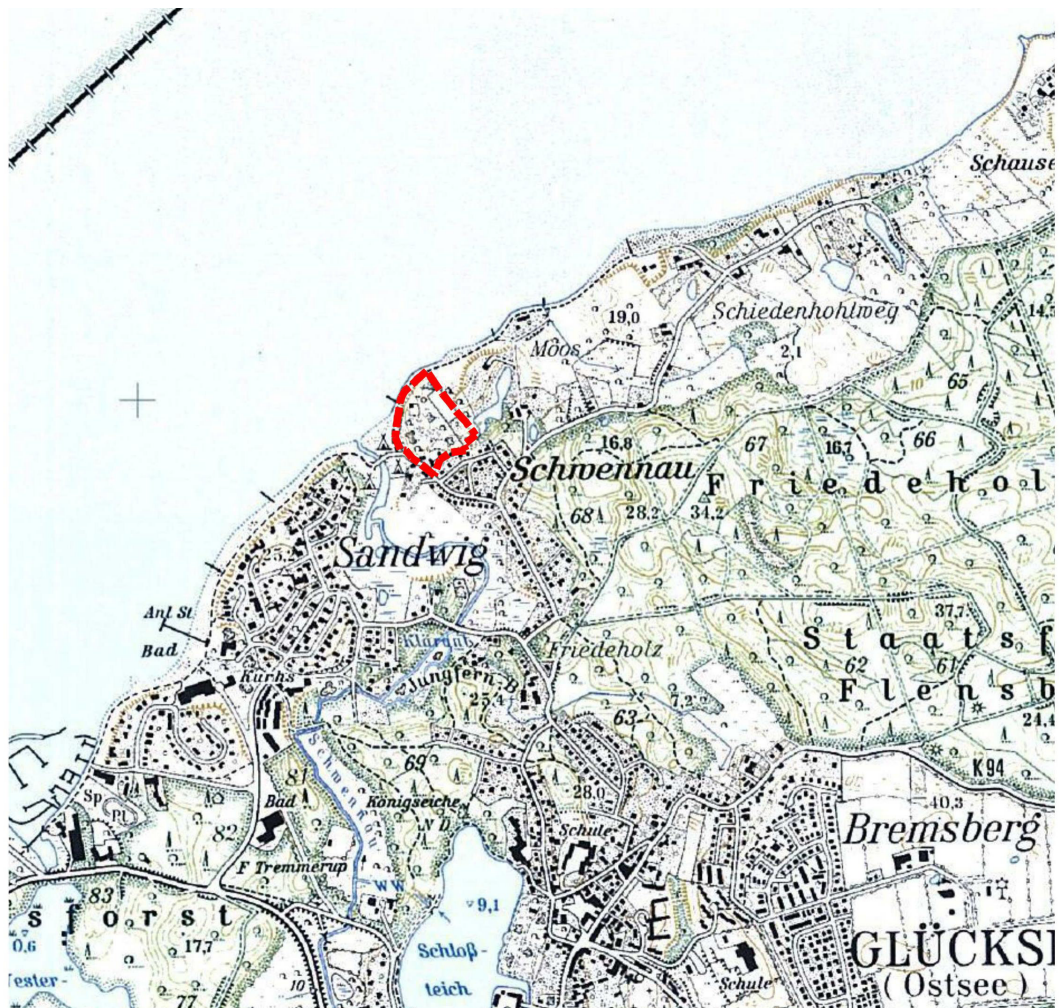


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 47 "SCHWENNAUHOF"

Gebiet östlich der Schwennaustraße,
nördlich der Straße Blocksberg und
westlich des Anwesens Moos

STADT GLÜCKSBURG (OSTSEE)



15.07.2014

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Schwennauhof“
der Stadt Glücksburg (Ostsee)
– Verfahrensstand –**

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und TÖB (§ 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB)

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)

Öffentliche Auslegung (§ 3 (2) BauGB)

Beteiligung TÖB (§ 4 (2) BauGB)

Satzungsbeschluss (§ 10 BauGB)

Vorhabenträger

Ferienanlage Schwennauhof GmbH & Co KG
Zirkusweg 2
20359 Hamburg

Auftragnehmer

Pro Regione GmbH
Schiffbrücke 24
24939 Flensburg

Projektbearbeitung

Manfred E. Demuth

INHALT

1	Allgemeine Grundlagen	1
1.1	Rechtsgrundlagen und Vorgaben	1
1.2	Planungsziel	2
1.3	Planungskonzept	2
1.4	Plangeltungsbereich	3
1.5	Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).....	4
1.6	Überörtliche Planungen	4
2	Städtebauliche Ordnung	5
2.1	Gesamtbereich	5
3	Natur- und Landschaftsschutz	5
3.1	Landschaftsplan	5
3.2	Europäisches Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 BNatSchG / § 22 LNatSchG)	6
3.3	Landesweites Schutzgebiet- und Biotopverbundsystem Schleswig- Holstein (§ 21 BNatSchG)	6
3.4	Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG / 15 LNatSchG)	6
3.5	Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG), Geotope	6
3.6	Waldabstand (§ 24 LWaldG).....	7
3.7	Eingriff / Ausgleich (§ 1 a BauGB / § 21 Abs. 1 BNatSchG).....	7
4	Hochwasser- und Küstenschutz	7
4.1	Nutzungsverbote (§ 78 Landeswassergesetz)	8
5	Verkehrliche Erschließung	8
6	Schifffahrt	9
7	Ver- und Entsorgung	9
7.1	Wasser, Abwasser, Wärme	9
7.2	Abfall	10
7.3	Strom, Telekommunikation	10
8	Brandschutz	10
9	Zusammenstellung der Flächen.....	10

1 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen und Vorgaben

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung der *Stadt Glücksburg (Ostsee)* vom 17.12.2013 wurde der *Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VEP) Nr. 47 „Schwennauhof“* für das Gebiet östlich der Schwennaustraße, nördlich der Straße Blocksberg und westlich des Anwesens Moos in Verbindung mit den §§ 8 und 9 Baugesetzbuch aufgestellt.

Für den Plangeltungsbereich liegt die *25. Änderung des Flächennutzungsplans* vor, aus welchem sich der *Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 „Ferienhausgebiet Schwennauhof“* entwickelt.

Der vorliegenden Planung liegen zugrunde:

- Gesetz über die Landesplanung in Schleswig-Holstein (Landesplanungsgesetz)
- Landesentwicklungsplan (LEP)
- Landeswassergesetz (LWG)
- Landeswaldgesetz (LWaldG)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanzVO)

in der derzeit gültigen Fassung.

Weiterhin wurden die Aussagen des Flächennutzungsplans (25.02.1975 in Kraft getreten) und des Landschaftsplans (1995) in die Planung einbezogen.

Die Planung dient der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Förderung der touristischen Entwicklung im Ortsteil Schwennau der Stadt Glücksburg. Wesentliches Ziel ist die Entwicklung eines Ferienhausgebietes im Bereich des "Schwennauhofes".

Nach der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird das Änderungsverfahren des o.g. Flächennutzungsplanes und das Verfahren des *Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 (VEP)* als Parallelverfahren weiter geführt.

1.2 Planungsziel

Der Vorhabenträger, *Ferienhausanlage Schwennauhof GmbH & Co. KG, Hamburg*, und die *Stadt Glücksburg (Ostsee)* verfolgen mit dem VEP Nr. 47 das Ziel, den im Strandbereich der Stadt gelegenen Standort „Schwennauhof“ zur Steigerung des touristischen Angebotes zu entwickeln und langfristig zu sichern. Zudem soll damit die Nachnutzung einer ehemals genutzten Fläche vorbereitet werden. Grundlage für die weitere Entwicklung ist die Schaffung des Baurechts durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches (§ 12 BauGB) handelt es sich bei einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan um eine Bedarfsplanung, d.h. dass der Vorhabenträger konkret mit einer Planungs- und Bauabsicht an die Stadt herangetreten ist.

Ungeachtet der Interessen des Vorhabenträgers ist die Stadt Glücksburg Träger des Planverfahrens.

1.3 Planungskonzept

Auf dem Gelände des Schwennauhofs soll i.S. des § 10 BauNVO eine Ferienhaussiedlung einschließlich der zum Betrieb und zur Verwaltung notwendigen Einrichtungen errichtet werden. Es sind 25 Ferienhäuser geplant. Die Häuser werden als Bungalows ausgeführt. Sie sollen ausschließlich als Ferienhäuser genutzt werden, d.h. dass die Gebäude einem wechselndem Personenkreis zur Erholung dienen sollen. Die Anordnung der Häuser auf dem Gelände erfolgt unter Berücksichtigung / Einbezug des vorhandenen Baumbestands.

Die vorhandenen Eingangsgebäude werden saniert und dienen als Gäste- bzw. Tagungshaus.

Das Grundstück wird über die bereits bestehende Einfahrt von der Schwennaustraße erschlossen. Die Erschließung innerhalb des Grundstücks erfolgt über einen Rundweg, der die Anfahrt für An- und Abreise zu den einzelnen Häusern ermöglicht. Ein Stellplatz für die Fahrzeuge wird in der Nähe der bestehenden Grundstückszufahrt errichtet. Die Ausführung der Straßen auf dem Grundstück erfolgt je nach topografischen Verhältnissen mit wassergebundener Decke oder Pflaster bzw. Schwarzdecke. Die Erschließung sowie Ver- und Entsorgung der bestehenden Wochenendhäuser im Nordwesten wird mittels eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes gesichert. Weiterhin soll ein Wegenetz zur fußläufigen Verbindung auf dem Grundstück und zur Anbindung an die Küste entstehen.

Für den Betrieb der Ferienhausanlage ist eine Betreibergesellschaft (*Ferienhausanlage Schwennauhof GmbH & Co. KG, Hamburg*) gegründet worden, die die Bewirtschaftung und Pflege der Anlage übernimmt.

Das auch die Grundlage der *25. Änderung des Flächennutzungsplan der Stadt Glücksburg* bildende Gesamtkonzept sieht in einem zeitlich nachgeordneten Planungsschritt zur Ergänzung der Ferienhausanlage vor, auf dem Gelände des sich westlich anschließenden Campingplatzes eine Restauration (*SO Gastro*

nomie und Kiosk in der 25. Änderung des Flächennutzungsplans) zu errichten und diesen in eine öffentliche Grünfläche umzuwidmen. Hierzu sollen u.a. die vorhandenen Gebäude des Campingplatzes am Hangfuß (Servicebauten und sanitäre Anlagen) rückgebaut und durch Neubauten ersetzt werden.

1.4 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet des VEP Nr. 47 „Ferienhausanlage Schwennauhof“ der Stadt Glücksburg (Ostsee) liegt nordwestlich des Stadtzentrums der Stadt Glücksburg im Ortsteil Schwennau direkt an der Küste der Flensburger Innenförde zwischen den Ortsteilen Sandwig und Schausende. Der Geltungsbereich umfasst den Bereich des s.g. Schwennauhof, der bisher als Jugenderholungsstätte (*Sondergebiet Jugendhof, 2. Änderung Flächennutzungsplan Stadt Glücksburg -Ostsee-, 19.12.1978*) des Kreissportverbandes genutzt wurde und seit mehreren Jahren leer steht. Bei den sich östlich anschließenden Flächen handelt es sich um das parkartige Gelände des Anwesens Moos. Im Südosten grenzen die Gärten des Wohngebietes entlang der Straße „Am Blocksberg“ an. Die das Plangebiet im Südwesten tangierende Schwennaustraße ist im Abschnitt Schwennauhof ebenfalls von Wohngebäuden mit Gärten gesäumt. Die Schwennaustraße dient auch als Zufahrt zum derzeitigen Campingplatz westlich des Plangeltungsbereiches.

Es ist vorgesehen, das Plangebiet wie folgt städtebaulich zu gliedern:

Der Geltungsbereich umfasst ca. 30.800 m², wird als *Sondergebiet, welches der Erholung dient* (§ 10 Abs. 1 BauGB) ausgewiesen und gliedert sich wie folgt:

SO 1 - Sondergebiet "Ferienhausgebiet". Dieser Bereich umfasst eine Fläche von 22.600 m² im Bereich des ehemaligen Ferienlagers und dient der Unterbringung von Ferienhäusern. Es sind 25 Häuser mit einer Grundfläche von jeweils 60 – 230 m² (ohne Terrassen) geplant. Es ist eine eingeschossige Bauweise zulässig. Im Westen dürfen die freischwebenden Terrassen im Bereich der Hangkante die Baugrenze um bis zu 3,5 m überschreiten. Zulässig ist zudem die Nutzung der im Südwesten vorhandenen Kaverne für Zwecke im Zusammenhang mit dem Ferienhausgebiet.

SO 2 - Sondergebiet "Gästehaus" Dieser Bereich umfasst das westliche der beiden Eingangsgebäude. Das Haus dient der Unterbringung von Gästen der Ferienhausanlage. Die maximale überbaubare Grundfläche beträgt 250 m². Es ist eine eingeschossige Bauweise zulässig.

SO 3 - Sondergebiet "Tagungshaus". Dieser Bereich umfasst das östliche der beiden Eingangsgebäude. Das Haus dient der Unterbringung von Verwaltung, Rezeption, Tagungsraum und eine Wohnung für Betriebsleiter und / oder Bereitschaftspersonal. Die maximale überbaubare Grundfläche beträgt 245 m². Es ist eine eingeschossige Bauweise zulässig.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) im nordöstlich des Eingangs zur Ferienhausanlage dienen als Stellfläche für Gäste und Personal. Es sind 41 Stellplätze geplant (*siehe auch VE-Plan*).

Die privaten Grünflächen mit der *Zweckbestimmung Sport- und Spielfläche* (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) dienen zur Aufstellung der Unterbringung eines Waldspielplatzes und von Sportflächen wie z.B. einer Bouleanlage.

Der nach Bundes- und Landesnaturschutzgesetz geschützte Steilhang vom Schwennauhof zur Förde soll mit seinem Gehölzbestand erhalten werden, sofern dies aus Sicherheitsgründen (Verkehrssicherungspflicht) sowie Aspekten des Naturschutzes (standortfremde Gehölze, Förderung von Strauch- und Krautschicht) möglich ist.

1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Aufgrund der sehr bewegten Topografie ist die Setzung von Höhenbezugspunkten im Gelände nicht möglich. Zudem werden ein Teil der Baukörper mit einem topografisch bedingten Höhenversatz erstellt.

SO 1 Im Sondergebiet "Ferienhausgebiet" beträgt die maximale Höhe der einzelnen Ferienhäuser über der Oberkante Fußboden 4,5 m.

SO 2 Im Sondergebiet "Gästehaus" beträgt die maximale Höhe über der anstehenden GOK (4,65 m üNN) 7 m.

SO 3 Im Sondergebiet "Tagungshaus". Beträgt die maximale Höhe über der anstehenden GOK (4,88 m üNN) 7 m.

Im SO 1 werden die genannten 4,5 m von der niedrigsten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zur maximalen Firsthöhe nicht überschritten. Die Raumhöhe beträgt maximal 3,80 m. Weiterhin wird auf die Festlegungen des VE-Plans sowie entsprechende Passagen des Durchführungsvertrages verwiesen.

1.6 Überörtliche Planung

Teile des sich südwestlich vom Geltungsbereich erstreckenden Talraumes liegen innerhalb des europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 (§ 32 BNatSchG). Der Landesentwicklungsplan (LEP, 2010) weist das Stadtgebiet als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ des Oberzentrums Flensburg, als Stadtrandkern II. Ordnung sowie als Schwerpunktraum Tourismus und Erholung aus.

Das Fördeufer ist Teil des landesweiten „Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems“.

2 Städtebauliche Ordnung

2.1 Gesamtbereich

Das Gelände gliedert sich in ein mit Bäumen bestandenes Areal mit Steilhängen (Westen und Nordwesten) sowie einen zentralen Teil mit Zufahrt, Gebäuden und Einzelbäumen. Der noch vorhandene bauliche Bestand umfasst die beiden historischen, jedoch nicht unter Baudenkmalschutz stehenden Eingangsgebäude. Diese werden erhalten, saniert und jeweils einer neuen Nutzung im Zusammenhang mit der Gesamtanlage zugeführt. Nordöstlich davon liegen Wirtschaftsgebäude und über das Gelände verteilt finden sich einfache Funktionsgebäude (Unterkünfte, WC, Duschen) sowie die Fundamente der zahlreichen zwischenzeitlich abgebauten Holzhütten, die bis an die Hangkante reichten. Im Nordosten befinden sich die Reste eines Sportplatzes, westlich davon liegen drei bebaute Grundstücke (Wochenendhausgebiet). Bis auf die Eingangsgebäude und die außerhalb des Geltungsbereiches des *Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47* liegenden *Wochenendhäuser* ist der bauliche Bestand einschließlich Sportplatz abgängig.

Das Ferienhausgebiet soll durch ein internes Straßen- und Wegenetz erschlossen werden. Nahe der Eingangsgebäude ist eine zentrale Stellfläche für PKW vorgesehen. Es sind fußläufige Anbindungen an den entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze führenden Küstenwanderweg und den derzeitigen Campingplatz geplant (*siehe Vorhaben- und Erschließungsplan*).

3 Natur- und Landschaftsschutz

Der Plangeltungsbereich ist direkt oder indirekt von unterschiedlichen naturschutzfachlichen Planungen betroffen.

3.1 Landschaftsplan

Die Stadt Glücksburg (Ostsee) verfügt über einen festgestellten Landschaftsplan (1995). Dieser sieht für den Bereich des *Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47* „*Ferienhausanlage Schwennauhof*“ keine gesonderten Maßnahmen des Landschafts- und Naturschutzes vor.

3.2 Europäisches Schutzgebietssystem Natura 2000 (§ 32 BNatSchG / § 22 LNatSchG)

Der westliche Teil des an den Plangeltungsbereich angrenzenden Campingplatzes befindet sich innerhalb des im europäischen Schutzgebietssystem *Natura 2000* ausgewiesenen *FFH-Gebietes DE 1123-305 „Munkbrarupau und Schwennautal“*.

Die Möglichkeit von Auswirkungen der mit der Planung verfolgten Ziele auf das FFH-Gebiet wurde auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (*25. Änderung Flächennutzungsplan*) im Rahmen einer *FFH-Vorprüfung* ermittelt.

Der Schwennauhof liegt außerhalb des Natura 2000-Gebietes.

3.3 Landesweites Schutzgebiet- und Biotopverbundsystem Schleswig-Holstein (§ 21 BNatSchG)

Der Uferstreifen, die Schwennaumündung einschließlich der Flächen des derzeitigen Campingplatzes, das Steilufer und die küstennahen Gehölzstreifen im Bereich Schwennauhof sind Teile des „Landesweiten Schutzgebiet- und Biotopverbundsystems Schleswig-Holstein“ (Gebiet 540).

3.4 Landschaftsschutzgebiet (§ 26 BNatSchG / 15 LNatSchG)

Der Geltungsbereich des *Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47* und das bestehende Wochenendhausgebiet sind überwiegend vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) Flensburger Förde (Schutzgebietsverordnung von März 1999) ausgenommen. Lediglich der Hang an der Nordwestseite liegt innerhalb des Geltungsbereiches.

3.5 Geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG), Geotope

Teile der Strandlandschaft einschließlich der Hänge im Norden und Nordwesten des Plangebietes sowie der überwiegende Teil der Schwennauniederung südlich des Campingplatzes fallen laut *Landschaftsplan der Stadt Glücksburg* unter den Schutz des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 30 Abs. 2) und des Landesnaturschutzgesetzes (§ 21 Abs. 1). Nach den vorliegenden Unterlagen des *Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein* befinden sich im Plangebiet keine weiteren gesetzlich geschützten Biotope. Es ist nicht vorgesehen, in den betreffenden Bereichen bauliche Anlagen zu errichten.

Das nahe gelegene Tal der Schwennau ist vom LLUR als „*Geowissenschaftlich schützenswertes Objekt („Geotop“)* ausgewiesen.

3.6 Waldabstand (§ 24 LWaldG)

Zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und Walderhaltung, wegen der besonderen Bedeutung von Waldrändern für den Naturschutz und zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist zwischen Vorhaben gemäß § 29 BauGB und Waldflächen grundsätzlich ein Abstand von 30 m einzuhalten. Diese Regelung betrifft vor allem die Ostseite des Plangeltungsbereiches. Nach Abstimmung mit der unteren Forstbehörde (*Schreiben vom 23.08.2011*) kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten im Osten des *SO 1 Ferienhäuser* der Abstand auf 26 m reduziert werden.

3.7 Eingriff / Ausgleich (§ 1 a BauGB / § 21 Abs. 1 BNatSchG)

Bei der Überplanung des Geländes bleiben die umliegenden geschützten Biotope erhalten. Grundsätzlich führt die Umsetzung der vorliegenden Planung zu Eingriffen in Natur und Landschaft i.S.d. naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung. Hierzu wird in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung der erforderliche Kompensationsumfang ermittelt.

Die Kompensation des mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft wird von der Stadt Glücksburg im Rahmen des mit dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrages sichergestellt. Konkret erfolgen die Ausgleichsmaßnahmen in einem anerkannten Ökokonto. Die Ersatzpflanzungen für die entnommenen Bäume sollen im Stadtgebiet Glücksburg erfolgen (*siehe Teil C der Begründung*). Für die Entnahme von Bäumen, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Glücksburg geschützt sind, wurde eine Befreiung durch die Stadt Glücksburg in Aussicht gestellt. Im Zuge der Maßnahmen ist gemäß DIN 18920 zu verfahren. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind die Keller nördlich des *SO 2* in ihrem jetzigen Zustand zu erhalten.

4 Hochwasser- und Küstenschutz

Die Vorgaben der europäischen Hochwasserrahmenrichtlinie (Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken, -Hochwasserrichtlinie HWRL-, 2007/60/EG) wurden in Wassergesetze der Bundesländer übernommen. Der Hochwasserschutz wird über das Wassergesetz des Landes Schleswig-Holstein (Landeswassergesetz, 2008, letzte Änderungen 07.10.2013) geregelt. Bis Ende 2011 erfolgte eine vorläufige Bewertung des Hochwasserrisikos in Flussgebietseinheiten und in Küstengebieten sowie die Festlegung von Gebieten mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko.

Bis Ende 2013 wurden Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten erstellt. Die Hochwassergefahrenkarten gemäß Art. 6 Abs. 3 HWRL erfassen die geografischen Gebiete, die bei Hochwasser mit niedriger, mittlerer oder hoher Wahrscheinlichkeit überflutet werden könnten. In den Hochwassergefahrenkarten

werden für die einzelnen Szenarien Ausmaß der Überflutung, Wassertiefe und gegebenenfalls Wasserstand angegeben (Abs. 4).

Hochwasserrisikokarten werden auf der Grundlage der Hochwassergefahrenkarten für die gleichen Hochwasserszenarien erstellt. In ihnen sollen über die Hochwassergefahren (Überschwemmungsausdehnung) hinaus die hochwasserbedingten nachteiligen Auswirkungen / Risiken dargestellt werden. In Artikel 6 Abs. 5 der HWRL sind die erforderlichen Angaben aufgeführt (*siehe auch Umweltbericht*). Zur Umsetzung der HWRL wurden alle Bereiche unter NN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen.

An küstennahen Siedlungsstandorten soll die Fußbodenhöhe für die zum dauerhaften Aufenthalt genutzten Gebäude eine Mindesthöhe von 3,5 m üNN aufweisen. Die dauerhafte Nutzung von Gebäuden unterhalb der vorgenannten Höhe geschieht auf eigenes Risiko. Der Nordosten des *SO 1 Ferienhäuser* liegt unterhalb der o.g. Höhe. Die übrigen überbaubaren Grundstücksflächen erreichen gemäß Vermessungsplan die für die geplanten Nutzungen erforderliche Höhenlage von mindestens 3,50 m üNN.

4.1 Nutzungsverbote (§ 78 Landeswassergesetz)

Gemäß § 78 (2) Landeswassergesetz (LWG) besteht an Steilufern und innerhalb eines Bereiches von 50 m landeinwärts der Böschungskante grundsätzlich ein Nutzungsverbot. Hiervon sind u.a. auch Steiluferabschnitte, wie im Bereich Schwennauhof, betroffen. Bei entsprechender Antragstellung hat der zuständige *Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz* (LKN) in seiner *Stellungnahme vom 16.01.2014* im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 4.1 BauGB eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Im § 80 LWG werden Bauverbote genannt, diese treffen jedoch aufgrund des Fehlens von Landesschutzdeichen oder Deichvorland für das vorliegende Verfahren nicht zu. Die in § 77 aufgeführten Genehmigungspflichten greifen im vorliegenden Falle ebenfalls nicht, da keine Küstenschutzanlagen verändert werden sollen.

5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die bestehende "Schwennaustraße" an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Für das innerhalb des Geltungsbereiches des *Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47* gelegene Wochenendhausgebiet wird die Erschließung durch die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) gesichert.

Die innere Erschließung des Ferienhausgebietes erfolgt mittels eines durchschnittlich 3,00 m breiten Fahrwegesystems einschließlich Ausweichstellen. Die

Wege werden je nach Untergrundverhältnissen und topografischer Situation als vollversiegelte Strecken oder mit wassergebundener Decke hergestellt. Die Gehwege werden aus natürlichen Materialien hergestellt oder als der Topografie angepasste Holzstegstrecken ausgeführt (*siehe auch Erläuterungen VE-Plan*).

6 Schiffahrt

Das Plangebiet liegt teilweise direkt an der Ostsee (Flensburger Innenförde). Hinsichtlich der Schiffahrt sind daher folgende Punkte zu berücksichtigen:

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausstattung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslung mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern (§ 34 Abs. 4 *Bundeswasserstraßengesetz*). Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist nicht zulässig. Von der Wasserstraße sollen weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampflampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem *Wasser- und Schiffahrtsamt Lübeck*, Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

7 Ver- und Entsorgung

7.1 Wasser, Abwasser, Wärme

Das Wasserwerk Glücksburg stellt die Wasserversorgung sicher. Im Ferienhausgebiet erfolgt die Erstellung eines eigenständigen Versorgungsnetzes nach den Richtlinien des DVGW. Die Leitungen werden entlang der inneren Erschließungswege verlegt.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Sammelkanal für Schmutz- und Regenwasser erstellt. Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandene Grundstücksanschlussleitung in der Schwennaustraße. Diese führt das Abwasser dem Klärwerk Flensburg zu. Im Bereich der Stadt Glücksburg liegt eine Trennkanalisation.

Das im nordöstlichen Bereich anfallende Regenwasser wird über eine bestehende Einleitung in die Flensburger Förde geleitet. Weitere Details (Versickerung / Sammelleitung) erfolgen in der konkreten technischen Planung, welche mit der Wasserbehörde abzustimmen ist.

Das Stadtgebiet Glücksburg ist an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Flensburg angeschlossen.

7.2 Abfall

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Abfallwirtschaft Schleswig-Flensburg (ASF) in Schleswig. An der inneren Erschließungsstraße werden Müllsammelstellen eingerichtet. Die Entsorgung erfolgt über Sammelcontainer im Zufahrtsbereich.

7.3 Strom, Telekommunikation

Die Stromversorgung der Stadt Glücksburg (Ostsee) wird durch die Stadtwerke Flensburg GmbH sichergestellt. Innerhalb des Grundstücks wird entlang der Straßen ein Versorgungsnetz verlegt.

Das örtliche Telekommunikationsnetz betreibt die Telecom.

8 Brandschutz

In der Stadt Glücksburg (Ostsee) besteht eine Freiwillige Feuerwehr. Zur Löschwasserversorgung werden entlang der inneren Haupteerschließungsstraße Hydranten installiert. Die Lage, Anzahl und Leistung wird im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Feuerwehr abgestimmt.

9 Zusammenstellung der Flächen

Die im *Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 der Stadt Glücksburg (Ostsee)* umgriffenen Flächen werden als

„Sondergebiete, die der Erholung dienen“ (§ 10 Abs. 1 BauNVO) festgesetzt und untergliedern sich in

SO 1 - Sondergebiet "Ferienhausgebiet"	22.640 m ²
SO 2 - Sondergebiet "Gästehaus"	483 m ²
SO 3 - Sondergebiet "Tagungshaus"	664 m ²
Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	1.790 m ²
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	1.293 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	1.000 m ²
Geschütztes Biotop (§ 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 LNatSchG)	3.005 m ²

Einschließlich der inneren Erschließungswege finden die o.g. Nutzungen auf einer Gesamtfläche von 30.875 m² statt.