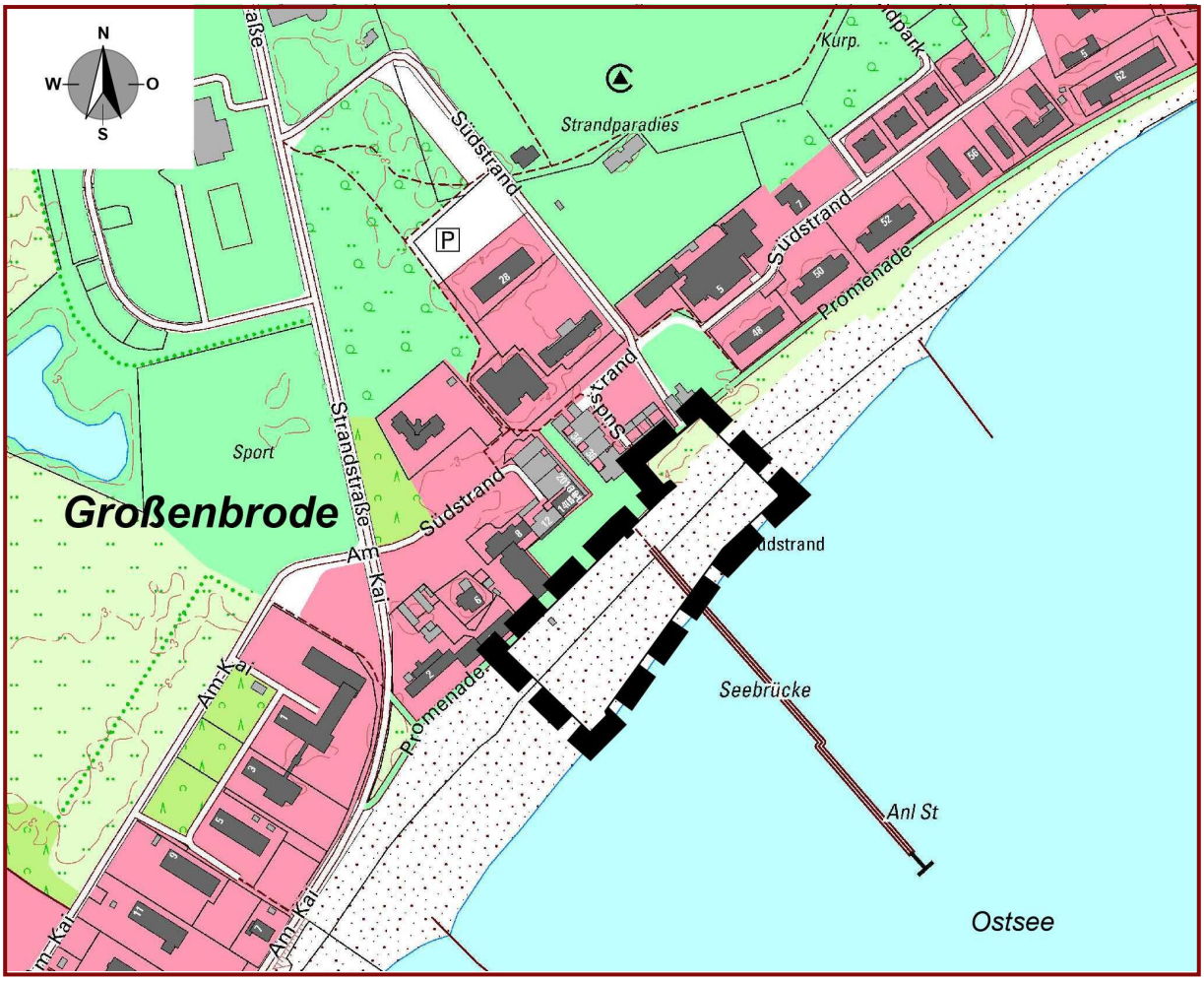


Stand: 23. Februar 2022

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 1, 16. Änderung der Gemeinde Großenbrode übereinstimmt. Auf Anfrage beim Bau- und Ordnungsamt im Amt Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2 in 23758 Oldenburg in Holstein, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

ZUR 16. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER NR. 1

DER GEMEINDE GROßENBRODE

für ein Gebiet in Großenbrode für das Gebiet „Südstrand“

Auftragnehmer:

PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
stadt@planung-kompakt.de

PLANUNG kompakt LANDSCHAFT
Verdiring 6a - 17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395 / 369 45 920
Fax.: 0395 / 369 45 394
landschaft@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1 Ziel der Bauleitplanung 2

2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange 2

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange 2

2.2 Sonstige Umweltbelange 4

2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange 5

2.4 Dokumentation des Planverfahrens 7

3 Gründe des gewählten Planungsstandes 7

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren 8

Bearbeiter:

Stadtplanung:
Gabriele Teske
Dipl.-Ing. Stadtplanerin
Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)

Landschaftsplanung:
Enno Meier-Schomburg
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
B.Sc. Friederike Schüller
Landschaftsplanerin

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist nach dem Satzungsbeschluss eine „*Zusammenfassende Erklärung*“ zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Am 23.03.2022 wurde der Satzungsbeschluss von der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode gefasst.

1 ZIEL DER BAULEITPLANUNG

Ziel dieser Planung ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Sicherung und zukunftsfähigen, bedarfsgerechten, touristischen und wetterunabhängigen infrastrukturellen Entwicklung im strandnahen Bereich, die in der Ostseenähe erforderlich sind, um hier das erforderliche touristische Angebot für die Erholung der Bewohner und Gäste der Region an der Ostsee vorzuhalten.

2 ART UND WEISE DER BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE

2.1 Rechtlich relevante Umweltbelange

Das Plangebiet ist im FNP der Gemeinde Großenbrode als „*Sonstiges Sondergebiet*“ mit der Zweckbestimmung „*gewerblicher Fremdenverkehr*“ nach § 11 BauNVO dargestellt sowie als Grünfläche Strand.

Für das Plangebiet gilt seit dem 15.05.1975 der Bebauungsplan Nr. 1, 2. Änderung. Er setzt das Plangebiet als Badeplatzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG fest.

Nach dem Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) und dem Landeswassergesetz (WHG) des Landes gilt ein 150 m Bauverbotsstreifen. Die Gemeinde hat daher einen Antrag auf eine Inaussichtstellung der Genehmigung einer Ausnahme von den Bauverboten der § 35 Abs. 2 Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG) nach § 35 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 4 LNatSchG für Errichtung der Bauvorhaben im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, 16. Änderung im Bereich des 150 m Bauverbotsstreifens zur Ostsee gestellt. Diese Inaussichtstellung wurde am 21.12.2021 erteilt.

Teile des Plangebietes liegen tiefer als 2,9 m über Normalhöhennull (NHN). Die betroffene Fläche ist daher als Gebiet mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiet gem. § 73 Abs. 1 WHG) durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser eingestuft worden. Auch hier gilt die im vorherigen Absatz genannte Übergangsregelung. Um jedoch auf allen Flächen eine Sicherheit zu erzeugen, werden in der Planung folgende Empfehlungen des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalparks und Meeresschutz Schleswig-Holstein herangezogen:

Mindesthöhe für:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 2,50 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 2,90 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 2,50 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 2,90 m.

Weil im Plangebiet kein Wohnen erfolgen soll, erfolgt eine Geländefestsetzung von mindestens 2,7 m über NHN.

Darüber hinaus sind die Ziele des zurzeit in der Aufstellung befindenden Fortschreibung des Landesentwicklungsplans (LEP) bereits während der Aufstellung von den Kommunen bei Bauleitplanungen sachgerecht in die Abwägung einzustellen.

Im Kapitel 6.6.1 werden Vorranggebiete für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich definiert. Demnach sind u.a. ein Küstenstreifen bis 150 m landwärts vom seewärtigen Fußpunkt einer Düne sowie die nicht durch Landesschutzdeiche oder durch Schutzanlagen mit einem vergleichbaren Schutzstandard geschützten Hochwasserrisikogebiete an der Küste, als ebensolches Vorranggebiet definiert. Gemäß Ziel 2 sind diese Vorranggebiete von baulichen Anlagen, die nicht dem Küstenschutz dienen, und sonstigen nur schwer revidierbaren Nutzungen, die im Konflikt mit den Belangen des Küstenschutzes und der Anpassung an den Klimawandel stehen, freizuhalten.

Nur in begründeten Fällen kann vom Vorrang des Küstenschutzes und der Klimafolgenanpassung abgewichen werden. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind möglich, wenn diese

- in öffentlichen Häfen liegen.

- der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs, sowie der Sicherheit der Bundesstraßen dienen, oder
- bereits zulässig sind, aufgrund eines Bebauungsplans, der vor dem Inkrafttreten des Raumordnungsplanes rechtsverbindlich war, oder weil sie im Bereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach§ 34 BauGB liegen,

und wenn die zur Durchführung, der zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken, erforderlichen Maßnahmen, mit der Herstellung der baulichen Anlagen zeitlich und rechtlich verbindlich sichergestellt ist.

Wie im Punkt 1.1.2 dargestellt, ist die Planung bereits auf Grundlage eines Bebauungsplanes zulässig. Nun wird nur die Nutzung auf den Fremdenverkehr eingeengt sowie dafür klar gegliedert.

Entsprechend des Planungszieles und auf Grundlage der geltenden Rechtsvorgaben wurde ein Antrag auf eine Inaussichtstellung der Genehmigung einer Ausnahme von den Bauverboten der § 82 Abs. 1 Nr. 3 und 4 Landeswassergesetz Schleswig-Holstein (LWG) nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 und 4 i. V. m. Abs. 3 LWG für Errichtung der Bauvorhaben im Plangebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1, 16. Änderung im Bereich des 150 m Bauverbotsstreifens zur Ostsee gestellt. Diese Inaussichtstellung mit Schreiben vom 17.12.2021 erteilt.

Um Umgebungsbereich befinden sich das FFH-Gebiet DE 1632-392 „Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche und das Vogelschutzgebiet VSG DE 1633-491 „Ostsee östlich Wagrien“.

Aus diesem Grunde wurde eine FFH-Vorprüfung erstellt (siehe Anlage 1 der Begründung). Das Ergebnis ist unter Punkt 6, dass Auswirkungen auf diese Gebiete durch die Planung nicht zu erwarten sind.

Andere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

2.2 Sonstige Umweltbelange

Das Plangebiet dient bereits dem Tourismus und es grenzt an Sonstige Sondergebiete mit vergleichbaren Nutzungen. Hier sind Nutzungen bis 60 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts zulässig. Geplant ist ein Sondergebiet, in dem fremdenverkehrstypische Nutzungen bis 60 dB (A) tags und 50/45 dB (A) nachts zulässig sind. Nach der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sind Baugebiete nebeneinander zulässig, deren zulässige Orientierungswerte sich um 5 dB (A) unterscheiden. Dieses ist in diesem Fall gesichert.

Es sind keine Altlastenvorkommen im Planungsgebiet bekannt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

Die Regenentwässerung kann ordnungsgemäß erfolgen.

Weitere Umweltbelange sind nicht berührt.

2.3 Berücksichtigung der bekannten Umweltbelange

Die Gemeinde liegt ca. 60 km östlich von Kiel an der Lübecker Bucht auf der Wagrischen Halbinsel am Fehmarnsund. Nördlich des Ortes Großenbrode verläuft die Bundesstraße 207 in Richtung Puttgarden auf Fehmarn, westlich davon besteht ein Anschluss an die Autobahn 1. Das Plangebiet liegt im Süden des Ortes Großenbrode im Bereich der Seebrücke und ist über die Hauptpromenade oder die Straße am Kai erreichbar.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des § 14 BNatSchG und des § 8 LNatSchG auf bisher baulich nicht genutzten Flächen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile oder die wesentliche Änderung dieser Anlagen stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es ist zu unterscheiden zwischen

- Baubedingten Auswirkungen,
- Betriebsbedingten Auswirkungen,
- Anlagenbedingten Auswirkungen.

Der Bereich um die Seebrücke ist bereits durch eine intensive touristische Nutzung vorgeprägt. Nach der Fertigstellung dient er weiterhin touristischen Zwecken. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch lässt sich damit ausschließen.

Durch den Bau der Fußgängerbereich-Promenade wird es zu einer teilweisen Überbauung der westlich und nordöstlichen Dünenbereiche kommen. Die Eingriffe erfolgen dabei nur in den von *Rosa rugosa* bewachsenen Flächen. Da es sich bei der Kartoffelrose um eine nichtheimische, standortfremde Pflanze handelt, führt die Entfernung der Kartoffelrose zu einer Aufwertung der noch vorhandenen Dünen. Die dort befindlichen Sanddornpflanzen bleiben erhalten. Die Vorhabenumsetzung im Bebauungsplangebiet führt teilweise zu einem Verlust des Lebensraumes für Pflanzen.

Während der Bauphase wird ein ausreichender Abstand zu den zu erhaltenden gesetzlich geschützten Biotopen eingehalten, sodass für diesen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Eingriff in die Dünenstrukturen wird kompensiert. Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Vorkommen von Tieren im Geltungsbereich lassen sich grundsätzlich nicht ausschließen. Die Sanddornbestände innerhalb des westlichen Dünenabschnittes sollen erhalten bleiben. Kommt es dennoch zu Eingriffen in die Gehölzbestände, sind Vermeidungsmaßnahmen (VM 1) umzusetzen, um das Auslösen der Verbotstatbestände zu verhindern. Dem zur Folge sind notwendige Schnittmaßnahmen an Gehölzen außerhalb der Brutzeit, d. h. im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Das Gebiet Südstrand im Bereich Seebrücke besteht laut dem Landwirtschafts- und Umweltatlas Schleswig-Holstein auf einem aufgeschütteten Untergrund. Dieser wird als bereits erheblich vorbelastet eingeschätzt, weshalb eine erhebliche Beeinträchtigung eines natürlich gewachsenen Bodengefüges ausgeschlossen wird.

Direkte Versickerungsfläche für Niederschlagswasser geht durch Neuversiegelungen verloren. Es wird allerdings kein Niederschlagswasser abgeleitet, sodass keine Verluste entstehen. Bautätigkeiten können zu einer Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge führen. Die Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind zu beachten. Baubedingt kann es zu einer zeitlich und räumlich eng begrenzten Grundwasserabsenkung im Rahmen des Fundamentbaus kommen.

Eine Beeinträchtigung der Umgebung wird dadurch nicht erwartet. Auswirkungen auf das nächstgelegene Trinkwassergewinnungsgebiet sind auf Grund der räumlichen Entfernung nicht zu erwarten. Stoffeinträge in die Ostsee sind ebenfalls nicht zu erwarten. Erhebliche Gefährdungen des Meer- und Grundwassers sind bei Beachtung wasserschutzrechtlicher Vorgaben nicht zu erwarten.

Ein Einfluss auf das lokale Klima nach Umsetzung des Vorhabens ist nicht zu erwarten.

Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich auf dem Pomosin-Werksgelände in etwa 1,1, km Entfernung. Dabei handelt es sich um einen ehemaligen Seefliegerhorst, der zwischen 1938 und 1942 erbaut wurde. Das Denkmalensemble ist auf der Südseite bereits vorgeprägt durch die bestehende Industrieanlage. Auf Grund der Entfernung zum Plangebiet bestehen keine Beeinträchtigungen.

Ohne die Bauleitplanung würde sich der Umweltzustand des Plangebiets nicht relevant verändern und die Wertigkeit aus Sicht des Naturschutzes bliebe bestehen.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und die Konzeption der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Vorgaben des Landes Schleswig-Holstein im „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“. Eingriffe in das Schutzgut Boden in Form von Flächenversiegelungen erfordern laut der Vorschrift eine gleichgroße Entsiegelung im Verhältnis 1 : 1. Geplant ist der Bau eines Containers für die Strandaufsicht/Wasserrettung, zwei SO-Flächen als „Beachlounge“. Beachlounge I befinden sich innerhalb des geplanten Bereichs der Fußgänger-Promenade. Die Vollversiegelung der Fußgänger-Promenade wird eine Fläche von insgesamt 1.385,54 m² im Bereich des Strandes und 678 m² im Bereich der Dünen einnehmen. Die Vollversiegelung durch den Container für die Strandaufsicht/Wasserrettung wird insgesamt eine Fläche von 117,26 m² einnehmen. Weiterhin ist die Errichtung von Großspielgeräten innerhalb einer Fläche geplant, die im Bebauungsplan als Sport- und Spielfläche sowie Veranstaltungsfläche gekennzeichnet ist. Die Fläche wurde bereits vor dem Umbau intensiv genutzt. Die geplanten Geräte „Spielschiff“ und „Leuchtturm“ werden auf einzelnen Pfostenelementen, welche sich auf Betonfundamenten befinden, errichtet. Somit findet nur eine geringe Versiegelung der Fläche statt. Dabei werden die bereits vorhandenen Altgeräte abgebaut und gegen Neugeräte ausgetauscht. Das Regenwasser kann weiterhin abfließen. Ebenso ist die Nutzung der Fläche als Spielfläche weiterhin möglich. Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in das Schutzgut Boden durch Vollversiegelung beträgt insgesamt 2.343,69 m².

Die Vorhabenumsetzung beschränkt sich auf das Gebiet Südstrand im Bereich Seebrücke. Das Gebiet wird überwiegend touristisch genutzt. Restaurants, Bistros und Ferienwohnungen befinden sich im Bereich der Promenade. Die Auswirkungen des Eingriffes auf das Landschaftsbild werden durch die umgebende, anthropogen geprägte Landschaft abgemildert. Die Eingriffe betreffen vorwiegend die Bodenoberfläche und eingeschossige kleine Gebäude. Eine weiträumige Auswirkung auf das Landschaftsbild kann ausgeschlossen werden. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch Baumpflanzungen kompensiert.

Als Kompensation für das Schutzgut Boden sind Aufwertungen auf einer Fläche von 2.343,69 m² durchzuführen. Im Rahmen der Projektplanung ist dazu die Neuanlage von Dünen mit einer Gesamtfläche von 4.138,90 m² vorzunehmen, für den Geltungsbereich dieser BP-Änderung sind es 446 m² Neuanlage von Dünenflächen incl.

Pflanzung von Sanddornsolitären sowie 255 m² innerhalb und 1.653 m² außerhalb als Neuanlage Dünenflächen durch Rückbau von *Rosa rugosa*. Als Kompensation für das Landschaftsbild sind pauschal 6 Stück Baumpflanzungen im Promenadenbereich des Plangebiets festgesetzt. Die Darstellung erfolgt im Rahmen der Projektplanung für das gesamte Gebiet des Seebrückenvorplatzes und die Umgestaltung der Promenade. [Siller 2020]

Maßnahme 1: Neuanlage von Dünenflächen incl. Pflanzung von Sanddornsolitären, Fläche 446 m²

Maßnahme 2: Neuanlage von Dünenflächen durch Rückbau von *Rosa rugosa*, Fläche 255 m² im Geltungsbereich, 1.653 m² außerhalb.

Maßnahme 3: Neupflanzung von 6 Stück Laubbäumen.

Mit der Umsetzung der dargestellten Kompensationsmaßnahme werden alle Eingriffe des Vorhabens vollständig ausgeglichen.

2.4 Dokumentation des Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	15.09.2020
x	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
x	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	26.04.2021 – 28.05.2021
x	Auslegungsbeschluss		28.09.2021
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	15.11.2021 – 16.12.2021
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	15.11.2021 – 20.12.2021
x	Beschluss der Gemeindevertretung	§ 10 BauGB	23.03.2022

3 GRÜNDE DES GEWÄHLTEN PLANUNGSSTANDES

Das Plangebiet liegt bereits in einem Bebauungsplan und ist somit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich bei lebensnaher Betrachtung in Erwägung ziehen lässt.

Da die Fläche

- im Verfügungsbereich der Gemeinde ist,
- bereits touristisch genutzt ist,
- hier bereits touristische Nutzungen vorhanden sind,
- es sich um einen zentralen Punkt des Orts handelt,

- direkt erschlossen ist und
- von Bebauung umgeben ist,

ist auf Grund der Situation in dieser Lage offensichtlich, dass dieses Gebiet dominant für eine Weiterentwicklung als touristischer Bereich ist.

Genau diese Nutzungsform soll dem aktuellen Bedarf angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

4 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER BETEILIGUNGSVERFAHREN

Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben deutlich wurden:

- *Es wurde empfohlen, an dieser Stelle eine Gestaltung der versiegelten Flächen zu konzipieren die nach A-RW1 in Fall 1 zu verordnen ist.* → es wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, für welches eine Inaussichtstellung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Ostholstein am 21.12.2021 erteilt wurde.
- *Es wurde Ausgleich für das Piratenschiff und den Leuchtturm eingefordert* → Dieser wird nachgewiesen.
- *Das Gebiet liegt im Gewässer- und Erholungsschutzstreifen (§ 61 BNatSchG i.V.m. § 35 Abs. 2 LNatSchG).* → Es wurde ein Antrag auf eine Inaussichtstellung der Genehmigung einer Ausnahme von den Bauverboten der § 35 Abs. 2 Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (LNatSchG) nach § 35 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. Abs. 4 LNatSchG gestellt. Diese Inaussichtstellung wurde am 21.12.2021 erteilt.
- *Das Gebiet liegt im Bauverbot nach § 82 Abs. 1 Nr. 3 und 4 Landeswassergesetz Schleswig-Holstein (LWG)* → Entsprechend dem Planungsziel und auf Grundlage der geltenden Rechtsvorgaben wurde ein Antrag auf eine Inaussichtstellung gestellt. Diese Inaussichtstellung wurde am 17.12.2021 erteilt.
- *Es wurde empfohlen die Strandkorbvermietung auf der Verkehrsfläche zu integrieren.* → Der Anregung wurde gefolgt.

Siegel

Gemeinde Großenbrode, 25.04.2022

(gez. Jens Reise)
Bürgermeister