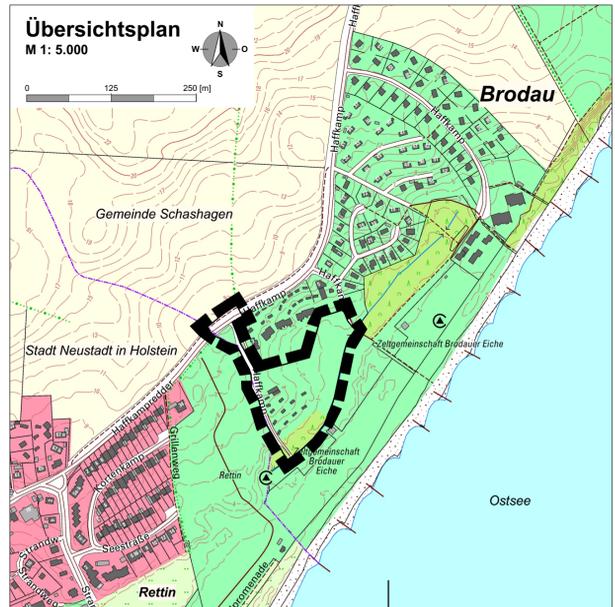
- Ausfertigung:** Die Bebauungsplansatzung der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Schashagen, 05.01.2023 Siegel (gez. Rainer Holtz) - Der Bürgermeister -

- Der Beschluss des Bebauungsplanes der Innenentwicklung durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 12.01.2023 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten-Ostholsteiner Nachrichten Nord“ und ergänzend am 12.01.2023 auf der Internetseite der Gemeinde Schashagen unter <https://www.amt-ostholstein-mitte.de/startseite/herzlich-willkommen/bauenwohnen/bauleitplanung/rechtskraeflige-bebauungsplaene/> ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13.01.2023 in Kraft getreten.

Schashagen, 19.01.2023 Siegel (gez. Rainer Holtz) - Der Bürgermeister -

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können während der Dienstzeiten im Amt Ostholstein in 23744 Schönwalde am Bungsberg, Am Ruhstal 2, Bauamt - 1. OG - links, eingesehen werden.



Satzung der Gemeinde Schashagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 23

für das Gebiet im Ortsteil Brodau-Strand, zwischen der Gemeindestraße von Neustadt i. H. über Retin nach Schashagen, der Ostsee und der Gemeindegrenze zu Neustadt i. H. - Ferienhausgebiet Brodau -;

Stand: 21. Juni 2022

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

SO Sondergebiete, die der Erholung dienen - Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

GR ≤ 100 m² Grundfläche (GR) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

GF ≤ 80 m² Geschossfläche (GF) der baulichen Anlagen als Höchstmaß

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Mindesthöhenbezugspunkt der Verkehrsfläche in Metern (m) über Normalhöhennull (NNH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

TH ≤ 4,0 m Traufhöhe (= Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

FH ≤ 9,0 m Firsthöhe (= höchster Punkt der Dachhaut) der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß

über EGF über Erdgeschossfußboden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

öffentliches Verkehrsgrün

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

Abwasser (Regenwasser)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Gehölzfläche

Knickschutzstreifen

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Erhaltung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Anpflanzung einer Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) hier: Fläche zur Entwicklung eines Seggenriedes

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: nur Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreieck - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Höhenpunkte

Gebäude

zukünftig wegfällende bauliche Anlagen

Wertstoffsammlung

zuordnende Nummerierung

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Erhaltung von Knicks (§ 21 LNatSchG)

150 m Bauverbotsstreifen (§ 82 WHG und nach § 35 LNatSchG) (Siehe Inaussichtstellung vom 31.03.2022 (Az.: 4019/5121-12-55/037-2019_01), erteilt durch den Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, und vom 05.05.2022, Geschäftszeichen: 6.21-5400-037-22-0001), erteilt von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Ostholstein

Risikogebiete an oberirdischen Gewässern gemäß § 76 LWVG (Siehe Inaussichtstellung vom 31.03.2022 (Az.: 4019/5121-12-55/037-2019_01), erteilt durch den Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein)

30 m Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sondergebiet Ferienhausgebiet (§ 10 Abs. 4 BauNVO)

(1) Die Sondergebiete "Ferienhausgebiet" dienen zu Zwecken der Erholung, dem touristisch genutzten, ferienmässigen Wohnen und den dazugehörigen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes und zur Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören.

(2) Zulässig sind in den SO-Gebieten:

- Ferienhäuser, Ferienwohnungen,
- der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
- bauliche Anlagen für sportliche Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung,
- Stellplätze und deren Zufahrten für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

In den SO-Gebieten sind Stellplätze sowie hochbauliche Nebenanlagen und Einrichtungen zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind in den SO-Gebieten je Ferienhaus zulässig:

- eine Grundfläche von maximal 100 m² (= 18 Ferienhäuser)
- und eine Geschossfläche von maximal 80 m².

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Die Oberkante des Fußbodens der Geschossebene der baulichen Anlage für Wohnzwecke und Lagerung wassergefährdender Stoffe darf nicht niedriger als 2,90 m über NHN liegen und die für gewerbliche Zwecke und Verkehrs- und Fluchtwege nicht niedriger als 2,40 m über NHN.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße des SO-Gebietes beträgt 10.000 m².

4. Von der Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 i. V. m. § 14 BauGB)

Innerhalb der Sichtdreiecke sind Bepflanzungen und jegliche sich behindernden Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind:

- Bäume mit einer Kronenanzahlhöhe über 2,5 m und
- eine Werbeanlagen am Zaun bis zu 1,0 m.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

Die im Teil A: Planzeichnung festgesetzte Fläche "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" dient als Ausgleich des Eingriffes in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 23.

6. Festsetzungen auf Zeit (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die im Teil A: Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen mit der Nummer 1 sind erst bebaubar, wenn die 5 als "zukünftig wegfällende bauliche Anlagen" mit der Nummer 2 nachweislich abgerissen worden sind.

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

(1) **Dachmaterial der Hauptgebäude:** Dächer sind nur aus nicht reflektierenden bzw. glänzenden Materialien zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnlichen technischen Anlagen ermöglichen.

(2) **Dachformen:** Dächer der Hauptgebäude sind nur als symmetrische, gleichschenklige Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad zulässig.

(3) **Dachaufbauten:** Die Summe der Breiten der Dachaufbauten einer Dachseite darf höchstens die Hälfte der Traufhöhe dieser Dachseite betragen. Dabei ist ein Mindestabstand von jeweils 50 cm zum angrenzenden Giebel einzuhalten.

(4) **Nebenanlagen:** Je Ferienhaus ist eine bauliche Nebenanlage bis 7 m² bzw. 20 m² zulässig.

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungs-fassung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 der Gemeinde Schashagen übereinstimmt.

Auf Anfrage im Amt Ostholstein in 23744 Schönwalde am Bungsberg, Am Ruhstal 2, Bauamt - 1. OG - links, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, BGBl. I S. 3786, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenvorordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 01.09.2022, GVOBl. 2021, 1422
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.10.2010, letzte berücksichtigte Änderung: §§ 1, 6 und 14 geändert (Ges. v. 02.02.2022, GVOBl. S. 91)
- Landeswassergesetz (LWG) vom 13. November 2019 (GVOBl. S. 425), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht sowie §§ 95, 100 und 111 geändert, §§ 95a und 95b neu eingefügt (Ges. v. 03.05.2022, GVOBl. S. 562)
- Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, GVBl. 2004, 461, letzte berücksichtigte Änderung: § 5, 7, 9 und 38 geändert (Art. 1 Ges. v. 30.11.2021, GVOBl. S. 1317)