Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 5 (neu)

für das Gebiet
"Großenbroderfähre"

der Gemeinde Großenbrode

Stand: Entwurf März 2015

Architektur + Stadtplanung
Oldenburg i.H.

Begründung gem. § 9 (8) und § 2a des Baugesetzbuches

I N H A L T

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser
1.2 Plangeltungsbereich / Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches

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 Verkehrserschließung
4.5 Ver- und Entsorgung
4.6 Umweltbelange

5.0 Hochwassergefährdung und Küstenschutz

6.0 Hinweise

Gesonderter Teil der Begründung: Umweltbericht

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen / Planverfasser

Der Bau- und Umweltausschuss der Gemeinde Großenbrode beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5 –neu- aufzustellen.

Der Ursprungsbebauungsplan ist nach Auskunft der Kreisbehörde fehlerhaft. Insofern wird der Bebauungsplan Nr. 5 neu aufgestellt.

Dem Bauleitplan liegt zugrunde:

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

in der jeweils gültigen Fassung.

Als Planunterlage wurde eine digitale Kartengrundlage des Vermessungsbüros Ruwoldt Brüning Alexander aus Oldenburg i. H. verwendet.

Mit der Ausarbeitung der Planung wurde das Büro Architektur + Stadtplanung in Oldenburg i.H. beauftragt.

1.2 Plangeltungsbereich / Bestand außerhalb und innerhalb des Plangeltungsbereiches

Der Plangeltungsbereich umfasst den südöstlichen Bereich der Sportboothafen- und Hofanlage Großenbroderfähre.
Der Plangeltungsbereich umfasst rd. 1,6 ha.

Auf den Flächen westlich des Plangeltungsbereiches bzw. westlich der Zuwegung zum Hafenbereich befinden sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Großenbrode Wiesen, ein Kleinst-Campingplatz für 5 Zelte oder Wohnwagen, ein Imbisswagenstandort sowie zwei Gebäude mit Hafenservice- und Wohnnutzung.

Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Sportboothafen mit den zugeordneten Hafenanlagen. Der Sportboothafen verfügt über 145 genehmigte Liegeplätze.

Das Flurstück 9/74 bildet mit seinem nördlichen Grenzverlauf die Gemeindegrenze zwischen der Gemeinde Großenbrode und der Stadt Fehmarn. In Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 –neu- ist eine vorhandene Halle betroffen, die mit einer Gebäudeecke bereits auf das Stadtgebiet der Stadt Fehmarn ragt. Dabei handelt es sich um eine Größenordnung von lediglich rd. 4,5 qm. In Abstimmung mit dem Kreis wird die betroffene Gebäudeecke als Gebäudebestand bewertet. Eine Überplanung dieser Halle muss im Plangebiet erfolgen, da das als landwirtschaftliche Halle genehmigte Gebäude nunmehr auch als Lagerhalle für Boote genutzt werden soll.

Östlich des Plangebietes erstreckt sich das Wochenend- und Ferienhausgebiet Rethsollskamp. Es ist über eine private Zufahrstraße durch das Plangebiet verkehrsmäßig erschlossen.

Südlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen heran. Zudem steht ein Sendeturm rd. 37 m von der bestehenden südlichen Halle entfernt.

Das Plangebiet ist bereits anthropogen beeinflusst. Die Bebauungsstruktur ist geprägt durch Wohn- und Scheunen- bzw. Hallengebäuden und einen so genannten Kleinst-Campingplatz, für den eine Genehmigung für das Aufstellung von 5 Zelten oder Wohnwagen des Amtes Oldenburg-Land vom 1. März 2012 vorliegt.

Mittig des Plangebietes verläuft ein Graben, der mit Baum- und Buschstrukturen eingerahmt wird. Zudem befindet sich hier ein Trafostandort.

2.0 Planungsanlass und Planungsziel

In Folge der Umnutzung eines ehemaligen Fähranlegers zu einem Sportboothafen hat sich in Großenbroderfähre eine touristische und hafenbezogene Infrastruktur entwickelt. Daneben besteht an diesem Standort ein gewachsener landwirtschaftlicher Betrieb. Der Standort ist mittlerweile ein bedeutender Standort im Siedlungsgefüge der Gemeinde Großenbrode.

Im Rahmen der Standortentwicklung bzw. –sicherung ergeben sich immer wieder neue Anforderungen und Nutzungsaspekte, so dass der Flächennutzungsplan geändert und der Bebauungsplan i. S. einer zukunftssicheren Planung aufgestellt werden muss bzw. soll.

Leitgedanke für die Planung ist die Sicherung beider bestehender Betriebsstrukturen (landwirtschaftlicher und hafenbezogener Betrieb). Dafür sollen bereits entwickelte und genehmigte Nutzungen festgeschrieben und planungsrechtlich geordnet werden.

Ein wesentlicher Aspekt ist dabei die multifunktionale Nutzung der Hallen für die Landwirtschaft und für die Lagerung von Booten im saisonalen bzw. zeitlichen Wechsel. Beide große Hallen im Plangebiet haben eine Genehmigung als landwirtschaftliche Hallen, so dass der Bebauungsplan nun die Möglichkeit bieten soll, eine Nutzungsänderung/-ergänzung beantragen zu können. Es zeigt sich immer mehr, dass Bootseigentümer ihre i. d. R. hochpreisigen Boote nicht mehr im Winter auf freien Lagerplätzen unterbringen wollen, sondern verstärkt nach Unterstellmöglichkeiten in Hallen suchen. Wenn ein derartiges Angebot nicht im direkten Umfeld des jeweiligen Hafens gemacht werden kann, werden die Boote zunehmend an weiter entfernte Standorte verbracht, was meistens mit langen Wegen und dem entsprechenden Verkehrsaufkommen verbunden ist. Hier kann ein Angebot vor Ort Abhilfe schaffen und kurze Wege garantieren.

Angesichts der o. g. Situation ist es auch ein Ziel, für die südliche Halle eine Erweiterungsmöglichkeit planungsrechtlich vorzubereiten.

Als Abschirmung zur nahe gelegenen Wochenend- und Ferienhaussiedlung dient eine vorhandene und im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Abschirmungsgrünfläche.

Neben den gewerblich ausgerichteten Nutzungen sollen im Plangebiet die bestehenden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter weiterhin zulässig sein.

Darüber hinaus ist auch der Kleins-Campingplatz Bestandteil der Planung. Es soll weiterhin das Aufstellen von 5 Zelten oder Wohnwagen möglich sein. Eine Erweiterung ist nicht vorgesehen, da kein Campingplatz i. S. d. Camping- und Wochenendplatzverordnung entstehen soll.

Die Planung dient insgesamt dem Zweck, den Standort im Sinne einer nachhaltigen Zukunftssicherung zu optimieren.

3.0 Einordnung in die überörtliche und örtliche Planung

Gemäß dem Landesentwicklungsplan liegt das Plangebiet in einem Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung. Für das Ostseebad Großenbrode stehen insbesondere eine stetige Qualitätssteigerung und eine Verbesserung der Vielfalt des Erholungsangebotes im Vordergrund.

Für das Gebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Der ehemals erarbeitete Bebauungsplan Nr. 5 wurde nach dem Verfahrensablauf am 23.06.1964 genehmigt, dann aber nicht ordnungsgemäß ausgefertigt. Damit ist der Bebauungsplan Nr. 5, der auch das Gebiet Rethsollskamp umfasst, nicht anwendbar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Großenbrode soll entsprechend der Zielsetzung unter Pkt. 2.0 parallel geändert werden.

Das geplante Vorhaben liegt im Norden und Westen in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet DE 163-392 „Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“. Der Plangeltungsbereich liegt allerdings außerhalb der o. g. Schutzgebiete.

4.0 Darlegung der städtebaulichen Planung

4.1 Art der bauliche Nutzung und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Der Bebauungsplan wird entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung aufgestellt. Das sonstige Sondergebiet wird deshalb mit der Zweckbestimmung –Sportboothafen / landwirtschaftlicher Betrieb- bestimmt und dient vorwiegend der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen, die der Sportboothafennutzung zugeordnet sind und von Anlagen und Einrichtungen für landwirtschaftliche Betriebe. Damit unterscheidet sich das Gebiet von den in der BauNVO festgelegten Baugebieten.

In dem Sondergebiet sind Nutzungen zulässig, die sich aus den Bestandsstrukturen heraus ergeben und diese planungsrechtlich sichern oder eine Ergänzung zum Sportboothafen bzw. zum landwirtschaftlichen Betrieb darstellen.

Die zulässigen Wohnungen sind als betriebszugehörig bestimmt worden. Betriebsleitung, Bereitschaftspersonen sowie z. B. eine Altenteilerwohnung sind in diesem Rahmen zulässig.

Die Gemeinde bezweckt grundsätzlich nur die Zulässigkeit von höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude. Als besondere städtebauliche Gründe werden zum einen die Tragfähigkeit der Erschließungsanlagen und zum anderen die Abwehr der

Gefahr einer übermäßigen Verdichtung der Wohnungsanzahl im Sondergebiet gesehen, auch wenn die Wohnungen nur als betriebszugehörig bestimmt sind.

4.2 Maß der bauliche Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche (GR) und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die festgesetzten Grundflächen orientieren sich am Bestand und an den Entwicklungszielen.

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes gemindert.

4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise im Bebauungsplan ist für die Baufelder 1 bis 3 nicht erforderlich, da keine städtebauliche Relevanz besteht. Lediglich für das Baufeld 4 wird abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen. Hierbei handelt es sich um eine bestehende Halle mit einer Länge von derzeit rd. 30 m. Diese soll i. S. einer Zukunftsoption erweiterbar sein, was an diesem Standort noch baulich möglich ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

Bei den umgrenzten Lagerflächen für Boote und Trailer handelt es sich um Darstellungen ohne Normcharakter. Bei Umsetzung der Planung sind grundsätzlich die notwendigen Abstandsflächen auf der Grundlage bauordnungsrechtlicher Bestimmungen einzuhalten.

4.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung an das Ortsstraßennetz erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße und die entsprechende Zuwegung der Betriebsanlagen.

Der vorhandene, plangebietsquerende Weg zum Wochenend- und Ferienhausgebiet Rethsollskamp verläuft über private Grundstücksflächen und dient ausschließlich dem angrenzenden Ferien- und Wochenendhausgebiet als Erschließungsweg. Der Weg überquert dabei die Hof-/Betriebsfläche des landwirtschaftlichen Betriebes bzw. des Sportboothafenbetriebes. Er soll bestandsorientiert weiterhin einen Privatstraßenstatus aufweisen. Ein öffentlicher Verkehr würde zu einem nicht mehr überschaubaren und nicht vertretbaren Verkehr auf der betrieblich zusammenhängenden Hof-/Betriebsfläche führen. Die Erschließung des Ferien- und Wochenendhausgebiets ist und kann zum einen durch ein grundbuchlich abgesichertes Wegerecht und durch eine Baulasteintragung abgesichert werden.

Für die ausgewiesene private Straße ist zudem ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorger und für Notdienste (auch Feuerwehr) bestimmt.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits erschlossen.

Die Ver- und Entsorgung der möglichen baulichen Erweiterung wird durch den Anschluss an diese Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Im vorhandenen Betrieb bestehen bereits eine Vielzahl von Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, an die direkt angeschlossen werden kann. Insofern ist von einem vorhandenen Anschlussbereich auszugehen. Dennoch sind für die geplanten Nutzungen private Anschlussstrecken aufzubauen und die Anschlusspunkte mit den Ver- und Entsorgungsträgern abzustimmen.

Für die Abwasserbeseitigung der Wohn- und Kleinst-Campingnutzung ist eine biologische Kläranlage für 14 Einwohnerrichtwerte vorhanden. Die dezentrale Abwasserentsorgung stellt grundsätzlich eine wirtschaftlich akzeptable, lagesituationsbedingte Lösung dar. Die biologische Kleinkläranlage ist bei Erweiterungen der Nutzungsstrukturen jeweils entsprechend anzupassen.

Das Niederschlagswasser der im südlichen Plangebiet liegenden Halle kann über einen privaten Entwässerungsgraben in ein Verbandsgewässer (Nr. 11) entwässern. Bei den übrigen Flächen handelt es sich um bereits entsprechend den Plandarstellungen genutzte Flächen (vorhandene Hof-/Nutzflächen), die lediglich in geringem Umfang ergänzt werden können. Die Situation der Niederschlagswasserbeseitigung wird sich hier gegenüber dem Status-Quo nicht wesentlich verändern. Das Niederschlagswasser kann weiterhin aufgrund überwiegend sandiger Bodenverhältnisse versickern. Ggf. wird eine Regenwasserklärung bei Umsetzung der Planung erforderlich. Bei Anschluss an den zentralen Regenwasserkanal gilt zu beachten, dass - sofern sich durch zusätzliche Erschließungen zugelassene Einleitungsmengen aus der vorhandenen Oberflächenentwässerung der Gemeinde Großenbrode in ein Gewässer II. Ordnung verändern - bei der Wasserbehörde eine Änderung des entsprechenden Erlaubnisbescheides zu beantragen wäre.

Löschwasser wird seitens des Zweckverbands Ostholstein nur gemäß der DVGW Richtlinie W 405, Stand Februar 2008 zur Verfügung gestellt. In Plangebietsnähe befindet sich ein Hydrant. Hier wird Löschwasser zur Verfügung gestellt. Der Zweckverband teilte jedoch auch mit, dass der angegebene Löschwasserbedarf von 96 cbm/h nicht aus dem Trinkwassernetz entnommen werden kann. Insofern bedarf es der Bereitstellung von zusätzlichem Löschwasser durch andere Maßnahmen. Hierfür können Löschteiche oder andere offene Gewässer, Zisternen oder Bohrbrunnen mit einem Höchstabstand untereinander von 100 m dienen. Welche Lösung zum Einsatz kommt, hängt letztendlich von den örtlichen Möglichkeiten ab.

Im Plangebiet verläuft das Verbandsgewässer 11 des WBV Großenbrode.

4.6 Umweltbelange

Grünordnung / Landschaftsbild

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie der vorhandene Graben bleiben erhalten und werden planungsrechtlich gesichert.

Die Halle im Süden (hier: Baufeld 4) ist am Rand der offenen Feldflur ohne Eingrünung. Sie ist besonders von Süden bzw. Südosten frei sichtbar. Durch die geplante Hallenerweiterung wird der Eindruck noch verstärkt. Insofern ist hier eine 5 m breite Gehölzanpflanzung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen vorgesehen, um die Halle einzugrünen. Die geplante Eingrünung soll nicht als „hoher" Gehölzstreifen ausgebildet werden. Es ist vorgesehen, dass die zu pflanzenden Sträucher die Höhe der Traufkante möglichst nicht überschreiten sollen. Die nach Süden geneigte Dachfläche wird genutzt, um Sonnenenergie zu gewinnen. Eine Verschattung dieser Flächen wäre kontraproduktiv. Insofern kann eine wirksame Abschirmung des Gebäudes durch den Gehölzstreifen auch nur eingeschränkt gelingen.
Die Halle muss nicht umfahren werden. Insofern ist ein Abstand (hier: westliche Baugrenze zur ehemaligen Bahntrasse) von 3 m unbedenklich, zumal sich die vorhandenen Gehölze auf der Trassenfläche in westliche Richtung frei entwickeln können.

Im Plangebiet gibt es relativ wenige Großbäume, von denen die meisten als zu erhalten festgesetzt sind. Bei den festgesetzten Bäumen handelt es sich um Bäume, die den Betriebsabläufen des Sportboothafens und des landwirtschaftlichen Betriebes nicht hinderlich werden können.

Flächenverbrauch/-ausdehnung

Eine Verknappung von landwirtschaftlichen Flächen erfolgt kaum. Ein Großteil der überplanten Fläche wird bereits als Hof-/Nutzfläche genutzt. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden lediglich für die geplante Hallenerweiterung umgenutzt.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist kein Altlastenverdacht bekannt.

Klima

Bei der Bauleitplanung sind die Belange des Klimaschutzes zu berücksichtigen.

Besondere klimarelevante Planungsvorgaben bestehen nicht.

Bei der künftigen Bebauung muss bei Aufenthaltsgebäuden prinzipiell von hohen ökologischen Standards ausgegangen werden, da diese bereits durch bestehende Regelwerke eingehalten werden müssen. Intention dieser bestehenden Regelwerke, wie die jeweils aktuelle EnEV, ist eine Verminderung des Primärenergiebedarfes eines Gebäudes.

Immissionsschutz

Das Akustiklabor Nord GmbH wurde beauftragt, die vom Betrieb „Koch" im Plangebiet auf das benachbarte Wochenend- und Ferienhausgebiet Rethsollskamp einwirkende Geräuschbelastung schalltechnisch zu untersuchen. Dies umfasst sowohl die Betrachtung des landwirtschaftlichen Betriebes wie auch den Betrieb des Sportboothafens als Teile des SO „Sportboothafen und Landwirtschaft", das dem B-Plan zugrunde liegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „auch bei konservativer Betrachtung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nicht zu erwarten“ sind (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeine Großenbrode – Landwirtschaft und Sportboothafen, Akustiklabor Nord, Kiel, Juni 201, Seite 13).

Daher „werden keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber Geräuschen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb und Geräuschen aus dem Betrieb des Sportboothafens erforderlich.“ (a.a.O., Seite 15).

Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche, ermittelte Ausgleich soll außerhalb des Plangeltungsbereiches erfolgen. Dafür steht eine etwa 1,5 km südlich des Plangebietes am Rand des Großenbroder Moores gelegene Fläche zur Verfügung.

Der erforderliche Ausgleich wird im Umweltbericht konkret ermittelt und dargelegt.

Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle als im Plangeltungsbereich und deren Sicherung werden gem. § 1a (3) S. 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbindlich geregelt und den zu erwartenden Eingriffen im Plangeltungsbereich zugeordnet.

5.0 Hochwassergefährdung

Das Planungsgebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich und es besteht Überflutungsgefahr bei Ostseehochwasser. Die vorgelagerten Anlagen zum Küsten- und Hochwasserschutz bieten nur einen gewissen Hochwasserschutz und können bei entsprechenden Hochwasserereignissen überspült werden. Eine Wasser- und Wellenbelastung im Hochwasserfall ist nicht auszuschließen. Insofern ist hier der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Durch die Kennzeichnung überschwemmungsgefährdeter Gebiete in der Bauleitplanung ist eine Zweckbindung für den Hochwasserschutz gegeben. Diese Zweckbindung bezieht sich auf bauliche Anlagen und Einrichtungen sowie auf Flächen außerhalb von Gebäuden. Darüber hinaus wird jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung gefährdeter Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt bleiben. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.

Bei o. g. Hochwasserereignissen ist für die Gebäude sowie für Personen ein Gefährdungspotenzial gegeben. Die Kennzeichnung des hochwassergefährdeten Gebietes bedeutet, dass bei der baulichen Umsetzung des Bebauungsplanes entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorgenommen werden müssen.

Folgende Sicherungs- bzw. Abwehrmaßnahmen sind zu beachten:

- keine Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.)
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung

- besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- bauliche Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN + 3,00 m
- ggf. Errichtung von Gebäuden auf Anhebungen
- ggf. Anhebung von Erschließungsstraßen nach ihrem Niveau auf mindestens NHN + 3,00 m

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S–H weist diesbezüglich auf folgendes hin: „Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NHN + 3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet ausgewiesen. In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.“

Zudem wird in der Stellungnahme des Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz S-H auf folgendes hingewiesen:

- „Auf der Grundlage des Landeswassergesetzes und des jeweils geltenden Generalplanes Küstenschutz müssen auch zukünftig anstehende Küstenschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Erhaltung bzw. Verbesserung des Hochwasser- und Küstenschutzes uneingeschränkt durchführbar sein.“

6.0 Hinweise

6.1 In dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig- Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

6.2 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 hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Gemeinde Großenbrode im Kreis Ostholstein

UMWELTBERICHT

gemäß § 2 a (2) BauGB zum

Bebauungsplan Nr. 5 „Großenbroder Fähre“
und zur
12. Flächennutzungsplanänderung

März 2015

GUNNAR tER BALK
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
SOPHIENSTRASSE 21 23560 LÜBECK
T (0451) 799 88 30 info@terbalk-larchitekt.de

INHALT

1. EINLEITUNG 4

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS 4

1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches 4

1.1.2 Ziele und Inhalte des B-Plans Nr. 5 4

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG 6

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen 6

1.2.2 Berücksichtigung der Umweltschutzziele 7

2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UND BEWERTUNG DES GEPLANTEN UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 8

2.1 SCHUTZGUT MENSCH 8

2.1.1 Wohnen und Erholung 8

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere 8

2.1.3 Schutzgut Boden 10

2.1.4 Schutzgut Wasser 11

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima 11

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild 11

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 12

2.2 ARTENSCHUTZ 13

2.2.1 Aufgabenstellung und Ergebnis 13

2.3 FFH-VORPRÜFUNG 13

2.3.1 Aufgabenstellung 13

2.3.2 Ergebnis 13

2.4 VORPRÜFUNG FÜR DAS EU-VOGELSCHUTZGEBIET 13

2.4.1 Aufgabenstellung und Ergebnis 13

2.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 14

2.6 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN 14

2.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 14

2.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich 14

2.7 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN 15

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN 16

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN 16

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG 16

3.3 ZUSAMMENFASSUNG 16

3.3.1 Inhalt und Ziele des B-Plans....16
3.3.2 Bestehende Situation....16
3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes....17
3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich....17

1. EINLEITUNG

1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

1.1.1 Abgrenzung des Geltungsbereiches

Der B-Plan umfasst die Binnenflächen des Ortsteils Großenbroder Fähre mit einer Größe von ca. 1,5 ha. In Nord-Süd-Richtung misst der Geltungsbereich knapp 200 m, die Ost-West-Ausdehnung beträgt im Süden 65 m und im Bereich der größten Ausdehnung im Norden ca. 110 m.

In der Nordwestecke beträgt der geringste Abstand zur Ostsee (Fehmarnsund) ca. 100 m. Dieser Abstand ist nahezu identisch mit der Entfernung zwischen der dortigen Halle und der Ostsee.

1.1.2 Ziele und Inhalte des B-Plans Nr. 5

Aktuelle Nutzung

Momentan werden die Flächen zum Wohnen, für die Landwirtschaft und als Bootslagerplatz genutzt. Hinzu kommen ein Kleinstcampingplatz für 5 Zelte oder Wohnwagen.

Geplante Nutzung

Die künftige Nutzung wird sich kaum von der aktuellen Nutzung unterscheiden. Neben Landwirtschaft und Wohnen werden Flächen für Bootslagerplätze die drei wesentlichen Nutzungsschwerpunkte bilden.

Durch die unmittelbare Nähe der Marina Großenbroder Fähre gibt es eine große Nachfrage im Hinblick auf Bootslagerplätze, besonders im Winter. Der Sportboothafen verfügt über 145 genehmigte Liegeplätze.

Bisher wurde diese Nutzung innerhalb der jetzigen B-Planflächen auf Basis von temporären Genehmigungen geregelt. Ziel ist es u.a., dass die Halle im Nordosten des Geltungsbereiches, ein als landwirtschaftliche Halle genehmigtes Gebäude, nunmehr auch als Lagerhalle für Boote genutzt werden soll. Ein wesentlicher Aspekt ist dabei die multifunktionale Nutzung der Hallen für die Landwirtschaft und für die Lagerung von Booten im saisonalen bzw. zeitlichen Wechsel. Darüber hinaus soll für die südliche Halle eine Erweiterungsmöglichkeit planungsrechtlich vorbereitet werden.

Generell ist hinsichtlich der Bootslagerung von der Nutzung auf offenen freien Flächen und dem Abstellen der Boote in Hallen zu unterscheiden. Es zeigt sich immer mehr, dass Bootseigentümer ihre i. d. R. hochpreisigen Boote nicht mehr im Winter auf freien Lagerplätzen unterbringen wollen, sondern verstärkt nach Unterstellmöglichkeiten in Hallen suchen. Wenn ein derartiges Angebot nicht im direkten Umfeld des jeweiligen Hafens angeboten werden kann, werden die Boote zunehmend an weiter entfernte Standorte verbracht, was meistens mit langen Wegen und dem entsprechenden Verkehrsaufkommen verbunden ist. Lagerplätze vor Ort können hier Abhilfe schaffen und kurze Wege garantieren.

Der Plangeltungsbereich umfasst vor allem:

- SO Sportboothafen und Landwirtschaft mit 4 darin liegenden Baufenstern für die beiden Hallen, das Wohnhaus (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) sowie ein Trafostandort.
- Baumerhalt für 12 Einzelbäume
- Erhalt einer ca. 240 m² großen Gehölzfläche, die das Gebiet in der Mitte als Querriegel untergliedert.
- Abstandgrünfläche (heute Rasen), eine dreieckige, etwa 560 m² große Rasenfläche, die am Rand mit Kastanien bestanden ist und die zwischen der Halle Nord und dem östlich angrenzenden Ferienhausgebiet liegt (letzteres außerhalb des Plangeltungsbereiches).
- Freihalten eines Grabens mit begleitendem Saum und Gehölzstreifen (Freihalten von Bebauung zum Zwecke der Grabenunterhaltung).

Leitgedanke für die Planung ist die Sicherung beider bestehender Betriebsstrukturen (landwirtschaftlicher und hafenbezogener Betrieb). Die Aufstellung des B-Plans soll die erforderlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die heutigen und zukünftigen Nutzungen schaffen und damit eine langfristige Planungssicherheit herstellen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die vier Baufenster sind Maximale Grundflächen definiert:

Baufeld 1	**500 m²**	Bestand	390 m²	Differenz	110 m²
Baufeld 2	**1.200 m²**	Bestand	1.120 m²	Differenz	80 m²
Baufeld 3	**100 m²**	Bestand	60 m²	Differenz	40 m²
Baufeld 4	**1.200 m²**	Bestand	780 m²	Differenz	420 m²
		Zuwachs Baufläche gesamt			**650 m²**

Festgesetzt sind jeweils Satteldächer mit unterschiedlichen maximalen Firsthöhen:

Baufeld 1	FH 9,50 m über NN + 2,50 m
Baufeld 2	FH 7,50 m über NN + 1,75 m
Baufeld 3	FH 9,50 m über NN + 2,25 m
Baufeld 4	FH 8,00 m über NN + 1,85 m

Die Bezugshöhen über NN entsprechen den jeweiligen Geländehöhen an den Bestandsgebäuden. Gemessen daran ist in Baufeld 3 (Trafo) eine maximale Höhe mit First auf bis zu 9.50 m möglich. Dies entspricht dort einer NN-Höhe von 11,75 m. Bei den beiden Hallen dürfen NN-Höhen von 9,25 m (Halle Nord) bzw. von 9,85 m nicht überschritten werden.

Für Baufeld 4 wird abweichend von der offenen Bauweise eine Gebäudelänge von über 50 m zugelassen. Dies betrifft eine bestehende Halle (Halle Süd) mit einer Länge von ca. 30 m. Auf der Grundlage des B-Plans ist eine Erweiterung des Gebäudes auf eine Länge von 50 m möglich.

Erschließung

Die verkehrliche Anbindung an das Ortsstraßennetz erfolgt über die vorhandene öffentliche Straße und die Zuwegung der Betriebsanlagen innerhalb des Gebietes, die ebenso vorhanden sind. Ein diagonal durch das Plangebiet verlaufender, geschotterter Weg dient auch der Erschließung der östlich angrenzenden Ferienhaussiedlung Rethsollskamp.

1.2 UMWELTSCHUTZZIELE AUS FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG

1.2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Im Folgenden werden die wesentlichen Umweltschutzziele aus den einschlägigen Fachgesetzen aufgeführt, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind.

§ 1 (5) BauGB - menschenwürdige Umwelt

„Die Bauleitpläne [...] sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“.

§ 1 (6) Nr. 7 BauGB - Umweltschutz

„Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:
[...] die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege [...] “.

§1a (2) BauGB - Sparsamer Umgang mit Boden

(2) „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen [...] die Möglichkeiten der Entwicklung [...] durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. [...] “

§1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) - Sicherung / Wiederherstellung der Bodenfunktionen

„Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. [...] Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.“

§ 1a (3) BauGB - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

„Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes [...] sind in der Abwägung [...] zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen [...] als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. [...] Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

§ 15 / 18 BNatSchG - Eingriffsvermeidung; Ausgleich

Der Verursacher ist nach § 15 (2) BNatSchG verpflichtet, verbleibende, unvermeidbare „Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. Ausgeglichen sind Eingriffe, "wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushaltes in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.“ (a.a.O.)

§ 18 (1) „Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen [...] Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

§ 44 BNatSchG - Artenschutz

Die Verbote in Bezug auf besonders und / oder streng geschützte wild lebende Pflanzen- und Tierarten sind zu beachten.

1.2.2 Berücksichtigung der Umweltschutzziele

Die o.g. Umweltschutzziele werden im Rahmen des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt. Dazu wurden mehrere Fachgutachten angefertigt:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeine Großenbrode – Landwirtschaft und Sportboothafen, Akustiklabor Nord, Kiel, Juni 2014
- Artenschutzbericht, BIOPLAN, Juli 2014
- FFH-Vorprüfung für das FFH-Gebiet DE 163-392 „Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“, BIOPLAN, Juli 2014.

Darüber hinaus basiert der Umweltbericht zur zum B-Plan Nr. 5. auf der 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Großenbrode.

2. BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UND BEWERTUNG DES GEPLANTEN UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

2.1 SCHUTZGUT MENSCH

2.1.1 Wohnen und Erholung

Für das Schutzgut Wohnen und Erholen sind innerhalb des Plangeltungsbereiches die Wohngebäude im gewachsenen Ortsteil Großenbrode sowie die Nutzung des Kleinstcampingplatzes von Belang. Außerhalb des Plangebietes ist außerdem die Ferienhaussiedlung Rethsollskamp zu erwähnen, die sich über eine Länge von ca. 500 m in Richtung Osten entlang der Küstenlinie erstreckt. Die Schmalseite dieser Siedlung reicht bis nahe an den Hof heran, der die Kernflächen des Plangebietes prägt.

Charakteristisch ist das Nebeneinander von landwirtschaftlicher Nutzung, Wohnen, Campen und den bereits vorhandenen Abstellflächen für Bootsanhänger im Freien.

Mit der B-Planänderung sind keine wesentlichen Änderungen für das Schutzgut Mensch – Wohnen und Erholen – verbunden, da die Charakteristik des derzeitigen Nutzungsmix im Grundsatz bestehen bleibt.

Änderungen ergeben sich allenfalls im Zusammenhang mit dem Schutzgut Landschaftsbild und Landschaftserleben, ausgelöst durch die Halle im Süden, für die der B-Plan eine Verlängerung der Halle von 30 m auf 50 m möglich macht.

Hinsichtlich potentieller Auswirkungen des Lärms auf das Schutzgut Wohnen und Erholen wurde ein gesondertes Gutachten gefertigt.

Das Akustiklabor Nord GmbH wurde beauftragt, die vom Betrieb „Koch“ im Plangebiet auf die benachbarte Ferienhaussiedlung einwirkende Geräuschbelastung schalltechnisch zu untersuchen. Dies umfasst sowohl die Betrachtung des landwirtschaftlichen Betriebes wie auch den Betrieb des Sportboothafens als Teile des SO „Sportboothafen und Landwirtschaft“, das dem B-Plan zugrunde liegt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „auch bei konservativer Betrachtung Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nicht zu erwarten“ sind (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeine Großenbrode – Landwirtschaft und Sportboothafen, Akustiklabor Nord, Kiel, Juni 201, Seite 13).

Daher „werden keine Schallschutzmaßnahmen gegenüber Geräuschen aus dem landwirtschaftlichen Betrieb und Geräuschen aus dem Betrieb des Sportboothafens erforderlich.“ (a.a.O., Seite 15).

2.1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Tier- und Pflanzenlebensräume innerhalb des Plangebietes aufgrund der intensiven Nutzung anthropogen überprägt sind. Gleichwohl sind auch Bereiche zu finden, die naturnahe Strukturen aufweisen und mindestens als wertvolle Nischen für die Tier- und Pflanzenwelt innerhalb der bebauten Ortslage von Bedeutung sind. Dies gilt auch besonders im Zusammenhang mit direkt angrenzenden Flächen, auf denen sich u.a. Gehölzstrukturen fortsetzen.

Acker- und Grünlandflächen

Östlich der Halle Süd, auf der Fläche zwischen Halle und dem Gehölz westlich davon, wird Ackerbau betrieben. Es handelt sich sozusagen um einen Ausläufer der großen Ackerfläche südlich der Halle. Durch die geplante Erweiterung der Halle wird dieses etwa 25 m x 20 m große Areal überbaut.

Die Inanspruchnahme der bisher unbebauten Feldflur bedingt generell Lebensraumverluste für die Tier- und Pflanzenwelt. Die Ackerfläche besitzt trotz der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung eine gewisse, potenziell höherwertige Biotopfunktion für die Flora und Fauna, die verloren geht.

Grünländereien kommen im Plangebiet nicht vor.

Gras- und Staudenflur, Ruderalvegetation

Als Rasenflächen sind vor allem die Flächen im Bereich des Kleinstcampingplatzes, die Flächen nördlich der Halle am Nordrand des Geltungsbereiches sowie die dreieckige Fläche an der internen Erschließungsstraße zu nennen. Der Rasen wird regelmäßig gemäht, an den Rändern bleiben teilweise Säume stehen.

Darüber hinaus findet man Staudensäume sowie Ruderalvegetation u.a. entlang des Bachlaufes, der das Gebiet quert, sowie entlang der Gehölzflächen.

Als Brache ist das Areal zwischen der Halle im Süden und dem Graben zu erwähnen. Dort sind künftig auch Flächen zum Abstellen von Booten geplant. Die Flächen sollen jedoch unbefestigt bleiben, so dass dort Rasen- bzw. Wiesenflächen entstehen, wie sie an anderer Stelle im Plangebiet bereits zu finden sind.

Für Gras- und Staudenfluren sowie Flächen mit Ruderalvegetation oder Brachen ergibt sich keine substantielle Änderung infolge der B-Plan-Festsetzungen.

Vegetationsfreie und vegetationsarme Flächen

Auf den geschotterten Wegen und der mit Kiesbelag befestigten zentralen Hoffläche fehlt, erwartungsgemäß und nutzungsbedingt, jegliche Vegetation.

Gehölzstrukturen, Bäume

Im gesamten Geltungsbereich gibt es nur wenige größere Bäume. Im Garten- und Platzbereich im Norden existieren eine geköpfte Esche, eine ebenso als „Kopfbaum“ geschnittene Walnuss sowie eine große Ulme. Um den Standplatz für Wohnwagen stehen Kopfweiden bzw. Eschen. Diese Bäume sind zum Erhalt im B-Plan festgesetzt.

Desweiteren existiert eine größere Pappel im Zufahrtsbereich sowie jüngere Kastanien entlang des diagonalen Weges. Alle anderen Bäume sind jung und/oder schwachwüchsig. Deren Bestand bleibt von der Planung unberührt.

Gehölze aus Büschen wie z.B. Erle, Weide, Holunder und kleineren Bäumen, u.a. Birken, bestehen im Norden und Westen des offenen Grabens sowie südlich des Wohnwagenstellplatzes. Diese bleiben in Gänze erhalten. Der Gehölzstreifen nördlich bzw. westlich des Grabens ist als zu erhalten im B-Plan dargestellt.

Als standortfremde Bäume in der Küstenregion sind einige Fichten zu erwähnen, die in einer lockeren Reihe zwischen Trafo und dem Diagonalweg stehen.

Außerhalb des Plangebietes grenzen Gehölzflächen an, die sich zum einen auf der Trasse der ehemaligen Bahnanbindung des Fähranlegers nach Süden erstrecken und die zum anderen den vorhandenen Hallen im Nordosten vorgelagert sind und dort die Stranddüne säumen.

Geschütze Biotope (§ 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG)

Geschütze Biotope sowie besondere faunistisch-floristische Lebensräume sind durch den B-Plan nicht betroffen.

2.1.3 Schutzgut Boden

Versiegelung

Dauerhafte Eingriffe durch Überbauung werden vornehmlich durch die Campinghäuser auf vorher teilweise unversiegelten Flächen des Campingplatzes verursacht. Die Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge.

Dauerhafte Eingriffe durch Überbauung werden vornehmlich durch die Erweiterung von Gebäuden in einem Umfang von maximal 650 m² verursacht. Betroffen davon sind bisherige Garten, Rasen- oder Ackerflächen sowie, mit geringem Anteil, bereits befestigte vegetationslose Flächen.

Die Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regelungs-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge. Hinzu kommen temporäre Verdichtungen und Aushubmaßnahmen während der Bauzeit sowie die Zerstörung gewachsener Bodenschichten und die damit verbundenen Veränderungen des Porenvolumens und Korngefüges

Die zusätzlichen Versiegelungsflächen und die damit verbundenen Auswirkungen auf den Boden verteilen sich auf die 4 Baufenster. Soweit die nach B-Plan möglichen Bauflächen ausgeschöpft werden, beträgt die effektive Neuversiegelung insgesamt nahezu 650 m².

Geomorphologie

Bei Höhen zwischen NN + 1,75 m und 2,50 m sind Geländebewegungen kaum wahrnehmbar. Nach Süden, außerhalb des Plangebietes, steigt das Gelände auf rund 8 m an. Der Siedlungssplitter Heinrichsruh liegt rund 6 m höher als Großenbroderfähre.

Die im Grunde ebenen Flächen des Plangebietes bleiben unverändert. Veränderungen der geomorphologischen Ausgangssituation sind nicht vorgesehen.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächen- und fließgewässer

Der knapp 80 m lange Graben im Südteil des Plangebietes ist mit Trapenzprofil als technisches Bauwerk zur Flächenentwässerung ausgebaut. Die Grabenbreite beträgt an der Böschungsoberkante rund 5 m, auf Höhe des Wasserspiegels misst der Graben etwa 2 m (März 2014). Das ab geleitete Wasser fließt in Richtung Nordosten, d.h. zur Ostsee.

Zur Unterquerung des Diagonalweges ist der Graben verrohrt. Insofern handelt es sich um einen isolierten kurzen Abschnitt eines Entwässerungsgrabens.

Der B-Plan sichert den Erhalt des Grabens. Bauliche Veränderungen sind dort nicht geplant.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Die Planänderungen beinhalten keine Auswirkungen auf die Lufthygiene oder die kleinklimatische Ausgangssituation. Darüber hinaus ist hier die günstige Ausganssituation aufgrund der Lage direkt an der Ostsee und der vorhandenen sehr guten Durchlüftung zu erwähnen.

2.1.6 Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild

Die bestehende Situation des Ortsteils Großenbroderfähre wird durch ein Mosaik aus mehreren Faktoren bestimmt:

- Gebäudeensemble aus landwirtschaftlichen Hallen mit dazugehörigen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden
- Einzelbäume, Baumreihen und Gehölzgruppen, auch außerhalb des Plangebietes
- Bootslager auf Grasflächen
- Hochspannungsleitung, die, von Süden kommend, an einem Mast im Plangebiet endet (auf der Fläche nördlich der Halle Süd)
- außerhalb des Plangebietes: Gittermast mit Funkantennen in der Gehölzfläche westlich der Halle Süd
- außerhalb des Plangebietes: Ferienhaussiedlung Rethsollskamp (1-geschossig).
- außerhalb des Plangebietes: Marina / Sportboothafen

Als punktuelle vorhandene Landschaftsbildstörungen sind die Überlandleitung und der nahe stehende Funkmast zu erwähnen.

Wahrnehmbare Veränderungen für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich vor allem durch die Erweiterung der Halle im Süden sowie die dort nördlich vorgelagerten Bootsabstellflächen, die heute noch nicht bestehen.

Die bestehenden und geplanten Bootslagerflächen werden, auch im Winter, weitgehend von Gehölzen und Gebäuden abgeschirmt, so dass sie von weitem kaum zu sehen sind. Dies gilt auch für die 5 bis 6 Monate des Jahres während die Gehölze unbelaubt sind. Hinzukommt, dass die Bootslagerflächen einer Marina zum typischen, dort zu erwartenden Erscheinungsbild zählen, die eine maritime Atmosphäre prägen und nicht als störend empfunden werden.

Die Halle im Süden ist heute am Rand der offenen Feldflur ohne Eingrünung. Sie ist besonders von Süden bzw. Südosten frei sichtbar. Betroffen davon sind allenfalls Spaziergänger, die den Feldweg nutzen, der von Heinrichsruh, d.h. aus Richtung Süden nach Großenbroderfähre führt. Zusätzlich wird dieser Eindruck verstärkt, da man sozusagen von oben auf die Halle zuläuft: Das Gelände liegt bei Heinrichsruh auf einer Höhe von rund 8,0 m über NN und an der Halle rund 6 m, tiefer.

Auf halber Strecke verläuft ein Knick quer zur Wegerichtung und deckt die Halle dadurch „in zweiter Linie“ etwas ab. Allerdings handelt es sich um einen vergleichsweise schütteren Knickbewuchs, der wenig Abschirmwirkung entfaltet.

Durch die Hallenerweiterung wird der Eindruck dieses vergleichsweise großen Gebäudes am Rand des Plangebietes noch verstärkt. Positive Effekte sind durch die zusätzlich geplante, 5 m breite Gehölzanpflanzung am Südrand zu erwarten, um die Halle einzugrünen.

Dabei muss erwähnt werden, dass die zu pflanzenden Sträucher die Höhe der Traufkante möglichst nicht überschreiten sollen. Die nach Süden geneigte Dachfläche wird genutzt, um Sonnenenergie zu gewinnen. Eine Verschattung dieser Flächen wäre kontraproduktiv. Insofern kann eine wirksame Abschirmung des Gebäudes durch den Gehölzstreifen nur eingeschränkt gelingen. Zum Vergleich: Die Südansicht des Gebäudes wird je zur Hälfte von der Dachfläche und der Hallenwand bestimmt.

Gleichwohl ist zu subsummieren, dass Veränderungen des Landschaftsbildes und Landschaftserlebens allenfalls kleinräumig wirksam sind und nur im Nahbereich wahrgenommen werden, da eine randliche Abschirmung des Plangebietes überwiegend vorhanden ist.

Im Grundsatz resultieren aus dem B-Plan Nr. 5 keine langfristigen erheblichen negativen Effekte für das Landschaftsbild und das Landschaftserleben.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Plangebiet keine Boden- oder Baudenkmäler bzw. schutzwürdige Objekte im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

Als siedlungs- und kulturhistorisches Relikt ist das lineare Gehölz zu erwähnen, das direkt an der westlichen Geltungsbereichsgrenze, also außerhalb des Plangebiets, entlangläuft. Dieser in einem langen Bogen von Süden kommende lineare Gehölzstreifen zeichnet den Verlauf der ehemaligen Bahnanbindung zum Anleger Großenbroderfähre nach.

2.2 ARTENSCHUTZ

2.2.1 Aufgabenstellung und Ergebnis

Die Konfliktanalyse im Rahmen der artenschutzrechtlichen Bewertung hat zur Aufgabe für alle relevanten Arten bzw. Artengruppen zu prüfen, ob durch das geplante Vorhaben Zugriffsverbote gemäß § 44 (1) BNatSchG eintreten können. Zu betrachten sind hier die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse.

Im Rahmen der Relevanzprüfung hat sich keine Prüfrelevanz für die Fledermäuse und für die Brutvögel ergeben (Bioplan, Juli 2014).

2.3 FFH-VORPRÜFUNG

2.3.1 Aufgabenstellung

Das geplante Vorhaben liegt im Norden und Westen in unmittelbarer Nähe zum FFH-Gebiet DE 163-392„Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“. Da Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes durch das geplante Vorhaben im Vorwege nicht auszuschließen sind, wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt.

Die FFH-Vorprüfung geht der Frage nach, ob das Vorhaben möglicherweise zu erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Schutzgebietes führen könnte. Ist dies als Ergebnis der FFH-Vorprüfung nicht auszuschließen, wird die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung notwendig. Sollte sich im Rahmen der Vorprüfung hingegen ergeben, dass erhebliche Beeinträchtigungen offensichtlich ausgeschlossen werden können, entfällt die Notwendigkeit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung. (Bioplan, Juli 2014).

2.3.2 Ergebnis

Das FFH-Gebiet 1632-392 „Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“ dient dem Erhalt einer Küstenlandschaft mit zahlreichen naturnahen und ungestörten Küstenlebensräumen.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes 1632-392 „Küstenlandschaft vor Großenbrode und vorgelagerte Meeresbereiche“ sind auszuschließen, da keine relevanten Wirkfaktoren ermittelt werden konnten. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

2.4 VORPRÜFUNG FÜR DAS EU-VOGELSCHUTZGEBIET

2.4.1 Aufgabenstellung und Ergebnis

Das geplante Vorhaben liegt in der Nähe des EU-Vogelschutzgebietes „Ostsee östlich Wagrien“ (EGV-DE 1633 491). Zu prüfen war, inwieweit Betroffenheiten oder Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele dieses Vogelschutzgebietes zu erwarten sind.

Aus fachlicher Sicht (der Diplom-Biologin, Büro BIOPLAN) können Betroffenheiten des EU-VSG ausgelschlossen werden. Dies ist zu begründen mit dem Abstand des Baugebietes zum EU-VSG sowie den Zielen der Planung, die im Wesentlichen auf der Festschreibung einer vorhandenen Nutzung basiert. Die einzige relativ größere Neubaumaßnahme, die mit dem B-Plan vorbereitet wird, ist die Hallenerweiterung im Süden des Plangebietes. Diese Maßnahme ist für das EU-VSG ohne Bedeutung.

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des EU-Vogelschutzgebietes „Ostsee östlich Wagrien“ können ausgeschlossen werden.

2.5 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Entwicklung des Gebietes, bezogen auf die Schutzgüter, nach der weiteren Nutzung der Fläche auf der Grundlage bestehender Genehmigungen richten.

Fortführung der derzeitigen Nutzung

Bei Fortführung der derzeitigen Nutzung bliebe der „Status quo“ für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter erhalten.

Aufgabe jeglicher Nutzung

Im Falle einer Aufgabe jeglicher anthropogener Nutzung würden sich auf den dann brach liegenden Flächen nach und nach eine Krautschicht und später eine Strauchschicht etablieren. Nach 20 bis 30 Jahren wäre ein Pionierwald zu erwarten, der sich über weitere Jahrzehnte zu einem stabilen Waldökosystem entwickeln würde.

2.6 MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

2.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Es sollen geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorgesehen werden. Dazu zählt die Anlage eines Pflanzstreifens am Südrand, um die Halle zur offenen unbebauten Landschaft einzugrünen und einen möglichst harmonischen Ortsrand zu schaffen.

2.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Der durch den B-Plan mögliche Zuwachs an Bauflächen beträgt 650 m² (vgl. Kapitel 1.1.2). Dies ergibt sich aus der Differenz der Bestandsgebäude und der künftig zulässigen Grundflächen. Hinzu kommt die zulässige 50%ige Überschreitung für Nebenanlagen wie Terrassen und Zuwegungen mit 325 m² (50 % von 650 m²). Zusammen ergeben sich 975 m² (650 + 325).

Für die rund 975 m² große Eingriffsfläche, ist ein Ausgleich in einer Größenordnung von 585 m² erforderlich (Faktor 1 : 0,5 für Bodenversiegelung plus 1 : 0,1 für das Schutzgut Wasser / Grundwasser). Gerundet beträgt die notwendige Ausgleichsfläche **600 m².** Die geplante Lagerfläche für Boote und Trailer in einer Größenordnung von rund 1.250 m² (25 m x 50 m) wird im Verhältnis von 1 zu 0,3 für wasserdurchlässige Oberflächenbeläge ausgeglichen. Dazu ist eine Fläche von **375 m²** erforderlich, so dass sich für den B-Plan 5 eine insgesamt **975 m²** große die Kompensationsfläche ergibt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang festgesetzt. Dafür steht eine externe Ausgleichsfläche auf dem Gebiet der Gemeinde Großenbrode zur Verfügung, die für Ausgleichszwecke extensiv bewirtschaftet wird. Die 975 m² große Ausgleichsfläche ist Teil des Flurstücks 56 in der Gemarkung Großenbrode, Flur 7. Sie liegt etwa 1,5 km südlich des Plangebietes am Rand des Großenbroder Moores, zugleich nur ca. 200 m vom Schutzdeich am Ostseestrand entfernt.

Die nördliche Teilfläche des Flurstücks 56 ist insgesamt 2.700 m² groß. 1.000 m² davon sind bereits gebucht für Ausgleichszwecke im Zusammenhang mit dem Bau der neuen Halle im Süden des Plangebietes. Nach Abzug von 1.000 m² für die Halle plus **975 m²** für aktuelle Ausgleichsverpflichtung verbleibt eine 725 m² große Fläche, die für andere Zwecke zur Eingriffskompensation genutzt werden könnte.

Für den Ausgleich zum Hallenbau liegt eine entsprechende Verpflichtungserklärung zwischen dem Bauherrn und der Bauaufsichtsbehörde des Kreises Ostholstein vom 16. 06. 2008 vor (Az 01339-08-17 / 87.720). In dieser Verpflichtungserklärung ist auch die Art der Flächennutzung definiert: Die Fläche ist extensiv zu nutzen. „Die extensive Nutzung erfolgt in Form einer einmaligen jährlichen Mahd. Auf der Fläche unterbleibt der Einsatz chemischer Pflanzenschutzmittel und sonstiger Biozide. Das Grünland wird nicht gedüngt, gewalzt, abgeschleppt oder umgebrochen. Die Extensivierung beginnt spätestens in der Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Halle. Zu angrenzenden Knicks verbleiben ausreichend Schutzabstände. Die Knickpflege erfolgt in üblichen Zeitabständen von 10 bis 15 Jahren bei Erhaltung vorhandener Überhälter“.

Diese Festlegungen zur extensiven Nutzung sollen auch für die Ausgleichsfläche gelten, die für das Plangebiet des B-Plans 5 erforderlich ist und als Teilfläche auf dem Flurstück 56 nachgewiesen wird. Insgesamt werden damit 1.975 m² innerhalb der 2.700 m² großen nördlichen Teilfläche des Flurstücks 56 nach einheitlichen Vorgaben extensiv genutzt.

2.7 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Für die Planänderung kämen kaum Alternativen infrage. Der geplante Standort für die geplante Nutzung ist aus folgenden Gründen prädestiniert:

- Nutzung vorhandener Gebäude.
- Behutsame Gebäudeerweiterung unter Beachtung der gegebenen Maßstäblichkeit
- Der Standort ist bereits über das interne Wegenetz gut erschlossen.
- Die vorhandene dichte Eingrünung besonders Südwest- und Nordostseite.

Daher wird ausschließlich der geplante Standort zur Realisierung des Vorhabens bewertet. In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, mit denen die Zielsetzungen der B-Planung erfüllt werden könnten, bestehen nicht.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 VERWENDETE TECHNISCHE VERFAHREN UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden Bestandsaufnahmen für die Schutzgüter durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und -gesetze vorgenommen.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

3.2 MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen durchgeführt. Nach Realisierung dieser Kompensationsmaßnahmen ist eine Erfolgskontrolle (Monitoring) gemäß § 4c BauGB vorgesehen. Im Rahmen des Monitoring überwacht die Gemeinde Großenbrode die realisierten Maßnahmen. Dabei ist nach 3 bis 5 Jahren insbesondere festzustellen, ob die Maßnahmen dem Plan entsprechend umgesetzt wurden und die Entwicklungsziele erreicht worden sind.

3.3 ZUSAMMENFASSUNG

3.3.1 Inhalt und Ziele des B-Plans

Vorrangiges Ziel des B-Plans Nr. 5 ist es, die baurechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der beiden bestehenden Betriebsstrukturen (landwirtschaftlicher und hafenbezogener Betrieb) zu schaffen.

3.3.2 Bestehende Situation

Lage im Raum

Das Gebiet der B-Planänderung umfasst rund 1,5 ha und liegt am nordöstlichen Rand des Gemeindegebietes.

Landschaftsbild

Prägend sind das weitgehend ebene Gelände mit der vorhandenen Hofanlage, den dazugehörigen Gehölzstrukturen sowie der benachbarten Ferienhaussiedlung in unmittelbarer Nähe zur Ostsee bzw. zur Fehmarnsundbrücke.

Pflanzen- und Tierlebensräume

Innerhalb des Änderungsgebietes sind vor allem Gras- und Rasenflächen sowie einzelne Bäume und kleinere Gehölzflächen vorhanden.

Betroffenheiten besonders und / oder streng geschützter Arten im Sinne des § 44 BNatSchG sind im Bereich der künftige Bauflächen nicht zu erwarten. Ebenso sind die Schutz- und Erhaltungsziele des nahen FFH-Gebietes von dem B-Plan nicht betroffen.

Natürliche Grundlagen (Boden, Wasser, Klima)

Es kommt ein Fließgewässer, d.h. ein relativ kurzer Abschnitt eines Entwässerungsgrabend innerhalb des Plangebietes vor. Das Gebiet zeichnet sich durch einen insgesamt sehr guten lufthygienischen Status quo aus.

3.3.3 Entwicklung des Umweltzustandes

Eingriffe in Natur und Landschaft werden, auf relativ kleinen Flächen, vor allem durch die Versiegelung von Boden verursacht.

3.3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es werden geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft berücksichtigt.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen in ausreichendem Umfang auf verfügbaren Flächen innerhalb des Gebietes der Gemeinde Großenbrode festgesetzt.

Es steht, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans und in einer Entfernung von etwa 1,5 km, eine geeignete Fläche zur Verfügung, um darauf Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen und zu realisieren.

Die Begründung wurde in der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Großenbrode am 26.03.2015 gebilligt.

Großenbrode, 26.11.2015

gez. Jens Reise
(Bürgermeister)