

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 18 FÜR DAS GEBIET

"ERNESTINENWEG"

DER GEMEINDE MÖNKEBERG, KREIS PLÖN

- Entwurf -

St 10 Bau G 13
Prof. S. 18.4.06

Aufgestellt: 16. Juni 2004

JÄNICKE UND BLANK
HARDENBERGSTRASSE 18

ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
24105 KIEL ☎ 0431/570919-0, FAX: 570919-9

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Der vorliegende Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 18 der Gemeinde Mönkeberg wird auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Landesbauordnung für Schleswig - Holstein (LBO) in den jeweils gültigen Fassungen aufgestellt.

Die städtebauliche Ordnung der Baugebiete im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 wurde bisher über die Festsetzungen des B-Planes Nr. 8 sowie dessen 1. und 2. Änderung geregelt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Mönkeberg hat am 11.12.2002 und erneut am 01.10.2003 die Aufhebung dieses B-Planes sowie seiner Änderungen beschlossen. Das Aufhebungsverfahren wird begleitend zur Aufstellung des B-Planes Nr. 18 betrieben. Nähere Angaben zum Aufhebungsverfahren und den Gründen dafür werden im Kapitel 7, Aufhebung von Bebauungsplänen getroffen. Für Teilbereiche des ehemaligen B-Planes Nr. 8, für die es als städtebaulich erforderlich angesehen wird, wird der vorliegende B-Plan Nr. 18 veränderte Festsetzungen treffen.

Der gültige Flächennutzungsplan (F-Plan) der Gemeinde Mönkeberg wurde am 02.01.1969 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt. In der 1., 3. und 11. Änderung des F-Planes (Genehmigungsdaten: 1978, 1983 und 1988) wurden für das Plangebiet des B-Planes Nr. 18 gegenüber dem Ursprungsplan veränderte Darstellungen vorgenommen. Der F-Plan mit seinen Änderungen stellt für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 18 Wohnbauflächen, eine Sonderbaufläche für den Wassersport sowie in Randbereichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Waldflächen dar. Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 18 entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Die Neuaufstellung des F-Planes über das gesamte Gemeindegebiet ist für die nahe Zukunft angedacht.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird nicht in die Begründung aufgenommen, da die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001, für das geplante Vorhaben nicht erforderlich ist. Die durch die Planaufstellung künftig möglichen Vorhaben sind unter dem für derartige Planungen maßgebenden Schwellenwert für die versiegelte Grundfläche, der eine UVP-Pflicht oder eine Vorprüfung auslöst, angesiedelt.

Am 11.12.1991 wurde der Landschaftsplan der Gemeinde Mönkeberg durch die Gemeindevertretung festgestellt. Die wesentlichen Aussagen des Landschaftsplanes werden bei der vorliegenden Planung berücksichtigt.

2. VERFAHRENSABLAUF

Der Aufstellungsbeschluss zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 18 wurde am 11.12.2002 von der Gemeindevertretung gefasst und durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 21.03.2003 bis einschließlich 07.04.2003 ortsüblich bekanntgemacht. Gleichzeitig wurde der Aufstellungsbeschluss zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 gefasst. Mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 16.04.2003 wurden die verfahrenleitenden Beschlüsse auf den Bau- und Umweltausschuss delegiert.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 BauGB wurde am 07.11.2002 durchgeführt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.06.2003 frühzeitig an der Planung beteiligt. Der Entwurf des B-Planes Nr. 18 mit Begründung wurde am 10.09.2003 vom Bau- und Umweltausschuss beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die erste öffentliche Auslegung in der Zeit vom 06.01.2004 bis einschließlich 03.02.2004. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.01.2004 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Da die erste öffentliche Auslegung auf Grund einer zu kurzen Auslegungszeit fehlerhaft war, muss diese nunmehr wiederholt werden. Daher hat der Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 17.06.2004 den Entwurf des B-Planes Nr. 18 mit Begründung erneut beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Zur wiederholten öffentlichen Auslegung wurden in der Planung einige Änderungen und Ergänzungen vorgenommen. Dies sind im Einzelnen:

- in der Planzeichnung die Festsetzung zur Neuanpflanzung von zwei Einzelbäumen im oberen Teil des Ernestinenweges, die zunächst als zu erhaltend festgesetzt waren, auf Grund ihres Zustandes jedoch nicht als erhaltenswert einzustufen sind und die Änderung der Bezeichnung der Erläuterung zur Aufhebung des alten Bebauungsplanes Nr. 8 als Hinweis sowie
- in der Begründung ergänzende Erläuterungen zur textlichen Festsetzung Nr. 1.3, zum Thema Vertrauensschaden, der Anlage von Hydranten im Ernestinenweg und der Zulässigkeit des "Auf den Stock setzen" der östlich des Teilgebietes 1 als zu erhaltend festgesetzten Bepflanzung.

Weitere Erläuterungen zu den genannten Punkten finden sich in den entsprechenden Kapiteln der Begründung.

Nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung erfolgte die Wiederholung der ersten öffentlichen Auslegung in der Zeit vom bis einschließlich Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die wiederholte erste öffentliche Auslegung unterrichtet.

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

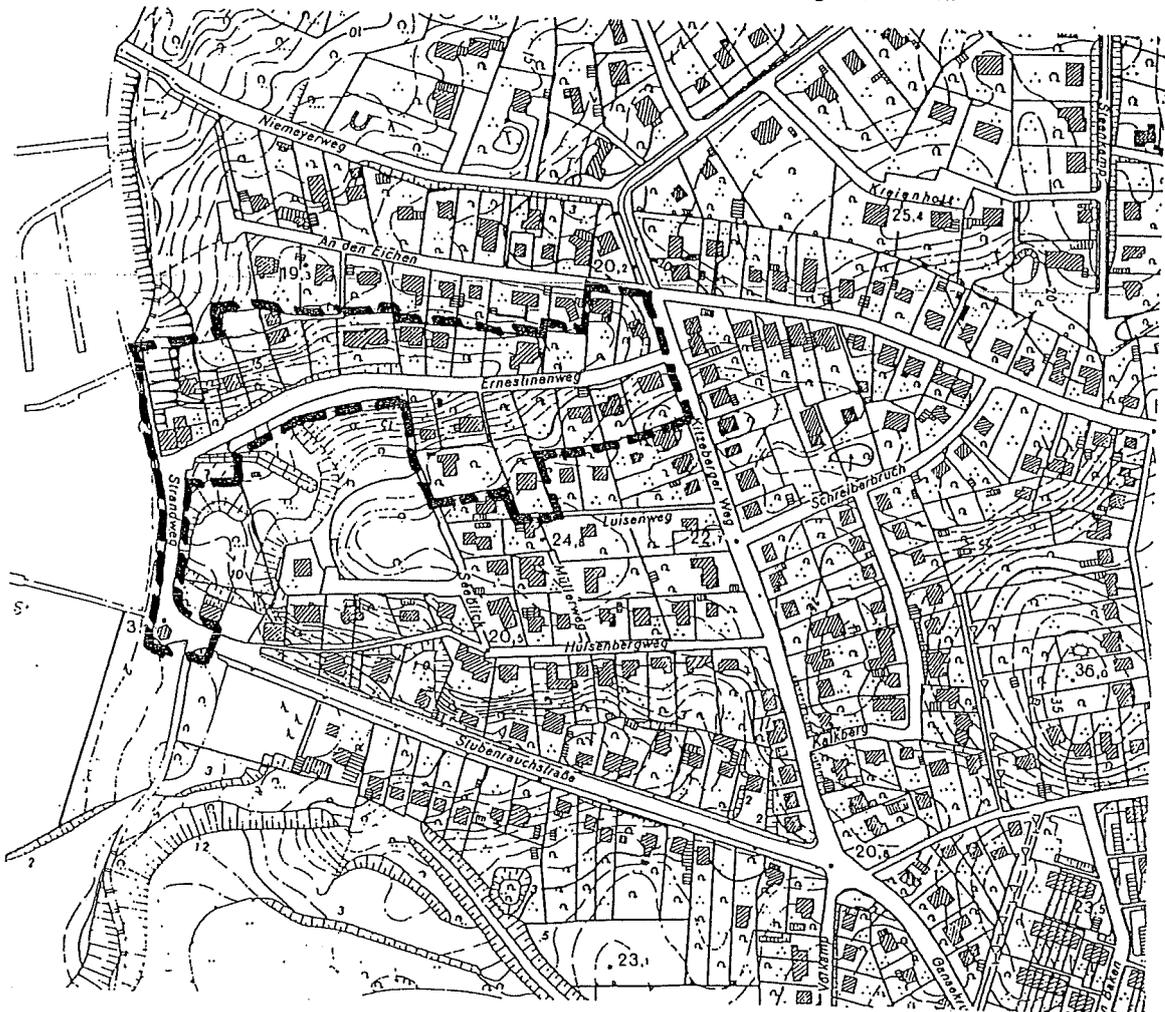
3. LAGE DES PLANGEBIETES

Die Gemeinde Mönkeberg liegt am Ostufer der Kieler Förde. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Bereich des Gemeindegebietes in einer Entfernung von ca. 800 m zur Ortsmitte. Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 41/5, 39/19, 35/14, 35/12, 35/10, 554/35, 1043/34, 1044/34, 34/38, 34/32 und 34/41 sowie die Straße "An den Eichen" (Flurstück 34/43),
- im Westen durch die westliche Grenze des Strandweges (Flurstücke 66/38 und 66/22) / gleichzeitig die östliche Flurstücksgrenze der Kieler Förde (Wasserfläche der Kieler Förde),
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Flurstücke 66/23, 45/4, 45/3, 45/12 und dessen Verlängerung über die Stubenrauchstraße, die nördlichen und westlichen Grenzen der Flurstücke 44/11 und 44/6 (Waldflächen) sowie die nördlichen Grenzen der Flurstücke 43/13 (Waldfläche), 43/17, 33/13, 388/33 (Luisenweg), 1021/33, 1022/33 und 33/5,
- im Osten durch die westliche Grenze des Kitzeberger Weges (Flurstücke 441/33, 33/22 und 135/9).

Das Plangebiet ist für den Fahrverkehr über die Straßen Ernestinenweg, An den Eichen, Luisenweg, und Kitzeberger Weg sowie für Fußgänger und Radfahrer über den Strandweg erschlossen. Das Gebiet ist geprägt durch die vorhandene Wohnnutzung, die Wald- und Grünflächen, die im westlichen Bereich an die Kieler Förde angrenzen und die wassersportliche Nutzung im nordwestlichen Bereich des Plangebietes. Im Norden, Osten und Süden grenzen Wohnbebauung sowie Wald- und Grünflächen an das Plangebiet an. Westlich des Plangebietes schließen sich der Mönkeberger Strand und die Kieler Förde an.

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr.18 hat eine Fläche von ca. 3,19 ha. Die Topografie des Geländes ist stark bewegt. Es steigt von der Wasserfläche der Kieler Förde mit Meereshöhe auf die größte Höhe von 23,0 m über NN im südöstlichen Bereich des Plangebietes an.



4. ZIEL, ZWECK UND WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANAUFSTELLUNG

Gemäß § 1 Abs. 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.

Die Gemeinde Mönkeberg ist Siedlungsschwerpunkt auf der Siedlungsachse Kiel - Laboe und gehört zum Ordnungsraum Kiel. Die Siedlungsschwerpunkte sollen durch die Ausweisung von Wohnungs-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen dieser Aufgabe gerecht werden.

Das Plangebiet und die nähere Umgebung ist charakterisiert durch eine aufgelockerte Einzelhausbebauung auf relativ großen Grundstücken, durch den großen Grünflächenanteil und den teilweise sehr hohen und dichten Baumbestand. Das Gebiet wird auch geprägt durch die Nähe zur Kieler Förde mit dem Mönkeberger Strand und den am Wasser angesiedelten Nutzungen (Uferpromenade mit Strand, Yachtclub, Gastronomie, Fähranleger).

Ziel des vorliegenden B-Planes Nr. 18 ist es, den Charakter der vorhandenen Strukturen zu erhalten und weiterzuentwickeln sowie die Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen zueinander unter Berücksichtigung der jeweiligen berechtigten Belange sicherzustellen.

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich wurde bereits in der Vergangenheit Planung betrieben, die sich mit dem baulichen Bestand, vorhandenen und geplanten Nutzungen, verkehrlichen Belangen und den vorhandenen Grünstrukturen auseinandersetzte.

Zwischen 1983 und 1984 wurden parallel zueinander die 3. Änderung des F-Planes und der Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt, dem in den Jahren 1986 und 1987 zwei Planänderungen folgten. Nachdem Vorläuferplanungen weit zum Teil bereits bebaute Bereiche am Ernestinenweg als Grün- und Waldflächen sichern wollten, wurde auf Grund geänderter Planvorstellungen, des zunehmenden Siedlungsdrucks und der seinerzeit so nicht durchzusetzenden Planung von dieser Vorstellung zugunsten weiterer Wohnbauflächen abgewichen.

Der B-Plan Nr. 8 regelte die Bebauung innerhalb großzügig geschnittener überbaubarer Flächen mit einem zurückhaltend festgesetzten Maß der baulichen Nutzung. Die Errichtung eines Clubhauses für den örtlichen Yachtclub wurde mit der Festsetzung einer Baufläche innerhalb eines Sondergebietes planungsrechtlich vorbereitet. Die im Plangebiet vorhandenen Grünstrukturen wurden ebenfalls festgesetzt.

Ein weiterer wichtiger Aspekt der damaligen Planung war die geordnete Verkehrserschließung des Plangebietes. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf den erstmaligen Ausbau des Ernestinenweges gelegt, der nur im östlichen Bereich vom Kitzeberger Weg aus erschlossen war. Die Erschließung des westlichen Bereiches erfolgte über den Strandweg.

Zugunsten der Ausbildung des Strandweges als Fußgängerbereich aber auch auf Grund der im unteren Bereich der Straße angrenzenden Nutzungen und der erweiterten Wohnbaumöglichkeiten sollte der Ernestinenweg geöffnet und in seiner Gesamtheit über den Kitzeberger Weg erschlossen werden. Vorgesehen war dabei ein verkehrsberuhigter Ausbau mit einer Anzahl von 24 öffentlichen Parkplätzen, von denen 18 Parkplätze im unteren Bereich des Ernestinenweges festgesetzt waren. Hierfür wurde eine detaillierte Ausbauplanung vorgelegt, die den berechtigten Belangen aller Anlieger und Nutzer gerecht werden sollte. Diese Ausbauplanung ist bis heute nicht umgesetzt worden, so dass sich der Ernestinenweg weitestgehend in seinem Ursprungszustand befindet.

Bei der damaligen Planung fand der Stellplatzbedarf der Gaststättennutzung und des Yachtclubs keine Berücksichtigung. Diese Stellplätze wurden in der darauffolgenden Zeit im unteren Bereich des Ernestinenweges angeordnet und wie bereits erwähnt, vom Strandweg aus erschlossen, ohne dass eine planungsrechtliche Zuordnung erfolgte. Die Anzahl der parkenden Fahrzeuge lag dabei infolge der Nutzung durch die Gaststätte und den Yachtclub aber auch durch Besucher des Strandes bereits damals über der im B-Plan Nr. 8 festgesetzten Anzahl.

Im Rahmen der gewollten Aufwertung des gesamten Uferbereiches und der Schaffung einer Uferpromenade hat die Gemeinde Mönkeberg die im B-Plan Nr. 8 angedachte Öffnung des Ernestinenweges im Jahre 2001 umgesetzt. Daran anschließend sollte der Ausbau des Ernestinenweges erfolgen, um den fließenden und ruhenden Verkehr zu ordnen und den Straßenverlauf gestalterisch aufzuwerten.

Auf Grund der vorhandenen Parkraumansprüche der angrenzenden Nutzungen und der daraus resultierenden Anzahl erforderlicher Stellplätze konnte der vorgesehene Ausbau jedoch nicht mehr als durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 8 abgedeckt angesehen werden, was eine veränderte Planung erforderlich machte.

Die jetzt aufgelegte Planung geht auf diesen Stellplatzbedarf ein und ordnet den fließenden und ruhenden Verkehr im Ernestinenweg. Es werden insgesamt 38 Stellplätze vorgesehen, die privaten Anliegern zugeordnet sind. Zusätzlich sind für Besucher im Verlauf des Ernestinenweges 10 öffentliche Parkplätze vorgesehen. Mit den so insgesamt vorgesehenen 48 Parkmöglichkeiten erfolgt eine Verdoppelung der Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge, wobei die Anzahl der festgesetzten öffentlichen Parkplätze gegenüber der Planung des B-Planes Nr. 8 reduziert ist.

Mit der Öffnung des Ernestinenweges kommt es zu einer Mehrbelastung der Anwohner im oberen Bereich des Ernestinenweges, der neben dem reinen Anliegerverkehr auch den Verkehr zum Strandbereich aufnehmen muss. Die Belastung der Anlieger durch diesen zusätzlichen Verkehr ist im Rahmen eines Gutachtens geprüft worden. Es wurde dabei festgestellt, dass die Mehrbelastung nicht über den gesetzlich vertretbaren Rahmen hinausgeht und mit den angrenzenden Wohnnutzungen als verträglich angesehen werden kann.

Die übrigen Festsetzungen des vorliegenden B-Planes zu Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am Bestand, sichern ihn und lassen in städtebaulich verträglichem Umfang auch Neubebauung zu. Unterschiede zum alten B-Plan Nr. 8 bestehen hier durch die zurückhaltendere Ausweisung von überbaubaren Flächen und der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung größtenteils durch absolute Werte für die überbaubare Grundstücksfläche. Auswirkungen auf den Bestand der Bebauung ergeben sich für die Anlieger hierdurch nicht. Die Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften erfolgen zur Sicherung des Charakters der Bebauung weitergehend als bisher. Zu den im Plangebiet festgesetzten Sondernutzungen (Gaststätte, Yachtclub) und deren Auswirkungen auf die Umgebung werden in Kapitel 5 dieser Begründung Aussagen getroffen.

Aus den oben genannten Gründen hat die Gemeinde Mönkeberg die Neuaufstellung des B-Planes Nr. 18 und die gleichzeitige Aufhebung des B-Planes Nr. 8 beschlossen. Die Ziele der Planaufstellung sind zusammengefasst im wesentlichen:

- die Bewahrung und geordnete Weiterentwicklung des Charakters des baulichen Bestandes auf den bebauten Grundstücken im Plangebiet,
- die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebaubarkeit der zur Verfügung stehenden Flächen zur Abrundung und Ergänzung der bestehenden Bebauung,
- die Erhaltung und positive Weiterentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes,
- die Neuordnung des fließenden und ruhenden Verkehrs im Ernestinenweg unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Belange,
- die Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse,
- die Aufnahme des vorhandenen und zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestandes und
- die Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Forstwirtschaft.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist, wie bereits erwähnt, ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, welches die möglichen Auswirkungen des Verkehrslärmes von den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen auf angrenzende Nutzungen untersucht.

Das Plangebiet ist bereits weitestgehend bebaut. In dem vorliegenden Fall handelt es sich planerisch und rechtlich nicht um einen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft, der als Neueingriff zu bewerten ist, da der Bebauungsplan lediglich den baulichen Bestand und bereits auf Grund früherer Planungen und anderer Rechtsgrundlagen zulässige Eingriffe festschreibt. Die Erarbeitung eines grünordnerischen Fachbeitrages (Grünordnungsplan, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) ist daher nicht erforderlich.

5. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird auf Grund unterschiedlicher Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung in 15 Teilgebiete untergliedert. Dabei erhalten zur besseren Lesbarkeit nicht benachbarte Teilgebiete mit gleichen Festsetzungsinhalten die gleiche Ordnungsziffer.

Teilgebiet 1

Das Teilgebiet 1 wird 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 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.

Teilgebiet 2 / Art der Nutzung

Das Teilgebiet 2 wird auf Grund des Charakters des gesamten Plangebietes (ausgenommen Teilgebiet 1) als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Bei der vorgenommenen Festsetzung der Art der baulichen Nutzung für das Teilgebiet würde die dort vorhandene Gaststätte planungsrechtlich unzulässig werden, da sie durch ihre Nutzungsstruktur und Lage am Wasser ein Anziehungspunkt auch für den überregionalen Bedarf darstellt. Sie entspricht nicht mehr dem Charakter einer der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaft, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wäre. Damit wäre die Gaststätte nur noch über den Bestandsschutz abgesichert, Erweiterungen, Erneuerungen und Änderungen der Anlage würden unzulässig werden.

Es ist jedoch Planungswille der Gemeinde, die Nutzung als Gaststätte an ihrem derzeitigen Standort auch über den Bestandsschutz hinaus längerfristig abzusichern, da sie als Infrastruktureinrichtung, als Arbeitgeber und als Attraktion am Wasser für die Gemeinde von Bedeutung ist.

Daher wird für das Teilgebiet 2 gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Schank- und Speisewirtschaft allgemein zulässig sind. Nutzungsänderungen der genannten Anlage sind hierbei ausgenommen, womit sichergestellt wird, dass gebietsunverträgliche Nutzungsänderungen nicht vorgenommen werden können.

Des Weiteren wird als Zulässigkeitsvoraussetzung bestimmt, dass Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlage nur zulässig sind, wenn sie zu keiner Verschlechterung der bestehenden Situation zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses führen oder durch technische Vorkehrungen die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses bestehende Situation verbessern.

Diese Situation ist, wie bereits erläutert, durch die hauptsächliche Wohnnutzung in der Umgebung geprägt. Durch den Bebauungsplan sind, wie auch in der Vergangenheit durch den B-Plan Nr. 8 geregelt, in einigen Teilgebieten in Wassernähe kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig. Neben der Gaststätte befindet sich im Plangebiet als besondere Nutzung das Clubhaus der Wassersportvereinigung von dem selbst keine Beeinträchtigungen der Umgebung ausgehen. Für diese Nutzungen aber auch im Interesse der vorherrschenden Wohnnutzung regelt der vorliegende B-Plan die Belange des fließenden und ruhenden Verkehrs im Plangebiet und lässt die Einrichtung von den Nutzungen zugeordneten Stellplätzen zu.

Der hier durch den Park- und Parksuchverkehr entstehende Lärm wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens untersucht. Hierbei wurde festgestellt, dass es zu keinen Überschreitungen der zulässigen Grenz- bzw. Richtwerte der Lärmemissionen an den angrenzenden Nutzungen kommt. Nähere Aussagen hierzu sind dem Kapitel 5.6. sowie dem als Anlage beigefügten Schallgutachten zu entnehmen. Konflikte, die durch eine Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen entstehen könnten, sind nicht zu befürchten.

Mögliche Änderungen an der bestehenden Gaststätte durch die Beeinträchtigungen entstehen könnten, wären z.B. Erweiterungen, die einen erhöhten Stellplatzbedarf im Ernestinenweg nach sich ziehen und damit zu einer erhöhten Lärmbelastung führen würden, die Anordnung von Außensitzplätzen an den der Wohnbebauung zugewandten Seiten, Einbau von Be- und Entlüftungsöffnungen zu Küchen oder Lagerräumen, die zu Lärm- und Geruchsbelastungen führen könnten oder die Anbringung von störender Lichtwerbung an den der Wohnbebauung zugewandten Seiten. Derartige Vorhaben wären entsprechend der getroffenen Zulässigkeitsvoraussetzung ggf. unzulässig oder müssten durch technische Maßnahmen gebietsverträglich gestaltet werden.

Weitere Regelungen, um den derzeitigen Zustand bezüglich der Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen zu verbessern bzw. herzustellen, werden als nicht erforderlich angesehen, da die Gaststätte und ihre Betriebsabläufe in ihrem derzeitigen Zustand als gebietsverträglich anzusehen sind. Der durch Gäste auf angrenzende Nutzungen einwirkende Lärm ist auf den im Sommer genutzten Freisitz beschränkt, der zur Wasserseite orientiert ist und somit keine Beeinträchtigungen befürchten lässt.

Über die Festsetzungen nach § 1 Abs. 10 BauNVO hinaus sind die zulässigen Erweiterungsmöglichkeiten des Betriebes geregelt durch die übrigen Festsetzungen des B-Planes, der die maximal überbaubare Fläche, die Höhenentwicklung des Gebäudes und die Art der Gestaltung der baulichen Anlagen vorgibt.

Die Erweiterungsmöglichkeiten, die dem Betrieb durch die "Fremdkörperfestsetzung" eingeräumt werden, stellen in Verbindung mit den übrigen Festsetzungen sicher, dass die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

Teilgebiet 2 / Maß der Nutzung

Die Grundstücksfläche des Teilgebietes 2 ist durch bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen und Stellplätze stark versiegelt. Ein zugehöriger Grundstücksanteil, der in der Vergangenheit für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung mit herangezogen wurde, ist durch eine Grundstücksteilung herausgelöst worden und soll einer eigenen baulichen Nutzung zugeführt werden. Um die derzeitige Ausnutzung bzw. Bebauung des Grundstückes zu sichern und festzuschreiben, wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,7 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.

Wie bereits erläutert, ist die vorhandene Gaststättennutzung als Infrastruktureinrichtung, als Arbeitgeber und als Attraktion am Wasser für die Gemeinde von besonderer Bedeutung und stellt somit eine für die Gemeinde erhaltenswerte Nutzung dar. Sie dient der Mönkeberger Bevölkerung als Versorgungseinrichtung, stellt aber auch einen überregional bedeutsamen Anziehungspunkt für Gäste aus benachbarten Gemeinden und Touristen dar. Bei der vorliegenden Situation handelt es sich um einen über einen längeren Zeitraum gewachsenen Zustand. Die außergewöhnliche Lage der Bebauung 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 der vorhandenen Gaststätte durch die "Fremdkörperfestsetzung" Entwicklungsmöglichkeiten 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 weit unterschritten 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 und dem Umstand, dass die Absicherung des baulichen Bestandes in dem Teilgebiet ohne die Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl nicht sichergestellt werden kann. Die im Teilgebiet 2 vorhandene Bebauungsdichte ist als Einzelfall anzusehen. Das Plangebiet 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 wird die derzeitige Situation verbessert. Für das Teilgebiet 2 erfolgt die Ausweisung von zugeordneten Stellplätzen. Der Standort ist zudem unmittelbar an den öffentlichen Personennahverkehr (Fördeschiffahrt, Bushaltestelle am Heikendorfer Weg) angebunden.

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.

Zugunsten der auf dem Grundstück bestehenden Nebenanlagen und Stellplätze und zur zweckentsprechenden Grundstücksnutzung wird im Teilgebiet 2 festgesetzt, dass deren Grundflächen die maximal zulässige überbaubare Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschreiten dürfen. Diese weitere Überschreitung hat nur geringfügige Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens. Es handelt sich hierbei um eine Festschreibung des bereits Bestehenden, eine weitere Versiegelung des Grundstückes wird nicht ermöglicht.

Teilgebiete 3 - 10

Die Teilgebiete 3 bis 10 werden entsprechend der vorhandenen und künftigen Art der baulichen Nutzung nach § 4 BauNVO als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. In allen allgemeinen Wohngebieten sind dabei gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen und Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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.

Hiervon ausgenommen werden die Teilgebiete 2 bis 5, 7.1 und 8, die sich in unmittelbarer Strandnähe befinden. Hier bleiben Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausnahmsweise zulässig, um den Belangen des Fremdenverkehrs in der attraktiven Lage in Strandnähe gerecht zu werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde aus den oben genannten Gründen bereits im alten Bebauungsplan Nr. 8 getroffen. An ihr wird festgehalten.

Nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Nutzungen sind durch diese Festsetzung nicht zu befürchten. Bei den zulässigen Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes wird es sich schon auf Grund der getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Grund- und Geschossflächenzahlen) um kleinere Anlagen (Ferienappartements) handeln, bei denen die Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen gewahrt bleibt.

Das Verkehrsaufkommen durch Beherbergungsbetriebe wird sich dabei in dem Rahmen bewegen, der auch durch die zulässige Wohnnutzung entstehen würde und kann so durch den Ernestinenweg problemlos aufgenommen werden. Die Stellplätze für Gäste sind innerhalb der Grenzen der durch den B-Plan festgesetzten Ausnutzung der Grundstücke auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen, so dass eine übermäßige Ausnutzung nicht entstehen kann.

Größere Anlagen wären insbesondere durch das Verkehrsaufkommen, das sie nach sich ziehen würden nicht zulassungsfähig. Die Nutzung ist nur ausnahmsweise zulassungsfähig, d.h. die Nutzung ist durch die Genehmigungsbehörde auf den Einzelfall hin auf ihre Verträglichkeit mit der allgemeinen Wohnnutzung in der Nachbarschaft ebenso wie auf eine ausreichende Versorgung mit Stellplätzen hin zu prüfen. Eine Genehmigung erfolgt hierbei durch die zuständige Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde.

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. Ebenso sind für Grundstücksflächen, die sich für eine bauliche Verdichtung des Gebietes eignen, Bauflächen festgesetzt worden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer absoluten Zahl für die überbaubare Grundfläche gesteuert. Diese ist für die verschiedenen Teilgebiete unterschiedlich festgesetzt. Sie orientiert sich am baulichen Bestand und der Umgebungsbebauung sowie am verträglichen Umfang möglicher Neu- und Erweiterungsbauten. Zugrundegelegt wird dabei die Größe der jeweils zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche. Das Maß der Nutzung beträgt dementsprechend je nach Grundstückszuschnitt 125 m², 150 m² bzw. 175 m² für die überbaubare Grundfläche. Im Teilgebiet 4 wird wegen der vorhandenen Zweigeschossigkeit das Maß für die überbaubare Geschossfläche auf 250 m² festgesetzt. Insgesamt soll mit diesen Festsetzungen der Maßstab der vorhandenen Bebauung weitestgehend erhalten werden.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet einige Sonderfälle auf die durch besonderer Gründe die o.g. Festsetzungen nicht anzuwenden sind.

Für das Teilgebiet 5, das auf Grund der sehr geringen Grundstücksgröße und der sehr starken Hanglage nur schwer bebaubar ist, ist auf der Grundlage des B-Planes Nr. 8 bzw. § 34 BauGB ein Bauantrag für ein zweigeschossiges Wohngebäude genehmigt worden. Diese Genehmigung ist inzwischen abgelaufen. Im Teilgebiet 5 wird dennoch weiterhin ein Baufeld mit einer überbaubaren Grundfläche von 75 m² und einer Zweigeschossigkeit festgesetzt. Die Bebauung des Teilgebietes 5 hat sich künftig an den getroffenen gestalterischen Vorgaben zum Baukörper und damit an der Umgebungsbebauung zu orientieren.

Die Bebauung im Plangebiet 6.2 befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Wald innerhalb des Waldschutzstreifens. Hier konnte seitens der zuständigen Forstbehörde und des Kreises Plön einer weiteren Bebauung und damit einer Unterschreitung des Waldabstandes nicht zugestimmt werden. Daher wird lediglich die vorhandene Bebauung durch eine überbaubare Fläche erfasst und der Bestand damit abgesichert aber Erweiterungen nicht zugelassen.

Im Teilgebiet 8 wird auf Grund der vorhandenen Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, die von dem sonst im Gebiet vorhandenen Charakter der Bebauung abweicht, eine Grund- und Geschossflächenzahl mit 0,3 bzw. 0,6 festgesetzt.

Im Teilgebiet 10 befindet sich ein Gebäude mit einer bestehenden Grundfläche von ca. 200 m². Um den Maßstabsbruch zur angrenzenden Bebauung nicht zu groß werden zu lassen und trotzdem Erweiterungsmöglichkeiten zuzulassen wird die maximal überbaubare Grundfläche mit 225 m² festgesetzt.

Die für die Teilgebiete festgesetzte Geschossigkeit orientiert sich für die bestehenden Bebauung und mögliche Neubauten am Bestand und ist dementsprechend festgesetzt.

5.2 Bauweise und sonstige Nutzungsregelungen

Im Teilgebiet 1 ist auf Grund der vorgefundenen Nutzung und Eigenart des Baukörpers eine offene Bauweise festgesetzt.

Für die Teilgebiete 2 und 3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, die die Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze festsetzt und für das Teilgebiet 2 die Unterschreitung der Abstandsflächen zum öffentlichen Straßenraum zulässt.

In den Teilgebieten 4 bis 10 werden als Bauweise Einzel- bzw. Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich jeweils an den vorhandenen Grundstücksgrößen und der damit verbundenen möglichen baulichen Ausnutzung. Hiervon abweichend wird für das mit Mehrfamilienhäusern bebaute Teilgebiet 8 eine offene Bauweise festgesetzt.

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 auf maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt. Bei Errichtung von Doppelhäusern ist maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig. Lediglich im Teilgebiet 8 wird aus den bereits genannten Gründen hierauf verzichtet.

Zur Einfügung der Baukörper in das vorhandene bewegte Gelände und die Umgebungsbebauung werden die maximale Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens sowie die Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Hierbei darf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens von Gebäuden, die neu errichtet werden, maximal 0,50 m über dem höchsten Punkt der im festgesetzten Baufeld vorhandenen Geländehöhe liegen. Bei Anbauten an bestehende Gebäude darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Anbauten die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen für die Bebauung beziehen sich auf die Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens. Als Traufhöhe ist hierbei der Schnittpunkt zwischen der äußeren Dachhaut und der äußeren Begrenzung der Außenwand definiert.

Die festgesetzten Höhen betragen für eingeschossige Gebäude maximal 4,00 m für die Trauf- bzw. 9,50 m für die Gebäudehöhe. Bei zweigeschossigen Gebäuden betragen die Werte für die Traufhöhe 6,50 m und für die Gebäudehöhe 12,50 m. Im Teilgebiet 5 wird auf Grund dessen besonderer Eigenart die maximale Gebäudehöhe trotz der zulässigen Zweigeschossigkeit auf 9,50 m begrenzt. Für den Kiosk wird, orientiert am Bestand und einer für die Umgebung verträglichen Bebauung, die maximale Gebäudehöhe auf 4,0 m festgesetzt.

Für die Bebauung im Plangebiet ist charakteristisch, dass die Bebauung ebenso wie zugeordnete Nebenanlagen vom Straßenraum zurücktritt und sich so eine ausgeprägte, von baulichen Anlagen ungestörte Vorgartenzone ausbildet. Diese prägenden Qualitäten sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Daher wird festgesetzt, dass Nebenanlagen, soweit andere rechtliche Vorgaben (Waldschutzstreifen) nicht entgegenstehen, nur hinter den erschließungsseitigen Baugrenzen der Grundstücke zulässig sind. Bei Stellplätzen für Fahrzeuge wird auf Grund der starken Hanglage der Grundstücke hierauf verzichtet.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz (LWaldG) und dem Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 29.10.1996 mit Änderung vom 13.08.1997 sowie dem § 3 Abs. 3 der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden vom 31.10.1995 ist zu bestehenden Waldgebieten ein Waldschutzstreifen von 30,0 m Tiefe einzuhalten. In diesem Waldschutzstreifen sind bauliche Vorhaben unzulässig.

Da sich Teile der vorhandenen Bebauung innerhalb dieses Waldschutzstreifens befinden, hat die Gemeinde Mönkeberg beim Kreis Plön eine Unterschreitung des Waldabstandes im Plangebiet beantragt. Mit Schreiben vom 27.05.2003 hat der Kreis Plön die Unterschreitung des Waldabstandes innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zugelassen.

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des 100 m tiefen Gewässer- und Erholungsschutzstreifens der Kieler Förde gemäß Landesnaturschutzgesetz und der 100 m tiefen Bauverbotszone gemäß Landeswassergesetz. Die Bestimmungen des § 11 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) und des § 80 Abs. 1 Nr. 3 LWG (Landeswassergesetz) sind zu beachten.

Für Bauvorhaben in dem genannten Bereich ist gemäß Landesnaturschutzgesetz eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Diese wird seitens der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht gestellt. Gemäß Landeswassergesetz ist für Bauvorhaben innerhalb der Bauverbotszone ebenfalls eine Ausnahme von den genannten Bestimmungen erforderlich. Diese wird ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens von der Genehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Küstenschutzbehörde erteilt.

5.4 Gestalterische Anforderungen

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 die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, bezüglich der Form und der Material- und Farbgebung sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen, der Stellplatzanlagen und der Einfriedungen geregelt.

In allen Teilgebieten ist die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude nur zulässig, in rot bis rotbraunem, hellbraunem, weißem oder weiß geschlammtem Verblendmauerwerk oder in einer in einem hellen Farbton überstrichenen glatten Putzfläche, die einen Remissionswert von mindestens 70 % aufweisen muss. Der Remissionswert gibt an, in welchem Umfang von einer Fläche bzw. Farbe das Licht reflektiert wird und ist jeder Farbe zugeordnet. Für Teilflächen der Fassaden dürfen je Fassadenseite für bis zu 35 % der Fassadenfläche auch Holzverkleidungen und für untergeordnete Bauteile andere Materialien verwendet werden. Die Material- und Farbgebung der Nebengebäude ist der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen oder mit Holzverkleidungen aus flachen Brettern auszuführen.

In den Teilgebieten 2 bis 10 sind am Bestand orientiert nur Satteldächer oder Walm- und Krüppelwalmdächer zulässig. Keine Festsetzung zur Dachform wird für das Teilgebiet 1 getroffen, da hier eine andere Dachform sinnvoll verwirklicht ist. Zugunsten einer ruhigen Dachlandschaft werden Regelungen zu der Ausbildung von Dachaufbauten getroffen, die Dacheinschnitte ausschließen. Die Dachneigung darf 30° - 55° betragen. Als Dacheindeckung der Hauptbaukörper sind nur Dachsteine im Farbton rot, rotbraun oder anthrazit zulässig.

Zugunsten einer ansprechenden Gestaltung, als Beitrag zur Durchgrünung der Wohngebiete und einer reduzierten Oberflächenversiegelung werden Festsetzungen über die Art der Einfriedungen von Grundstücken sowie der Gestaltung der Stellplatzanlagen für Fahrzeuge, deren Zufahrten und Zufahrtsbreiten und über die Gestaltung der Standorte für Müllbehälter getroffen. Die Festsetzung der Anzahl und Breite von Zufahrten zu Stellplatzanlagen dient ebenso der weitestgehenden Erhaltung der vorhandenen straßenseitigen Bepflanzungen.

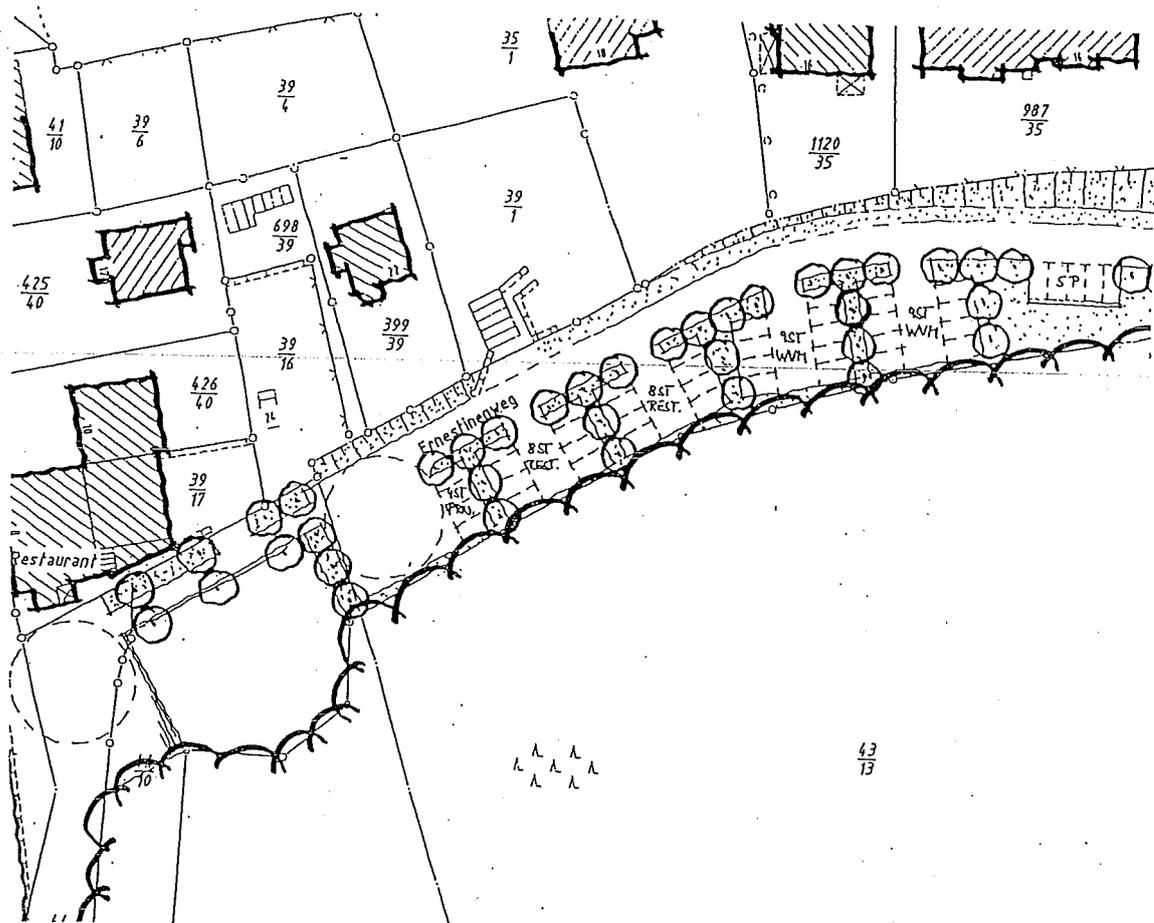
5.5. Verkehrerschließung

Das Plangebiet ist für den Fahrverkehr über die Straßen Ernestinenweg, An den Eichen, Luisenweg, und Kitzeberger Weg sowie für Fußgänger und Radfahrer über den Strandweg erschlossen.

Der Ernestinenweg ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -verkehrsberuhigter Bereich- festgesetzt. Er dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke und der den jeweiligen Nutzungen zugeordneten privaten Stellplätze im westlichen Bereich des Ernestinenweges. Er wird als Mischfläche mit einem flächensparenden Profil von 5,50 m Breite ausgebaut, das sich aus der 4,00 m breiten Fahrgasse und einem 1,50 m breiten Fußweg zusammensetzt, der im Begegnungsfall von Fahrzeugen mit genutzt werden kann. Die Straße wird in ihrem Verlauf mehrfach verschwenkt, um den verkehrsberuhigten Charakter zu unterstreichen und die Geschwindigkeit der Fahrzeuge zu reduzieren. Insgesamt werden im Verlauf des Ernestinenweges 10 öffentliche Parkplätze angeordnet.

Der Ernestinenweg erhält an seinem westlichen Ende vor der Aufweitung zur Gaststätte einen Verschluss sowie einen Wendepunkt mit einem Durchmesser von 16,0 m, der für das Wenden von PKW und allen für den Straßenverkehr zugelassenen Fahrzeugen mit einmaligem Zurücksetzen ausreichend bemessen ist. Die westlich angrenzende Fläche wird der Strandpromenade zugeordnet und als Fußgängerbereich festgesetzt, jedoch wird die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge weiterhin gewährleistet.

Im Bereich des unteren Ernestinenweges werden den angrenzenden privaten Nutzungen jeweils Stellplatzflächen zugeordnet. Die Stellplatzflächen sind gegliedert und weitestmöglich von der vorhandenen Wohnbebauung abgerückt, um Beeinträchtigungen zu minimieren. Durch die Umpflanzung der Flächen wird eine zusätzliche Abschirmung und optische Trennung vom öffentlichen Straßenraum erreicht.



Gestaltungsplan der Stellplatzanlage

Maßstab 1 : 1000

Insgesamt sind hier 18 Stellplätze zugunsten des Teilgebietes 1 (Yachtclub), 16 Stellplätze zugunsten des Teilgebietes 2 (Gaststätte) und 4 Stellplätze zugunsten der Teilgebiete 3 und 4 (private Wohnnutzung) festgesetzt. Damit wird für die Gaststätte und die private Nutzung in den Teilgebieten 3 und 4 die nach Stellplatzerlass erforderliche Anzahl von Stellplätzen bereitgestellt.

Für das Teilgebiet 3 wird die Zuweisung von Stellplätzen erforderlich, da für dieses Gebiet auf Grund der Lage des Grundstückes eine Fahrerschließung nicht möglich ist. Die Bebauung im Teilgebiet 4 wird über die nördlich angrenzende Grünfläche (Germaniakoppel), die sich im Eigentum der Stadt Kiel befindet, angefahren. Hier sind den Anliegern durch den Grundstückseigentümer die entsprechenden Rechte eingeräumt worden. Bei der Germaniakoppel handelt es sich um eine geschützte Grünfläche, die dauerhaft von beeinträchtigenden Nutzungen freigehalten werden soll (siehe Kap. 5.7.). Um auch bei einem künftigen Fortfall dieser privat geregelten Erschließungsmöglichkeit den Anliegern die Möglichkeit zu geben, die erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, werden diese im Ernestinenweg festgesetzt.

Für die Yachtclubnutzung sind gemäß Stellplatzerlass insgesamt 38 Stellplätze erforderlich. Diese sollen jedoch nicht alle im Ernestinenweg untergebracht werden, um die Belastung der Straße zu reduzieren und somit dem Belang der Wohnruhe der angrenzenden Bebauung zu entsprechen. Für die Nutzung der Stellplätze im Winter wird die Anzahl von 18 Stellplätzen als ausreichend angesehen, da die Aktivitäten des Yachtclubs und seiner Mitglieder im Winter erfahrungsgemäß witterungsbedingt reduziert ist. Während der Sommermonate steht die Fläche des Winterbootslagers südlich der Stubenrauchstraße in einer vertretbaren Entfernung von ca. 300 m zum Yachtclub als Parkfläche zur Verfügung, um die fehlenden 20 Stellplätze nachzuweisen.

In den Teilgebieten 5 bis 10 sind die erforderlichen privaten Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Der Strandweg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung -Fußgängerbereich- festgesetzt. Wie bereits erläutert ist hierfür Voraussetzung, dass der Ernestinenweg in seiner gesamten Länge vom Kitzberger Weg aus erschlossen wird, was die Gemeinde mit der Öffnung der Straße bereits vollzogen hat. Ziel der Gemeinde für den Strandweg ist die Schaffung einer von KFZ-Verkehr freien gestalteten Uferpromenade im Übergang zum Möltenorter Strand und damit eine Aufwertung des gesamten Bereiches. Lediglich Fahrzeuge zur Müllentsorgung und Belieferung der Gaststätte werden zu festgelegten Zeiten den Strandweg befahren können. Die Befahrbarkeit des Strandweges von der Stubenrauchstraße bis zum Vereinsheim des Yachtclubs für Müllfahrzeuge sowie für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge wird dauerhaft sichergestellt. Hierbei sind die einschlägigen Bestimmungen bezüglich der Zufahrten und der Ausbildung und Tragfähigkeit des Oberflächenbelages zu beachten.

Weitere Verkehrsflächen, die ausschließlich dem Fußgängerverkehr dienen, befinden sich vom Ernestinenweg in südliche Richtung zum Seeblick abzweigend zwischen dem Teilgebiet 6.2 und der vorhandenen Waldfläche.

5.6. Lärm- und Immissionsschutz

Begleitend zur Aufstellung des B-Planes Nr. 18 ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, welches die möglichen Auswirkungen auf die angrenzende Wohnnutzung durch die durch den KFZ-Verkehr entstehende Lärmbelastung vom Ernestinenweg und den Stellplatzflächen untersucht. Zielssetzung der Untersuchung ist, die vom ruhenden und fließenden Verkehr im Ernestinenweg zu erwartenden Schallimmissionen bei den am stärksten betroffenen Wohnraumfenstern durch Prognoseverfahren zu ermitteln und zu beurteilen. Die Ermittlung erfolgt dabei wie folgt:

- Für die von allen im Ernestinenweg vorgesehenen Stellplätze sowie für die vom fließenden Straßenverkehr auf dem Ernestinenweg verursachten Geräusche sind die Gesamtbeurteilungspegel nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) zu ermitteln und mit den Orientierungswerten nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" sowie den Immissionsgrenzwerten nach § 2 der Verkehrslärmschutzverordnung (16. Bundesimmissionsschutzverordnung) zu vergleichen.
- Zusätzlich sind die von den 16 Stellplätzen des Restaurants "Dynastie" verursachten Geräusche nach dem detaillierten Prognoseverfahren zu berechnen und die ermittelten Beurteilungspegel und Maximalpegel mit den nach der TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerten sowie den für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen zulässigen Maximalpegeln zu vergleichen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keinerlei Beeinträchtigungen auf angrenzende Nutzungen zu befürchten sind. Die Untersuchungen im Rahmen des Schallgutachtens ergaben, dass die von den geplanten PKW-Stellplätzen und dem zu erwartenden Straßenverkehr verursachten Geräusche die zulässigen Immissionsgrenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung und die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 an den am stärksten betroffenen Immissionsorten am Ernestinenweg unterschreiten.

Die von den Stellplätzen des Restaurants "Dynastie" zu erwartenden Parkplatzgeräusche unterschreiten darüber hinaus die nach der TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte sowie die für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen zulässigen erhöhten Immissionsrichtwerte an allen o.g. Immissionsorten am Ernestinenweg.

Weitergehende Maßnahmen zum Schallschutz sind daher nicht erforderlich. Detaillierte Aussagen sind dem Schallgutachten zu entnehmen, das dieser Begründung als Anlage beigefügt ist.

In seinem jetzigen Zustand verursacht der Ernestinenweg mit seiner wassergebundenen Oberfläche insbesondere in den Sommermonaten Belästigungen der angrenzenden Wohnbebauung durch Staubentwicklung. Dieser Missstand wird durch den Ausbau der Straße und die Herstellung einer Straßenoberfläche mit Asphalt bzw. Pflasterungen für die Fußwege beseitigt.

Die Beeinträchtigung der Anlieger der Straße durch verstärkte Schadstoffemissionen von Fahrzeugen auf Grund der Tallage der Straße ist nicht zu befürchten. Maßgebend sind hier die erst ab 2005 bzw. 2010 geltenden Richtlinien für die Grenzwerte der maßgeblichen Luftschadstoffe, die bereits heute angewendet werden und niedrigere und damit strengere Grenzwerte als die alte Richtlinie ansetzen. Die vorliegende Situation wird eine um ein vielfaches geringeres Verkehrsaufkommen aufweisen als beispielsweise der Westring in Kiel mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von ca. 40.000 KFZ. Hier unterhält das Staatliche Umweltamt Itzehoe eine dauerhafte Messstelle, an der die maßgebenden Richtwerte für die Luftschadstoffe eingehalten werden. Eine weitere Betrachtung dieser Situation wird daher als nicht erforderlich angesehen.

5.7. Grünplanung

Der Landschaftsplan (L-Plan) der Gemeinde Mönkeberg wurde am 11.12.1991 durch die Gemeindevertretung festgestellt. Er stellt dem Bestand folgend für die Flächen des Plangebietes größtenteils Wohnbauflächen dar. Südlich des unteren Abschnittes des Ernestinenweges bewertet der L-Plan die dort vorhandene Waldfläche als kartierte Biotopfläche (laut Landschaftsplan der Stadt Kiel). Der L-Plan stellt in seiner Planungskarte hier eine Waldfläche als gesetzlich geschütztes Biotop dar. Diese Darstellung wird als Festsetzung in den B-Plan Nr. 18 übernommen.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche zur Kieler Förde wird als geomorphologisch wichtiger Bereich beschrieben und im Planungsteil des L-Planes als gesetzlich geschützte Biotopfläche und geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt. Diese Darstellung erfasst auch bereits bebaute Bereiche und die rückwärtigen Gartenanteile bebauter Grundstücke. Daher wird diese Darstellung soweit sie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes betrifft für die rückwärtigen Gartenanteile nicht übernommen. Jedoch werden die genannten Gartenflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung -Gartenland- festgesetzt, um diese als Übergang zur schützenswerten Grünfläche dauerhaft von Bebauung freizuhalten.

Die Flächen mit vorhandenen Bepflanzungen im Bereich der Böschungskante zum Fördewanderweg, die für das Landschaftsbild prägend sind, werden als Flächen mit Bindungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um diese dauerhaft zu erhalten. Das "Auf den Stock setzen" dieser knickartigen Bepflanzung ist zulässig und von dem Erhaltungsgebot gedeckt.

Im vorliegenden Fall handelt es sich, wie bereits erwähnt, planerisch nicht um einen zu bewertenden Neueingriff, da der Bebauungsplan lediglich den baulichen Bestand und bereits auf Grund früherer Planungen zulässige Eingriffe festschreibt. Im Sinne von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Festsetzungen getroffen worden. Diese sind im einzelnen:

- Erhalt und bei Abgang Ersatz der prägenden Grünstrukturen im Plangebiet und Verwendung nur standortgerechter und heimischer Baum- und Straucharten
- Erhalt der als straßenseitige Einfriedungen vorhandenen Laubholzhecken und deren Ersatz bei Abgang sowie die Einfriedigung der privaten Grundstücke auch mit lebenden Hecken
- Umpflanzung der zugeordneten Stellplatzanlagen im Ernestinenweg mit Laubholzhecken
- Begrenzung der Anzahl der Zufahrten und der Zufahrtsbreite zu den privaten Grundstücken auf 3,50 m
- Verwendung versickerungsfähiger Materialien für die Anlage von Stellplatzflächen und deren Zufahrten
- Festsetzung der Höhe der Gebäude zu deren orts- und landschaftsbildverträglicher Einfügung in das Gelände und die gleichartige Bebauung in der Umgebung.

Auf Grund der eingangs beschriebenen Umstände und der Geringfügigkeit des Eingriffes werden weitergehende Maßnahmen für nicht erforderlich gehalten.

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes findet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gemeindegebiet der Gemeinde Mönkeberg gemäß § 20 Abs. 3 i.V.m. § 6 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Anwendung und ist zu beachten.

5.8. Technische Infrastruktur

In den Straßen im Plangebiet befinden sich die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom sowie Schmutz- und Regenwasser, an die angeschlossen werden kann. Träger der Versorgung für Gas, Trinkwasser und Strom sind die Stadtwerke Kiel AG und für Telekommunikation die Deutsche Telekom AG. Zuständig für die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser ist der Abwasserzweckverband Ostufer Kieler Förde (AZV).

Regenwasserleitungen liegen im Ernestinenweg (DN 300 B) und im Strandweg (DN 400 Bv). Durch den geplanten Ausbau des Ernestinenweges wird es in Bezug auf die Verkehrsfläche zu einer Erhöhung der Abflussbeiwerte kommen. Die Auswirkungen der zusätzlichen Befestigung sind durch eine hydraulische Berechnung nachgewiesen worden. Hierbei wurde festgestellt, dass die Regenwasserleitungen im Ernestinenweg zu schwach dimensioniert sind. Eine Sanierung der vorhandenen Wasserleitung ist bei einem Ausbau des Ernestinenweges zwingend erforderlich.

Schmutzwasserleitungen befinden sich im Ernestinenweg und Strandweg (DN 200 Stz). Im Bereich des Teilgebietes 2 (SO -Gaststätte-) verläuft die vorhandene Schmutzwasserleitung teilweise auf privater Grundstücksfläche. Dieser Bereich wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des AZV belegt.

Die Entsorgung des Flurstückes 33/17 von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über das Flurstück 33/18 zum Ernestinenweg hin. Zur dauerhaften Sicherung dieser Leitungsführung wird sie mit einem Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 33/17 belegt. Die Entsorgung von Regenwasser der am Luisenweg gelegenen Bebauung auf dem Flurstück 387/33 kann nur über den Ernestinenweg erfolgen, da sich im Luisenweg kein Regenwasserkanal befindet. Da hier durch den Bebauungsplan die Teilung und Bebauung des unteren Bereiches des Flurstückes ermöglicht wird, wird auch hier das entsprechende Leitungsrecht zugunsten des Grundstückseigentümers festgesetzt. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen sind die erforderlichen Nachweise und Anträge zur Regen- und Schmutzwasserbeseitigung bei der Wasserbehörde vorzulegen.

Versorgungsleitungen für Gas befinden sich im Ernestinenweg (VGM 50 St), im Strandweg (VGM 40 St) und in allen an das Plangebiet angrenzenden Straßen (VGM 50 bzw. 40 St).

Trinkwasserleitungen liegen im Ernestinenweg, im Strandweg und in allen an das Plangebiet angrenzenden Straßen (VW 100 AZ). Auf dem Flurstück 425/40 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 41/10 eingetragen, da sich dort eine Hausanschlussleitung für Trinkwasser des begünstigten Grundstückes befindet.

Stromversorgungsleitungen mit 10 kV sind vom Kitzberger Weg aus bis zum Flurstück 33/16 in den Ernestinenweg vorgestreckt. Dort befindet sich eine Trafostation, die als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt ist. Im Ernestinenweg, im Strandweg und in allen an das Plangebiet angrenzenden Straßen befinden sich darüber hinaus 1 kV Stromleitungen. Auf dem Flurstück 698/39 wird ein Leitungsrecht zugunsten des Flurstückes 425/40 eingetragen, da sich dort eine Hausanschlussleitung für Strom des begünstigten Grundstückes befindet. Bei Baumpflanzungen im Bereich von Leitungsführungen sind die seitlichen Sicherheitsabstände zu den Leitungen zu beachten bzw. entsprechende Schutzmaßnahmen (z.B. Kabelrohre) zu ergreifen.

Zur Löschwasserversorgung kann auf das Trinkwassernetz und die vor Ort befindlichen Hydranten zurückgegriffen werden. In den Straßen des Plangebietes befinden sich zur Zeit Hydranten in ausreichender Anzahl. Aus dem Trinkwassernetz können ca. 48 cbm/h entnommen werden. Im Zuge der Ausbaumaßnahmen im Ernestinenweg ist durch den Träger der Versorgung beabsichtigt, das Trinkwassernetz zu erneuern und dabei überzählige durch die Stadtwerke Kiel nicht benötigte Hydranten zu entfernen. In Abstimmung mit der Freiwilligen Feuerwehr Mönkeberg ist ein geeigneter Standort für einen Hydranten im Ernestinenweg festgelegt worden. Darüber hinaus kann auch aus der Kieler Förde Löschwasser entnommen werden.

Die Entsorgung des Gebietes von Müll erfolgt durch die Abfallentsorgung im Kreis Plön (AKP) mit Sitz in Preetz.

Weitere Angaben zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes werden gegebenenfalls im weiteren Planverfahren ergänzt.

5.9. Denkmalschutz

Nördlich an das Plangebiet angrenzend auf dem Flurstück 34/32 (An den Eichen 67) befindet sich ein gemäß § 5 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz als Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung eingetragener Gartenpavillon. Das Kulturdenkmal befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Da sich aus der Lage des Pavillons jedoch Konsequenzen für die angrenzenden Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes ergeben, wird dieses in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Für die unmittelbar an das angesprochene Flurstück 34/32 angrenzende Bebauung in den Teilgebieten 9.1 und 10 ist bei baulichen Vorhaben im Einzelfall eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 des Denkmalschutzgesetzes erforderlich.

Da Neuplanungen in den genannten Teilgebieten, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig wären, möglicherweise denkmalrechtlich nicht genehmigungsfähig sein könnten, sollten diese im Vorwege mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt werden.

6. BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Erforderliche Maßnahmen für die Bodenordnung zugunsten der Erschließung und Bebauung erfolgen privatrechtlich oder durch die Gemeinde Mönkeberg.

In dem Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz durchgeführt. Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, um entsprechende Maßnahmen in das Bauvorhaben einbeziehen zu können.

Standorte von Altablagerungen sind nicht bekannt.

7. AUFHEBUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Wie bereits einleitend erläutert, beabsichtigt die Gemeinde den alten Bebauungsplan Nr. 8 mit seiner 1. und 2. Änderung aufzuheben. Das Aufhebungsverfahren wird parallel zur Aufstellung des B-Planes Nr. 18 betrieben.

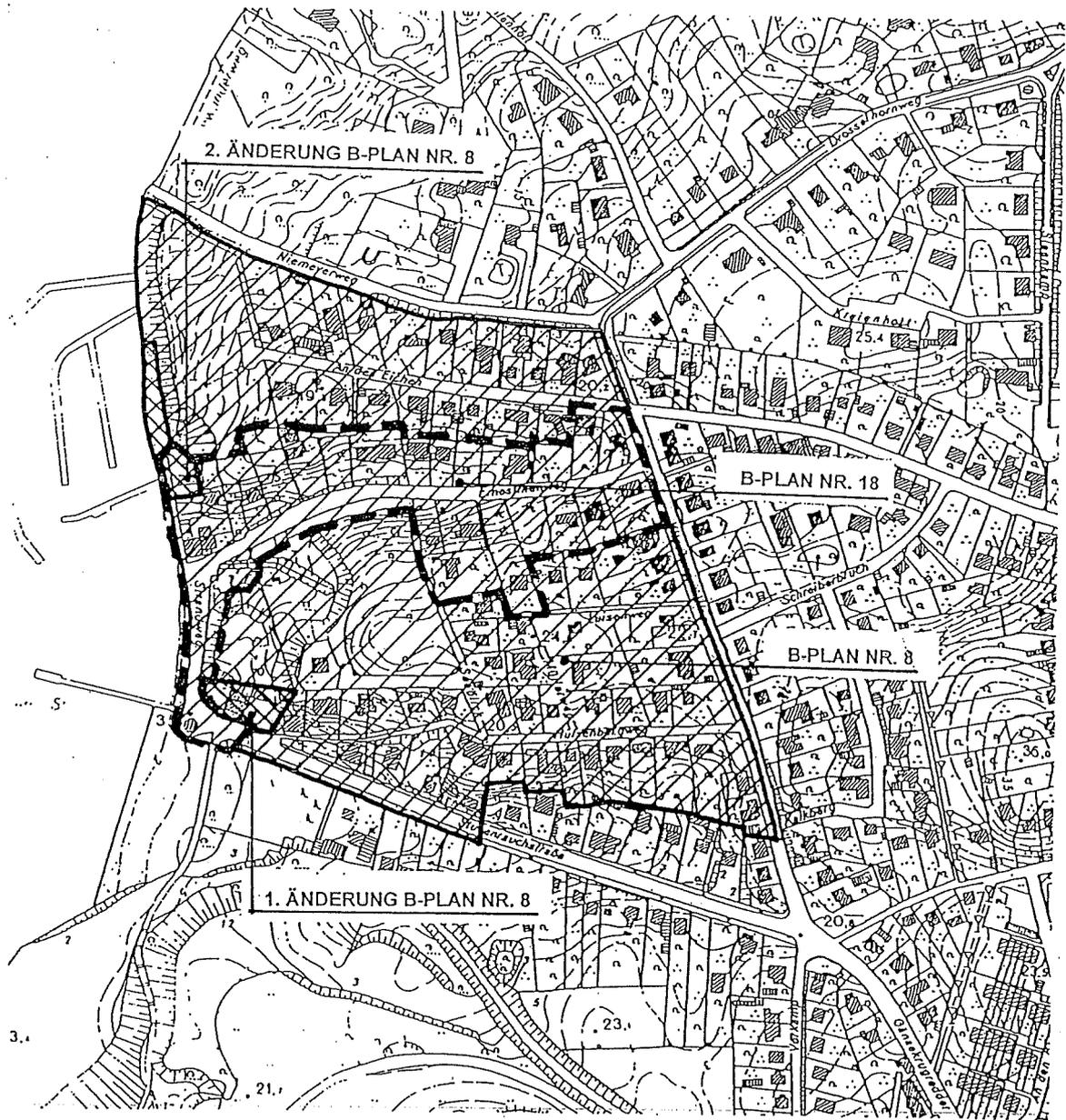
Der B-Plan Nr. 8 wurde am 23.03.1984 vom Landrat des Kreises Plön genehmigt. Auf Grund eines Verfahrensfehlers bei der Ausfertigung und Bekanntmachung des B-Planes wird dieser B-Plan als ~~rechtsungültig eingestuft und bereits seit einiger Zeit nicht mehr für die Beurteilung von Bauvorhaben herangezogen.~~

Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 8 umfasst das Flurstück 44/11 am unteren Ende der Stubenrauchstraße und ermöglichte hier eine gegenüber dem Ursprungsplan veränderte Bebauung. Die Planänderung wurde am 09.04.1986 vom Landrat des Kreises Plön genehmigt.

Die 2. Änderung des B-Planes Nr. 8 umfasst den Bereich des Sondergebietes für den Wassersport am Strandweg sowie einen Teilabschnitt des Strandweges (Fördewanderweg). Die Planänderung verfolgte hier das Ziel einer Erweiterung der ursprünglich angedachten Bebauung. Diese Planänderung wurde am 07.04.1987 von der Gemeinde Mönkeberg als Satzung beschlossen.

Auf dem nachfolgenden Lageplan sind die Geltungsbereiche des B-Planes Nr. 8 sowie der Planänderungen gekennzeichnet. Ebenfalls dargestellt ist der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 18, so das ersichtlich wird, welche Bereiche künftig nicht mehr durch einen Bebauungsplan erfasst werden. Hier erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung zukünftig auf der Grundlage der §§ 34 und 35 Baugesetzbuch. Der B-Plan Nr. 8 sowie seine 1. und 2. Änderung sind in verkleinerter Form dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Es ist zu vermuten, dass der B-Plan Nr. 8 niemals Rechtskraft erlangt hat, da im Aufstellungsverfahren bezüglich der Bekanntmachung ein Formfehler erfolgte und dieser in der Folgezeit auch nicht geheilt wurde.



Lageplan der Geltungsbereiche B-Plan Nr. 8, 1. und 2. Änderung, B-Plan Nr. 18 M. 1 : 5000

Die Bereiche am Ernestinenweg werden künftig über die Festsetzungen des B-Planes Nr. 18 planungsrechtlich erfasst. Auswirkungen auf den Bestand der Bebauung der Grundstücke ergeben sich für die Anlieger hierdurch nicht. Einschränkungen der Nutzung der Grundstücke, die Entschädigungsansprüche nach sich ziehen würden, erfolgen durch die Festsetzungen des B-Planes Nr. 18 nicht.

Da die übrigen vom B-Plan Nr. 18 nicht erfassten Bereiche des alten Bebauungsplanes zum allergrößten Teil bebaut sind und Baugenehmigungen hier nach § 34 Baugesetzbuch erfolgen können, ist die Gemeinde der Auffassung, dass hier ein Bebauungsplan zur städtebaulichen Ordnung nicht mehr zwingend erforderlich ist.

Daher und um dem B-Plan Nr. 8 den Anschein der Rechtsgültigkeit zu nehmen, erfolgt die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 8 und seiner Änderungen.

Mönkeberg, den

.....
Der Bürgermeister