Begründung

zur Aufstellung des

Bebauungsplanes Nr. 1, 9. Änderung

für das Gebiet
"Südstrand / Nördliche Strandstraße"

der Gemeinde Großenbrode

Satzungsentwurf Stand: März 2007

Architektur + Stadtplanung
Baum Ewers Dörnen GmbH
Oldenburg i.H.

Begründung und Umweltbericht gem. § 2a des Baugesetzbuches

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen
1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung
4.1 Art der bauliche Nutzung
4.2 Maß der bauliche Nutzung
4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
4.4 Gestaltung
4.5 Verkehrserschließung
4.6 Ver- und Entsorgung

5.0 Umweltbericht
5.1 Einleitung
5.2 Schutzgutweise Beschreibung von Bestand, Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich
5.3 Prognose
5.4 Zusätzliche Angaben

6.0 Kennzeichnung / überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Anlage

Grünordnerischer Fachbeitrag

Verfasser: BRIEN · WESSELS · WERNING GmbH
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode hat in seiner Sitzung am 22.09.2005 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 1, 9. Änderung aufzustellen. Für das Plangebiet befindet sich auch die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes in Aufstellung.

Dem vorliegenden Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)

in der zum Satzungsbeschluss jeweils gültigen Fassung.

Als Planunterlage ist eine digitale Kartengrundlage des Katasteramtes Ostholstein vom Januar 2006 im Maßstab 1:1000 verwendet worden.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Dörnen GmbH in Oldenburg i.H. beauftragt.

1.2 Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet befindet sich am Großenbroder Südstrand im Bereich der Nördlichen Strandstraße. Das Plangebiet liegt östlich der Strandstraße, westlich des Campingplatzes „Strandparadies“, nördlich des Spielplatzes sowie südlich des ehemaligen Kasernengeländes.

Das Plangebiet umfasst eine Sport-/ Freizeithalle nebst Außenanlagen.

Der rechtsgültige Bebauungsplan weist für das Gebiet ein Sondergebiet – Freizeiteinrichtungen - aus.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

Ziel der Planung im südlichen Plangebietsbereich ist die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient -Campingplatzgebiet- (hier: Gebiet für motorisierte Wohnfahrzeuge) zur Deckung des Bedarfs. Zudem soll die vorhandene Sport-/ Freizeithalle als Sondergebiet -Mehrzweckhalle- ausgewiesen werden.

Die o. g. Anlagen und Einrichtungen dienen insgesamt dem Zweck, die Angebotsstruktur in Großenbrode für den Tourismus und auf dem Freizeitsektor zu erhöhen.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Der gültige Flächennutzungsplan stellt für den Plangeltungsbereich ein Sondergebiet – Freizeitnutzung – dar. Im Parallelverfahren zu dieser Bebauungsplanänderung wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen, sodass gewährleistet ist, dass der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt wird. Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt für den Plangeltungsbereich der 9. Änderung des Bebauungsplanes eine Ausweisung als Sondergebiet – Mehrzweckhalle - sowie Sondergebiet – Campingplatzgebiet -.

Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan 2004 für den Planungsraum II Schleswig-Holstein Ost im Ordnungsraum für Tourismus und Erholung. Vorrangige Bedeutung hat auch in Zukunft die Fortentwicklung des Tourismus. Die weitere Entwicklung soll sich daher in erster Linie auf eine Qualitätsverbesserung und stärkere Differenzierung der bisher einseitigen Angebotsstrukturen und insgesamt auf eine Strukturverbesserung konzentrieren. Für das Ostseeheilbad Großenbrode stehen eine stetige Qualitätssteigerung und eine Verbesserung der Vielfalt des Erholungsangebotes im Vordergrund.

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung

4.1 Art der bauliche Nutzung

Auf Grund des wachsenden Reisemobilaufkommens in der Gemeinde wird ein Campingplatz für motorisierte Wohnfahrzeuge ausgewiesen, auf dem Reisemobilisten für eine längere Verweildauer einen Standplatz mieten können. Zur Absicherung des Betriebsablaufes sind innerhalb des Campingplatzgebietes planungsrechtliche Festsetzungen für eine bauliche Anlage getroffen worden. Für die Betreibung der Reisemobilplätze gelten die Vorschriften der Zelt- und Campingplatzverordnung vom Juni 2001.

Die vorhandene Sport-/ Freizeithalle soll für verschiedene, wechselnde Indoor-Angebote genutzt werden. Vorgesehen sind Angebote zu sportlichen, spielerischen und kulturellen Zwecken, Fitness und Wellness, gastronomische Betriebe sowie in den Wintermonaten eine Nutzung als Winterbootslager. Deshalb wird die Zweckbestimmung als Mehrzweckhalle ausgewiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Für den Bereich der Mehrzweckhalle wurden die bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 10,0 m übernommen. Ergänzt wurde die Höhenbegrenzung, indem diese sich nicht nur auf die Firsthöhe sondern auch auf die Oberkante beziehen kann. Die Festsetzung der Oberkante stellt die allgemeinste Form der Höhenbegrenzung dar und lässt sich auf alle Dachformen und Gestaltungsmöglichkeiten eines Gebäudes anwenden. Die Ergänzung ist daher zeitgemäß und berücksichtigt auch neue Trends architektonischer Gestaltung. Die bislang festgesetzte Grundfläche von 3.500 qm wurde reduziert auf 3.100 qm und orientiert sich damit auf den vorhandenen Gebäudeumriss.

Für die bauliche Anlage innerhalb der Campingplatzgebietsausweisung wurde die Grundfläche mit 95 qm und Eingeschossigkeit festgesetzt. Gemäß der Zelt- und Campingplatzverordnung dürfen untergeordnete bauliche Anlagen zur Aufnahme von sanitären Anlagen errichtet werden, wenn hiefür entsprechende Festsetzungen in einem Bebauungsplan getroffen worden sind. Die zulässige Grundfläche wird zur Unterbringung der zulässigen Nutzungen benötigt. Die Eingeschossigkeit in Verbindung mit der Flachdachfestsetzung unterstreicht den optisch untergeordneten Charakter des Gebäudes. Gemäß der Zelt- und Campingplatzverordnung dürfen Wohnwagen – dazu zählen die motorisierten Wohnfahrzeuge – einschließlich ihrer Aufbauten eine Höhe von 3,20 m nicht überschreiten. Insofern erübrigt sich eine gesonderte Höhenfestsetzung für das Campingplatzgebiet.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise ist im vorliegenden Fall nicht notwendig. Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen festgesetzt. Dieses erfolgte durch Ausweisung von Baufenstern, die im Wesentlichen dem vorhandenen Bestand angepasst wurden.

4.4 Gestaltung

Die örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung wurden weitestgehend aus dem bislang rechtsgültigen Bebauungsplan übernommen. Ergänzt wurde, dass Glasfassaden und Glasdächer zugelassen werden können. Dieses dient der Anpassung an zeitgenössische Architektur. Verzichtet wurde gegenüber dem Ursprungsplan auf die Gestaltung von Einfriedungen aus Feldsteinen und Grassoden, da dieses aufgrund der vorhandenen baulichen Gestaltung unpassend wäre.

4.5 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung an das Orts- und Fernstraßennetz erfolgt über die vorhandenen Straßen. Stellplatzflächen wurden westlich und südwestlich der Halle ausgewiesen.
Die Zufahrten und innere Fahrwege müssen jederzeit für die Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes befahrbar sein, dieses gilt insbesondere auch für die Erreichbarkeit der östlichen und nördlichen Hallenseite.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das nördliche Plangebiet wird durch eine vorhandene Wasserleitung DN 200 Az in Trägerschaft des Zweckverbandes gequert. Die Leitung darf in einem Bereich von 2,50 m jeweils parallel zum Trassenverlauf weder überbaut noch mit Anpflanzungen versehen werden. Einzelne Baumstandorte sind mit dem Zweckverband vor den Pflanzmaßnahmen abzustimmen, der vorhandene Gehölzbestand ist in die Prüfung mit einzubeziehen.

Die Versorgung des Plangebietes mit Leitungen und Anlagen des Zweckverbandes Ostholstein (Wasser, Gas), der E.ON Hanse AG (ELT) sowie der T-Com (Telekommunikation) ist sichergestellt. Ebenso ist der Bereich an das Abwassernetz des Zweckverbandes Ostholstein (Schmutzwasser und Regenwasser, Trennsystem) so-

wie an die Müllentsorgung angeschlossen. Es sind lediglich Erweiterungen der Hausanschlüsse bzw. Entsorgungsleitungen und -anlagen notwendig, welche im Rahmen der Baumaßnahme durch den Bauherren beim jeweiligen Ver- und Entsorgungsunternehmen zu beantragen sind. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Ver- und Entsorgungsbetriebe bzw. einschlägigen technischen Vorschriften. Im Plangebiet sind Leitungsbestände vorhanden. Die genaue Lage ist vor Baubeginn mit den jeweiligen Ver- und Entsorgungsbetrieben abzuklären.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über das öffentliche Trinkwassernetz, die Bereitstellung von 96 Kubikmeter pro Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden im Umkreis von 300 m (über Hydranten) ist notwendig.

Bei Errichtung der Ver- und Entsorgungsstelle sind nachfolgend aufgeführte hygienische Grundausstattungen erforderlich.

1. Eine Zapfstelle zum hygienischen und problemlosen Befüllen von Trinkwasserbehältern.
2. Eine Spülvorrichtung zur Reinigung der Abwasserentsorgungsstelle.
3. Die Trinkwasserzapfstelle sollte mind. 3 m von der Abwasserentsorgung entfernt sein und in 1 m Höhe installiert werden.
4. Die Spülvorrichtung der Abwasserentsorgungsstelle muss über eine Rückflusssicherung als Rohrtrenner verfügen.

5.0 Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Angaben über den Standort und Art und Umfang der Planung

Das Plangebiet befindet sich am Großenbroder Südstrand im Bereich der Nördlichen Strandstraße. Es umfasst eine Sport-/ Freizeithalle nebst Außenanlagen.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient -Campingplatzgebiet- (hier: Gebiet für motorisierte Wohnfahrzeuge) zur Deckung des Bedarfs. Zudem soll die vorhandene Sport-/ Freizeithalle als Sondergebiet -Mehrzweckhalle- ausgewiesen werden.

Auf Grund der bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen ist eine Standortalternativprüfung nicht erforderlich.

Der Plangeltungsbereich umfasst rd. 1,19 ha.

5.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Der Bebauungsplan überplant zum Teil bebaute (Halle) und versiegelte bzw. teilversiegelte Flächen (Kies, Kunstrasen, Asphalt, Beton). Die bisher zulässige Überbaubarkeit im Bereich des Sondergebietes – Mehrzweckhalle – wird verringert. Durch die zu erwartende intensive Nutzung und Befestigung des ausgewiesenen Wohnmobilplatzes wird jedoch insgesamt eine zusätzliche Flächenversiegelung erfolgen, damit wird Grund und Boden zusätzlich verbraucht oder beeinträchtigt. Die Umnutzung des vorhandenen Standortes ist jedoch gegenüber einer Neuausweisung wesentlich Flächen schonender.

Umweltschutzziele

Die im südlichen Planbereich vorhandenen ehemaligen Tennisplätze, Wege und Stellplätze nebst Zufahrten sowie Freiflächen (Rasen) werden als Campingplatzfläche überplant, damit werden zusätzliche Flächen neu bzw. stärker verdichtet bzw. teilversiegelt. Er bereitet damit einen Eingriff in die Natur und die Landschaft vor, den es nach natur- und baurechtlichen Gesetzesvorgaben auszugleichen gilt.

Um die o. g. Umweltbelange /-ziele zu berücksichtigen, wurde ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, welcher unselbstständiger Teil der Begründung ist. Die Ergebnisse der Fachplanung fließen in den Bebauungsplan durch geeignete Festsetzungen ein.

Für das Plangebiet selbst sind keine Umweltschutzziele von überörtlicher Bedeutung relevant.

5.2 Schutzgutweise Beschreibung von Bestand, Umweltauswirkungen sowie Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich

Schutzgut Mensch

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 Teil 1 geben für Campingplatzgebiete einen Tageswert von 55 dB und einen Nachtwert von 45 bzw. 40 dB vor und sind damit einem Allgemeinen Wohngebiet gleichgesetzt. Der niedrigere Nachtwert gilt u. a. für Freizeitlärm.

Im noch rechtsgültigen B-Plan sind Schallschutzmaßnahmen getroffen worden, indem für die Nachtzeit die Immissionsrichtwerte gemäß der 18. BISchV - Sportanlagenlärmschutzverordnung einzuhalten sind.

Mit der vorgesehenen Änderung des südlich der Halle gelegenen Planbereiches (Wegfall Feldtennis und Ausweisung als Campingplatzgebiet) wird die planungsrechtlich mögliche Lärmimmission auf den östlich angrenzenden Campingplatz „Strandparadies“ und das westlich vorhandene Wohngebiet reduziert. Außenveranstaltungen bzw. sportliche Aktivitäten außerhalb der Halle sind durch die vorgesehene Gebietsausweisung als Campingplatzgebiet nicht mehr möglich. Emissionen können somit nur von der Mehrzweckhallennutzung einschließlich An- und Abfahrverkehr ausgehen. Der zu erwartende An- und Abfahrverkehr wird jedoch als relativ gering eingeschätzt, da die Zielgruppe, für die die vorgesehenen Nutzungen angeboten werden, hauptsächlich aus der unmittelbar benachbarten und regionalen Umgebung stammen dürfte, welche auch zu Fuß bzw. per Rad kommen. Es handelt sich vorwiegend um Angebote für Touristen, insbesondere um Saison verlängernde Maßnahmen.

Durch die vorgesehene Änderung zur Mehrzweckhalle sind je nach den einzelnen, zulässigen Nutzungsmöglichkeiten unterschiedliche Emissionen durch Lärm zu erwarten. So sind durch die Nutzung als Winterbootslager bis auf die Einlagerung der Boote im Herbst und Auslagerung im Frühjahr keine Emissionen zu erwarten. Diese Aktivitäten sind zeitlich auf wenige Tage beschränkt und finden tagsüber statt. Anlagen für Schank- und Speisewirtschaften sowie Fitness und Wellness waren auch bisher zulässig und haben insofern keine Auswirkungen hinsichtlich des Emissionsverhaltens.

Konkrete Aussagen über das Emissionsverhalten durch die Nutzung für sportliche, spielerische und kulturelle Zwecke können derzeit nicht getroffen werden. Dieses ist stark abhängig von der Intensität der Nutzung, der Tages- bzw. Abendzeit und der konkreten Art der jeweiligen Nutzung bzw. Veranstaltung. Da es sich nicht mehr um eine Sportanlage handelt, erübrigt sich eine textliche Festsetzung auf Grundlage der Sportanlagenlärmschutzverordnung. Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass im Einzelfall, die nächtlichen Orientierungswerte (gelten ab 22.00 Uhr) im unmittelbar angrenzenden Campingplatzgebiet und der angrenzenden Wohnbebauung kurzzeitig überschritten werden. Eine textliche Festsetzung zur Einhaltung der nächtlichen Orientierungswerte von 40 dB ist jedoch nicht vorgesehen. Es wird davon ausgegangen, dass eine solche Festsetzung nicht notwendig ist, da es sich bei möglichen Überschreitungen um Einzelfälle und geringe Überschreitungen innerhalb eines kurzen Zeitraumes handeln würde. Durch die Nutzung der Halle wird einem drohenden städtebaulichen Missstand, welcher mit Leerstand verbunden ist, entgegengewirkt. Die

beabsichtigte Änderung des Bebauungsplanes, insbesondere die Ausweisung als Mehrzweckhalle erweitert das touristische Angebot der Gemeinde.

Auswirkungen auf das Plangebiet durch die vorhandene verkehrliche Infrastruktur, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen würden, werden nicht erwartet. Das Verkehrsaufkommen der Strandstraße ergibt sich größtenteils durch den Zu- und Abfahrtsverkehr zu den einzelnen Sondergebietsstandorten am Südstrand bzw. zum Strand. Dieser beschränkt sich überwiegend auf die Tageszeiten. Dabei verteilen sich die Spitzenaufkommen auf einen kurzen Zeitraum am Vormittag und am Nachmittag / frühen Abend. In den frühen Morgenstunden (6.00 – 8.00 Uhr), in den Mittagsstunden (13.00 – 15.00 Uhr), in den Abendstunden (20.00 – 22.00 Uhr) sowie in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) sind, da es sich hauptsächlich um Urlaubsverkehr handelt, keine Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Die südliche Straße dient hauptsächlich der Erschließung des östlich angrenzenden Campingplatzes sowie des Plangebietes selbst.

Schutzgut Luft und Klima

Im Plangebiet ist baulicher Bestand (Gebäude) vorhanden. Im grünordnerischen Fachbeitrag wird dazu ausgesagt: „Mit zunehmender Versiegelung von Flächen ist ein tendenzieller Anstieg der Temperatur – bezogen auf das Mikroklima – zu erwarten. Dieses spielt jedoch direkt an der Ostsee und im ländlichen Raum nur eine untergeordnete Rolle."

Schutzgut Boden

Der Fachdienst Boden- und Gewässerschutz des Kreises wurde frühzeitig beteiligt. Hinweise auf vorhandene Altlasten bzw. altlastverdächtige Flächen wurden seitens des Kreises nicht gegeben und sind auch der Gemeinde nicht bekannt.

Der zulässige Versiegelungsgrad im Sondergebiet – Mehrzweckhalle – wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen verringert. Im südlichen Planbereich sind überwiegend teil- bzw. voll versiegelte Flächen sowie untergeordneter baulicher Bestand vorhanden, der Verdichtungsgrad erhöht sich dennoch durch die geplante, intensive Nutzung und Befestigung. Im grünordnerischen Fachbeitrag wird dazu ausgesagt: „Versiegelung führt zu einem Gesamtverlust des Bodens und seiner Funktionen für den Naturhaushalt. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Bodenhaushaltes auszugehen."

Für das Plangebiet selbst sind keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen worden. Jedoch wurden im grünordnerischen Fachbeitrag Angaben aus einem benachbarten Neubaugebiet (B-Plan Nr. 24 der Gemeinde Großenbrode) verwendet. Unter dem Mutterboden ist demnach Lehm bzw. sandiger Lehm über Mergeluntergrund (Geschiebemergel) anzutreffen.

Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei den überplanten Rasenflächen (intensiv gepflegter Scherrasen) und Zierbeeten ist laut grünordnerischem Fachbeitrag keine erhebliche Beeinträchtigung für Arten- und Lebensgemeinschaften zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Insgesamt erhöht sich der Versiegelungsgrad. Im grünordnerischen Fachbeitrag wird ausgesagt: „Verdichtung und Versiegelung führt zusätzlich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Durch die Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers geht es dem Bodenwasserhaushalt vor Ort verloren. Es ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes auszugehen."

Die Beseitigung des Schmutz- und Oberflächenwassers im Bereich der Halle erfolgt bereits auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften, der Anschluss der baulichen Anlage innerhalb des Campingplatzgebietes erfolgt entsprechend.

Der Boden ist gering versickerungsfähig, diese Böden tragen nur in geringem Maße zur Grundwasserneubildung bei und haben keine große Bedeutung für die Trinkwassergewinnung.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.
Archäologischen Funde oder Fundstellen im Plangebiet sind nicht bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Im grünordnerischen Fachbeitrag werden dazu folgende Aussagen getroffen: „Das Plangebiet ist bereits touristisch und durch Bebbauung geprägt. Durch die Ausweisung eines Wohnmobilplatzes in direkter Anbindung an einen Campingplatz wird das Landschafts- und Ortsbild nicht wesentlich verändert. In nördlicher Richtung wird durch den Erhalt und die Ergänzung des Gehölzstreifens ein Puffer zur angrenzenden ehemaligen Kaserne erhalten. Insgesamt ist von keiner erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes auszugehen.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen. Durch die Planung ergeben sich jedoch keine zusätzlichen Wechselwirkungen.

Eingriffs-/ Ausgleichsregelung

Im Rahmen des grünordnerischen Fachbeitrages wurden die erforderlichen Prüfungen zur Vermeidbarkeit des Eingriffs und zur Verminderung von Beeinträchtigungen der Natur sowie eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgenommen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden nach dem Gemeinsamen Runderlass des

Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03. Juli 1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht ermittelt.
Die Maßnahmen zum Ausgleich erfolgen außerhalb des Plangebietes auf einer im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Fläche. Gemäß § 11 BauGB wird durch die Gemeinde ein städtebaulicher Vertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen, welcher die Durchführung des Ausgleichs im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB zum Gegenstand hat.
Für den ermittelten Ausgleich ist eine Fläche südöstlich der Fehmarnsund-Brücke im Norden der Gemeinde Großenbrode vorgesehen. Eine Teilfläche in einer Größe von ca. 1.800 qm des derzeit verpachteten Flurstückes 19 aus 1,Flur 4, Gemarkung Großenbrode wird für die Maßnahmen in Anspruch genommen..

In den Grünordnerischen Fachbeiträgen werden u. a. folgende Aussagen getroffen:

„Das Flurstück 19 aus 1 wird einschließlich der beiden angrenzenden Flurstücke (Flurstück 18 aus 1 und Flurstück 21), die sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, als Pferdeweide genutzt. Die Flächen sind komplett umzäunt und im Bereich der Zufahrt ist ein Unterstand für die Pferde vorhanden. Die Vegetation wird von Gräsern dominiert. Wie sich an der homogenen Vegetation mit einem hohen Anteil von Quecke ablesen lässt, ist die Nutzung relativ intensiv. Es ist zu vermuten, dass neben der Beweidung durch Pferde auch eine Düngung und eine Nachmahd der Grünlandfläche statt findet.

Die Maßnahmenfläche liegt nahe einer Ostseebucht, die westlich durch die Zufahrt zur Fehmarnsundbrücke und östlich durch den ehemaligen Fähranleger von Großenbrode begrenzt wird. Im Nordosten der vorgesehenen Ausgleichsfläche grenzen im Uferbereich der Ostsee größere Schilfbestände mit Brackwasserteichen an. Südlich der Maßnahmenfläche liegen etwas tiefer ebenfalls Grünlandflächen. Diese Flächen sind jedoch stärker von Überflutungen betroffen, wie sich an dem vermehrten Aufkommen von salzresistenten Pflanzen sowie der Ausbildung von Brackwasserzonen erkennen lässt. Im Westen hat sich am Fuß des mit Gehölzen bewachsenen Bahndamms ein von Eschen und Weiden dominierter Gehölzbestand entwickelt. Am Feldweg in Richtung Großenbrode steht eine Gehölzreihe aus Weißdorn.“

<u>Ziele und Maßnahmen</u>

„Für die Ostseebucht zwischen der Fehmarnsundbrücke und Großenbroder Fähre werden im Landschaftsplan der Gemeinde Großenbrode folgende Ziele und Maßnahmen formuliert:

Ziel: Sicherung des international bedeutsamen Rastplatzes für Wintervögel,

Erhalt des auch für gefährdete Pflanzenarten bedeutsamen Lebensraums.

Maßnahmen:

Änderung des damals gültigen Flächennutzungsplans (Ausweisung Sportboothafen),

Sperrung der Ostseebucht und des Nehrungshakens für jegliche Nutzung,

Extensive Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen nordwestlich der Zufahrtsstraße Großenbrode denkbar,

Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil.

Durch die leicht erhöhte Lage unterscheidet sich die vorgesehene Ausgleichsfläche von den angrenzenden Röhricht- und Salzrasenbeständen."

Für den Ausgleich wird eine Teilfläche des Flurstückes 19 aus 1 im Nordwesten abgetrennt und der natürlichen Entwicklung (Sukzession) überlassen. Ziel ist es, dass sich ein Schilf-Weidengebüsch-Komplex entwickelt.

Nähere Erläuterungen sind dem als Anlage der Begründung zur Bebauungsplan - Änderung beigefügten Grünordnerischen Fachbeitrages zu entnehmen.

5.3 Prognose

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Negative Auswirkungen auf die Umweltsituation im Gebiet können durch Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes abgemindert werden. Eine Kompensation erfolgt an anderer Stelle im Gemeindegebiet, sodass insgesamt der Umweltzustand unverändert bleibt.

Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Umweltsituation auf dem jetzigen Status Quo.
Bauliche Entwicklungen oder Veränderungen bleiben auf der Grundlage des gültigen Rechts zulässig. Städtebaulicher Missstand ist durch Leerstand zu befürchten.

5.4 Zusätzliche Angaben

5.4.1 Verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Um Art und Umfang der Umweltauswirkungen zu bestimmen und umweltfachlich sinnvolle Entwicklungen einschätzen zu können, wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zunächst Bestandsaufnahmen vorgenommen. Zusätzlich wurden bereits vorliegende Unterlagen ausgewertet und ein grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet.

Die Umweltprüfung basiert neben der o. g. Bestandsaufnahme und der Auswertung insbesondere auf den Äußerungen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, auf Aussagen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Auswertung vorliegender Fachplanungen und –gesetze.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes sind nicht aufgetreten.

5.4.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Aufgrund der überwiegend bestandsorientierten Überplanung sowie der Kleinteiligkeit werden keine erheblichen Auswirkungen eintreten, die Maßnahmen zur Überwachung erforderlich machen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf

einer im Eigentum des Vorhabenträgers befindlichen Fläche, die eingezäunt und der Sukzession überlassen wird. Dieses wird zwischen Gemeinde und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt.

5.4.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich am Großenbroder Südstrand im Bereich der Nördlichen Strandstraße. Es umfasst eine Sport-/ Freizeithalle nebst Außenanlagen.

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Sondergebietes, das der Erholung dient -Campingplatzgebiet- (hier: Gebiet für motorisierte Wohnfahrzeuge) zur Deckung des Bedarfs. Zudem soll die vorhandene Sport-/ Freizeithalle als Sondergebiet -Mehrzweckhalle- ausgewiesen werden.

Durch Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der vorhandenen Sport-/ Freizeithalle als Mehrzweckhalle sowie der Umnutzung der Flächen (Tennisplätze, Wege, Stellplätze nebst Zufahrten sowie Rasenflächen) südlich der Halle zugunsten der Aufstellmöglichkeit von Reisemobilen wird ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet. Durch die auf die Zelt- und Campingzeitsaison beschränkte Nutzung des Campingplatzes ausschließlich durch mobile Wohnfahrzeuge und grünordnerische Festsetzungen auf Grundlage eines grünordnerischen Fachbeitrages wurde der Eingriff vermindert und kann durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden.

Bei der Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation nicht erheblich mehr gegenüber dem jetzigen Zustand beeinträchtigt.

6.0 Kennzeichnung / überschwemmungsgefährdetes Gebiet

Der Plangebietsbereich liegt innerhalb des hochwassergefährdeten Gebietes und wurde in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Durch die Lage unterhalb der Höhenlinie von NN + 3,30 m können diese bei extremen Hochwasserereignissen überflutet werden. Es wird empfohlen, neu zu errichtende bauliche Anlagen erosionssicher zu gründen und eine Überflutungssicherung mindestens bis zu einer Höhe von NN + 3,30 m vorzunehmen.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1, 9. Änderung der Gemeinde Großenbrode wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom ..... gebilligt.

Großenbrode, den .....

Der Bürgermeister